

Общество с ограниченной ответственностью «Консус»

186670, Р. Карелия, Лоухский район, п. Чупа, ул. Коргуева, д. 7а

Утвержден

Постановлении Администрации
Ишкозерского
Сельского поселения



№ 112 от «05» мая 20 23г.

Глава Ишкозерского
сельского поселения

И.О.С.С. - М.В. Соболевская

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
в границах элемента планировочной структуры
в районе многоквартирного дома, расположенного по адресу:
Республика Карелия, Калевальский район,
пос. Кепа, ул. Октябрьская, д. 1

Заказчик: Гаркушин Сергей Иванович

Подрядчик: ООО "Консус"

Генеральный директор ООО «Консус»

Кадастровый инженер



Шитиков
Шитиков

В. А. Шитиков

В. А. Шитиков

п. Чупа, 2021

Содержание

1. Основная (утверждаемая) часть	3
1.1. Текстовая часть	4
1.1.1. Пояснительная записка	4
1.1.2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, способы их образования	4
1.1.3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	6
1.1.4. Сведения о границах территории	6
1.2. Графическая часть	8
Чертеж межевания территории	9
2. Материалы по обоснованию	10
2.1. Текстовая часть	11
2.2. Графическая часть	15
Материалы по обоснованию (существующее состояние), чертеж	16

1. Основная (утверждаемая) часть

1.1. Текстовая часть

1.1.1. Пояснительная записка

Проект межевания территории в границах элемента планировочной структуры в районе многоквартирного дома, расположенного по адресу: Республика Карелия, Калевальский район, пос. Кепа, ул. Октябрьская, д. 1, разработан в виде отдельного документа в соответствии с договором подряда № КР135-17 от 14.04.2017 г.

Подготовка проекта межевания направлена на решение следующих задач:

- определение местоположения границ земельного участка, образование которого предусмотрено данным проектом межевания территории, постановка земельного участка на государственный кадастровый учет;

- реализация прав собственников помещений в многоквартирном доме на формирование земельного участка под многоквартирным домом с элементами озеленения и благоустройства, а также объектами вспомогательного использования, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома;

- учет мнения и интересов граждан, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства при образовании земельных участков путем проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту межевания территории.

Проект межевания включает в себя основную (утверждаемую) часть, состоящую из текстовой и графической частей (чертеж межевания территории), а также материалы по обоснованию проекта, состоящие из текстовой и графической части (чертеж существующего состояния территории).

1.1.2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, способы их образования, вид разрешенного использования образуемых земельных участков

Вид разрешенного использования и площадь земельного участка, образование которого предусмотрено данным проектом межевания, определены в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-1 «Зона индивидуальной жилой застройки», утвержденным в составе Правил землепользования и застройки Юшкозерского сельского поселения.

