

Общество с ограниченной ответственностью «ГеоРусь»

КПП 100101001, ИНН 1001285784

Юр. адрес: 185030, РК, г. Петрозаводск, ул. Муезерская, д. 90б, 12

Факт. адрес: РК, г. Лахденпохья, ул. Красноармейская, д.6, оф.2

Тел. 8911 438 84 17; 8921 226 47 83

Заказчик: Богатырев Валерий Павлович

Адрес: РФ, Республика Карелия, Лахденпохский район, п. Ринтала, ул. Выборгская, д. 7,
кв. 2

Утверждено:

№ _____ от « _____ » _____ 20__ г.

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА**

расположенной по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Лахденпохский
муниципальный район, Хийтольское сельское поселение, п. Ринтала, ул. Выборгская, д. 7

«Объект жилой застройки - Многоквартирный жилой дом №7 »

Директор: _____ /Бузенков П.С./

Кадастровый инженер _____ /Воробьев В.В./



2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ

	Текстовая часть (пояснительная записка)	3
	Общая часть	4
	Формирование земельного участка под многоквартирным жилым домом	7
	Основные показатели по проекту межевания	8
	Графическая часть	9
	Чертеж межевания территории	10
	Схема расположения земельных участков	11
	Приложение	12

Текстовая часть (пояснительная записка)

1. Общая часть

Образуемый земельный участок расположен на территории Хийтольского сельского поселения Лахденпохского муниципального района Республики Карелия.

В соответствии с пунктом 4 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, за исключением образования земельного участка для целей, предусмотренных статьей 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", образования земельного участка для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, а также образования земельного участка в целях его предоставления собственникам расположенных на нем зданий, сооружений.

Подготовка проекта межевания территории осуществлена в виде отдельного документа.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков осуществлено в соответствии с градостроительными регламентами, действующими на территории Хийтольского сельского поселения и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

В качестве исходных данных для разработки проекта межевания части кадастрового квартала были использованы:

1. Федеральный закон от 29.12.2004г. №191-ФЗ (с изменениями и дополнениями) "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации";
2. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
3. Федеральный закон от 13.07.2015г. №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (с изменениями и дополнениями);
4. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001г. №136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
5. Свод правил СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (актуализированная редакция);
6. Карта градостроительного зонирования территории п. Ринтала
7. Правила землепользования и застройки территорий поселений Хийтольского сельского поселения
8. Инженерные изыскания, выполненные в 2020 г. в системе координат Республики Карелия (МСК -10)
9. Сведения из единого государственного реестра недвижимости

В соответствии с пунктом 1 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации, элементами планировочной структуры являются кварталы, микрорайоны и иные элементы.

С учетом положений пункта 1 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществлена на часть территории кадастрового квартала.

Проект межевания территории подготовлен на часть территории кадастрового квартала 10:12:0040303. Проектом межевания предусмотрено сформировать земельный участок :ЗУ1, для объекта жилой застройки - многоквартирный жилой дом № 7, расположенного на территории Российской Федерации, Республики Карелия, Лахденпохском районе, п. Ринтала, ул. Выборгская, д. 7. В соответствии с градостроительным регламентом Правил землепользования и

застройки Хийтольского сельского поселения часть территории данного кадастрового квартала попадает в территориальную зону Ж1.

Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж 1)

1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОКС	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС
Индивидуальные жилые дома	<p>Минимальные размеры земельного участка – 600 кв.м.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.</p> <p>Предельное количество этажей – 3.</p>	<p>Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны улиц, за исключением гаражей.</p> <p>Нормативные показатели плотности застройки территориальной зоны определяется в соответствии с Приложением «Г» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования</p>
Объекты дошкольного образования	<p>Минимальные размеры земельного участка для отдельно стоящего объекта:</p> <ul style="list-style-type: none"> - при вместимости до 100 мест – 40 кв.м. на 1 чел.; - при вместимости свыше 100 мест – 35 кв.м. на 1 чел. <p>Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого</p>	<p>Иные требования к размещению объектов дошкольного образования установлены СанПиН 2.4.1.2660-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы в дошкольных организациях»</p>

	<p>размещения объекта – 5 м.</p> <p>Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 25 м.</p> <p>Предельное количество этажей – 2</p>	
Объекты общеобразовательного назначения	<p>Минимальные размеры земельного участка при вместимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> - до 400 мест – 50 кв.м. на 1 чел.; - от 401 до 500 мест – 60 кв.м. на 1 чел. <p>Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.</p> <p>Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 25 м.</p> <p>Предельное количество этажей – 3</p>	<p>Иные требования к размещению общеобразовательных учреждений установлены СанПиН 2.4.2.2821-10</p> <p>Санитарно-эпидемиологические требования к условиям обучения в общеобразовательных учреждениях</p>

2. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОКС	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС
Многоквартирные жилые дома	<p>Минимальные размеры земельного участка – 600 кв.м.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.</p> <p>Предельное количество этажей – 3</p>	<p>Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны улиц, за исключением гаражей.</p> <p>Нормативные показатели плотности застройки территориальной зоны определяется в соответствии с Приложением «Г» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство.</p>

		Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования
Объекты культового назначения	<p>Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.</p> <p>Предельная высота объекта – 30 м.</p>	
Объекты здравоохранения (стоматологические кабинеты, поликлиники, аптеки и иные подобные объекты)	<p>Минимальные размеры земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - аптеки и стоматологические кабинеты – 500 кв.м.; - поликлиники – 3000 кв.м.; <p>Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.</p> <p>Предельное количество этажей – 3</p>	При встроено-пристроенном размещении указанных объектов предельные размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не учитываются
Объекты административно-делового назначения (отделения связи, почты, офисы и иные подобные объекты)	<p>Минимальные размеры земельного участка – 300 кв.м.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.</p> <p>Предельное количество этажей – 3</p>	Отдельно стоящие, встроено-пристроенные в объекты основного вида использования (жилые дома). <p>При встроено-пристроенном размещении указанных объектов</p>
Объекты культурно-досугового назначения	Минимальные размеры земельного участка определяются	предельные размеры земельного участка и предельные параметры

	<p>в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.</p> <p>Предельное количество этажей – 3</p>	<p>разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не учитываются</p>
<p>Объекты торгового назначения и общественного питания</p>	<p>Минимальные размеры земельного участка объектов торгового назначения при расчете на 100 кв.м. торговой площади:</p> <ul style="list-style-type: none"> - до 250 кв.м. торговой площади – 800 кв.м.; - от 251 до 650 кв.м. торговой площади – 600 кв.м.; - от 651 до 1500 кв.м. торговой площади – 400 кв.м. <p>Минимальные размеры земельного участка объектов общественного питания при числе мест, кв.м. на 100 мест:</p> <ul style="list-style-type: none"> - до 50 мест – 2000 кв.м.; - от 51 до 150 мест – 1500 кв.м.; - свыше 150 мест – 1000 кв.м. <p>Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.</p> <p>Предельное количество этажей – 3.</p>	<p>Отдельно стоящие объекты, без установления санитарно-защитных зон</p>

3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И
---	--	--

УЧАСТКОВ И ОКС	РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОКС	ОКС
Объекты инженерно-технического обеспечения	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 0,5 м. Предельная высота объекта – 6 м., за исключение вышек связи и иных подобных объектов	Параметры строительства определяются в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами
Объекты хранения индивидуального транспорта	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 0,5 м. Предельная высота объекта – 3 м	Отдельно стоящие, встроенно-пристроенные в объекты основного вида использования (жилые дома)
Объекты хозяйственного назначения	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1 м. Предельная высота объекта – 3 м.	Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны красных линий улиц

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в главе 4 Части II Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

2. Формирование земельного участка

В соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости в пределах границ проектируемого объекта публичные сервитуты не установлены.

Границы зон действия публичных сервитутов проектом не предусмотрены. Обременения в границах проектирования (охранные зоны линейных объектов инженерной инфраструктуры) отсутствуют.

В пределах границ проектируемого земельного участка объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр, либо выявленные объекты культурного наследия отсутствуют. В соответствии с этим границы территорий объектов культурного наследия на чертеже межевания территории не отображены. Границы территорий объектов культурного наследия в проекте не разрабатываются.

Красные линии градостроительным регламентом в п. Ринтала не установлены.

Сведения о формировании границ земельного участка, выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории приведены в таблице 1.

Каталог координат характерных точек границ земельных участков для данного объекта указаны в системе координат МСК-10.

Таблица1 - Каталог координат характерных точек границ земельных участков

Характерная точка	Абцисса (X), м	Ордината (Y), м	Горизонтальное проложение, м
1	2	3	4
:ЗУ1			
н1	289667.68	1257836.70	36.68
н2	289655.60	1257871.33	11.81
н3	289644.16	1257868.38	31.16
н4	289615.38	1257856.45	30.56
н5	289623.64	1257827.02	45.10
н1	289667.68	1257836.70	36.68

3. Основные показатели по проекту межевания

Сведения о формировании границ земельного участка, выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории: сведения об адресе, площади, разрешенном использовании и категории земель приведены в таблице 2.