В соответствии с подп. 4 п. 3 ст. 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации образование земельных участков, расположенных в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Перечень образуемых земельных участков, а также сведения об их площади, способах образования, видах разрешенного использования и местоположении приведены в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Обозначение образуемого земельного участка	Координаты границ образуемого участка (МСК-10)	Площадь образуемого земельного участка, кв. метров	Способ образования земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Категория земель образуемого земельного участка	Адрес (местоположение) образуемого земельного участка																																							
1	:ЗУ1	<table><tr><th>Обозначение характерной точки</th><th>X</th><th>Y</th></tr><tr><td>1</td><td>717 587,24</td><td>1 405 869,04</td></tr><tr><td>2</td><td>717 581,34</td><td>1 405 884,78</td></tr><tr><td>3</td><td>717 588,70</td><td>1 405 887,80</td></tr><tr><td>4</td><td>717 586,03</td><td>1 405 894,35</td></tr><tr><td>5</td><td>717 600,24</td><td>1 405 898,74</td></tr><tr><td>6</td><td>717 597,72</td><td>1 405 907,14</td></tr><tr><td>7</td><td>717 584,87</td><td>1 405 903,31</td></tr><tr><td>8</td><td>717 582,38</td><td>1 405 908,89</td></tr><tr><td>9</td><td>717 576,64</td><td>1 405 906,37</td></tr><tr><td>10</td><td>717 572,76</td><td>1 405 917,63</td></tr><tr><td>11</td><td>717 537,73</td><td>1 405 902,68</td></tr><tr><td>12</td><td>717 559,07</td><td>1 405 856,90</td></tr></table>	Обозначение характерной точки	X	Y	1	717 587,24	1 405 869,04	2	717 581,34	1 405 884,78	3	717 588,70	1 405 887,80	4	717 586,03	1 405 894,35	5	717 600,24	1 405 898,74	6	717 597,72	1 405 907,14	7	717 584,87	1 405 903,31	8	717 582,38	1 405 908,89	9	717 576,64	1 405 906,37	10	717 572,76	1 405 917,63	11	717 537,73	1 405 902,68	12	717 559,07	1 405 856,90	2000	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Двухквартирные жилые дома с привокзальными (приусадебными) участками с возможностью содержания птицы и скота	Земли населенных пунктов	Российская Федерация, Республика Карелия, Калевальский муниципальный район, Юшкозерское сельское поселение, пос. Кепа, ул. Октябрьская, д. 1
Обозначение характерной точки	X	Y																																												
1	717 587,24	1 405 869,04																																												
2	717 581,34	1 405 884,78																																												
3	717 588,70	1 405 887,80																																												
4	717 586,03	1 405 894,35																																												
5	717 600,24	1 405 898,74																																												
6	717 597,72	1 405 907,14																																												
7	717 584,87	1 405 903,31																																												
8	717 582,38	1 405 908,89																																												
9	717 576,64	1 405 906,37																																												
10	717 572,76	1 405 917,63																																												
11	717 537,73	1 405 902,68																																												
12	717 559,07	1 405 856,90																																												

1.1.3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

Данным проектом межевания территории образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования (территориям, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары) не предусматривается.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к имуществу общего пользования, а также сведения о предполагаемом резервировании и (или) изъятии для государственных или муниципальных нужд приведены в таблице 2.

Таблица 2

№ п/п	Обозначение образуемого земельного участка	Адрес (местоположение) образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. метров	Основание отнесения к общему имуществу	Сведения о предполагаемом резервировании и (или) изъятии для государственных или муниципальных нужд
1.	:ЗУ1	Российская Федерация, Республика Карелия, Калевальский муниципальный район, Юшкозерское сельское поселение, пос. Кепа, ул. Октябрьская, д. 1	2000	Ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме).	Не предполагается

1.1.4. Сведения о границах территории

Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден данный проект межевания, содержат перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости на территории Республики Карелия (МСК-10). Координаты характерных точек границ территории определены с точностью не ниже точности картографической основы Единого государственного реестра недвижимости наиболее крупного масштаба, созданной на территорию кадастрового квартала, в котором расположена граница территории.

В соответствии с п. 5 ч. 5 ст. 43 Градостроительного кодекса РФ координаты характерных точек границ территории, в отношении которой подготовлен проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии Градостроительным кодексом РФ для территориальных зон.

Требования к точности координат характерных точек границ территориальных зон утверждены Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 23.11.2018 № 650 во исполнение ч. 6.1 ст. 30 Градостроительного кодекса РФ.

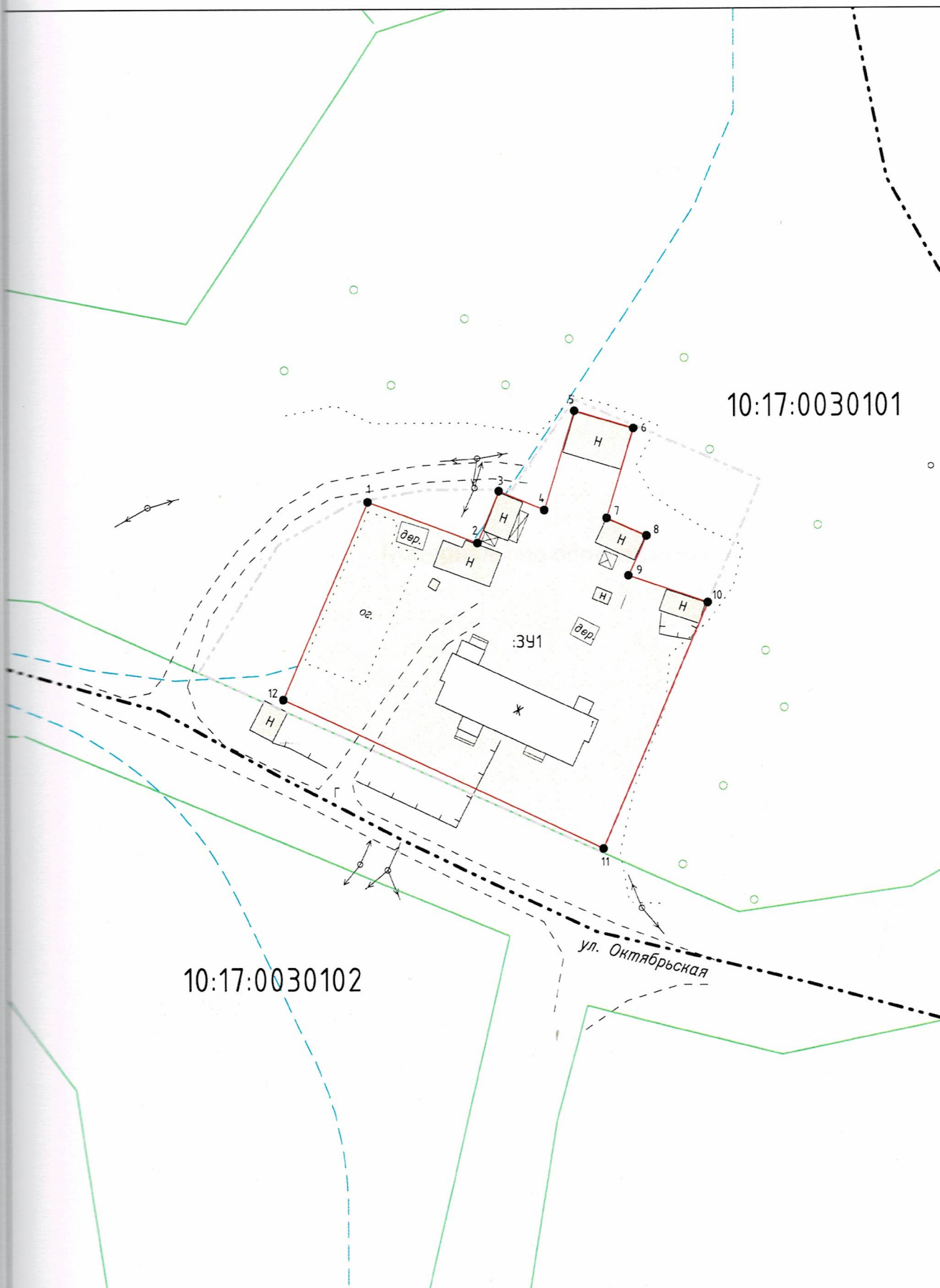
Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории приведен в таблице 3.

Таблица 3

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м.	
	X	Y
1	717 601,90	1 405 898,70
2	717 590,24	1 405 925,15
3	717 537,18	1 405 902,48
4	717 562,94	1 405 844,76
5	717 581,23	1 405 856,26
6	717 587,13	1 405 866,86
7	717 588,97	1 405 877,45
8	717 589,03	1 405 889,79

1.2. Графическая часть

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- проектируемая граница образуемых земельных участков
- граница зоны с особыми условиями использования территории
- граница кадастрового квартала
- границы территориальных зон

10:11:0010503 - номер кадастрового квартала

:127 - обозначение земельного участка в кадастровом квартале

:341 - обозначение образуемого земельного участка

- граница элемента планировочной структуры
- границы публичных сервитутов

Масштаб 1:750

2. Материалы по обоснованию

2.1. Текстовая часть

При подготовке Проекта межевания использованы следующие нормативные документы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»;
- Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47;
- Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491;
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1034/пр Об утверждении свода правил "СП 42.13330.2016. Свод правил. "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*";
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 23.11.2018 № 650 "Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, и о признании утратившими силу приказов Минэкономразвития России от 23 марта 2016 г. N 163 и от 4 мая 2018 г. N 236";
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (введены в действие Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 г. N 74);
- Приказ Министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Карелия от 25.04.2016 № 111 "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Карелия" (в редакции Приказа Министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Карелия от 30.08.2018 № 247);
- Генеральный план Юшкозерского сельского поселения, утвержденный Решением от 27.12.2012 № XXXIII-II-124 33 сессии Совета Юшкозерского сельского поселения II созыва (в редакции Решения 15.12.2016 XXVIII-III-81 26 сессии Совета Юшкозерского сельского поселения III созыва);

- Правила землепользования и застройки Юшкозерского сельского поселения, утвержденные Решением от 30.04.2013 № XXXIII-II-123 33 сессии Совета Юшкозерского сельского поселения II созыва (в редакции Решения 06.07.2021 № XXIII-IV-107 23 сессии Совета Юшкозерского сельского поселения IV созыва).

Подготовка проекта межевания также осуществлялась с учетом документов территориального планирования Российской Федерации, документов территориального планирования Республики Карелия (Схема территориального планирования Республики Карелия) документов территориального планирования Калевальского муниципального района (Схема территориального планирования Калевальского муниципального района), а также в соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости.

Проектом предусматривается формирование земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом.

При формировании границ земельного участка был проведен анализ сведений, полученных из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия, о границах смежных земельных участков.

Проектируемый объект расположен на территории пгт. Калевала Калевальского городского поселения Калевальского района Республики Карелия, в границах кадастрового квартала 10:17:0030101, на землях населенных пунктов, в территориальной зоне ЖИ-1 «Зона индивидуальной жилой застройки». На образуемом участке располагается здание многоквартирного дома.

В соответствии с п. 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47, многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

Согласно Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, в состав общего имущества включаются:

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Принцип расчета площадей земельных участков объектов проектирования, и формирования границ, основан на необходимости создания благоприятной среды проживания, обеспечения гражданских прав, условий доступа к объектам, их содержания и обслуживания.

В соответствии с ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

В силу ч. 5 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 190-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, такой земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов жилой застройки.

Применительно к территории, для которой подготовлен данный проект межевания не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, в связи с чем данный проект межевания, на основании ч. 5 ст. 41 и ч. 2 ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее – Градостроительный кодекс РФ) подготовлен в виде отдельного документа (без подготовки проекта планировки территории) в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков. Установление, изменение или отмена красных линий для территории, в отношении которой подготовлен данный проект межевания, не предусматривается.

Размещение объектов федерального, регионального местного значения, изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд на территории, применительно к которой подготовлен данный проект межевания, не предусматривается.

Особо охраняемые природные территории, территории объектов культурного наследия, лесничества, участковые лесничества, лесные кварталы, лесотаксационные выделы и их части, публичные сервитуты в границах территории, применительно к которой подготовлен данный проект межевания территории, отсутствуют.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, а также документам территориального планирования и градостроительного зонирования Юшкозерского сельского поселения, территория, в отношении которой подготовлен данный проект межевания территории расположена в следующих зонах с особыми условиями использования территории:

- санитарно-защитная зона сельского кладбища (частично);
- охранные зоны линий электропередачи 0,4 кВ (частично).

Использование земельного участка, образование которого предусмотрено проектом межевания, возможно с учетом ограничений, устанавливаемых для вышеуказанных зон с особыми условиями использования территории в соответствии с нормативными документами.

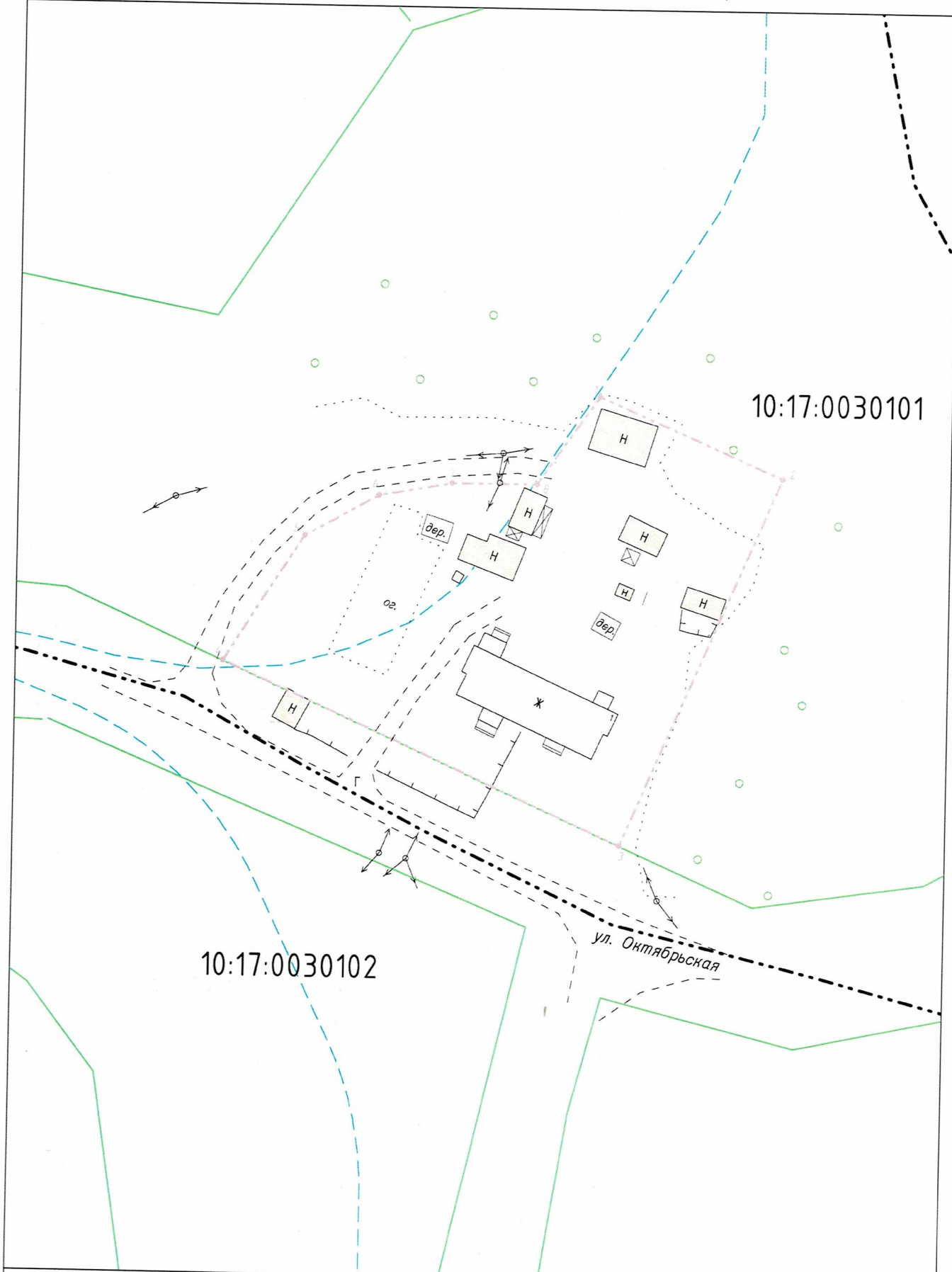
Определение местоположения границ образуемого земельного участка в данном

проекте межевания территории осуществлено в соответствии с границами территориальной зоны Ж-1 «Зона индивидуальной жилой застройки».

Подготовка графической части документации по планировке территории осуществлена в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости на территории Республики Карелия (МСК-10).

2.2. Графическая часть

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ (СУЩЕСТВУЮЩЕЕ СОСТОЯНИЕ), ЧЕРТЕЖ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- границы территориальных зон
- граница зоны с особыми условиями использования территории
- граница кадастрового квартала

- граница элемента планировочной структуры

10:11:0010503 - номер кадастрового квартала

:127 - обозначение земельного участка в кадастровом квартале

Ж - строение огнестойкое жилое

ЖН - строение огнестойкое нежилое

Н - строение деревянное нежилое

Ж - строение деревянное жилое

Масштаб 1:750