Таблица2

№ п/п	Условный номер	Местоположение	Категория	Разрешенное использование (условно разрешенный вид)	Площадь, кв. м.
1	:ЗУ1	Российская Федерация, Республика Карелия, Лахденпохский муниципальный район, Хийтольское сельское поселение, п. Ринтала, ул. Выборгская, д.7	Земли населенных пунктов	Многоквартирные жилые дома	1500

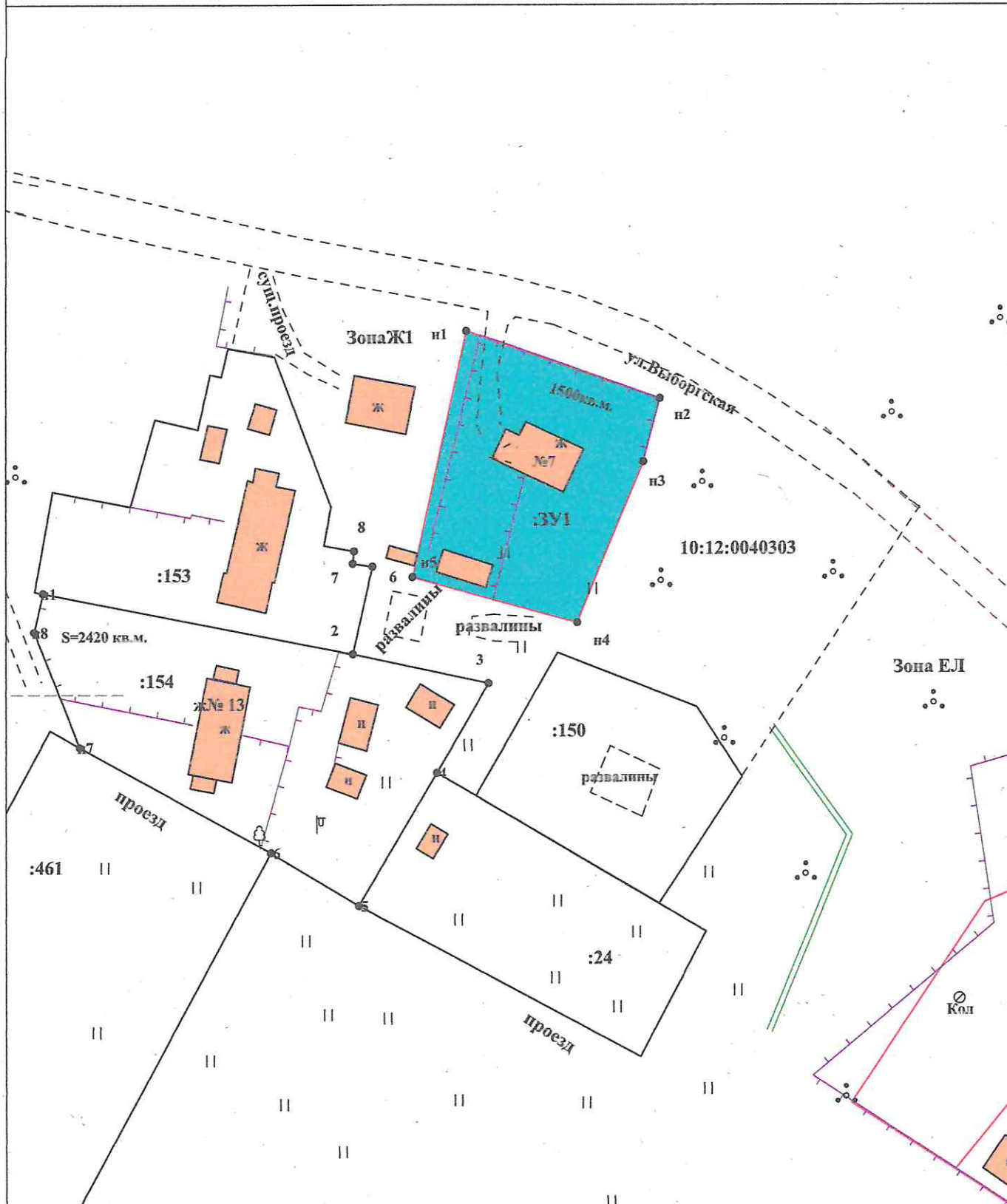
Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объекта.

Земельный участок, сформированный настоящим проектом определен для его оформления и признания его объектом недвижимости в установленном законом порядке.

Графические материалы

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж земельных участков и их частей



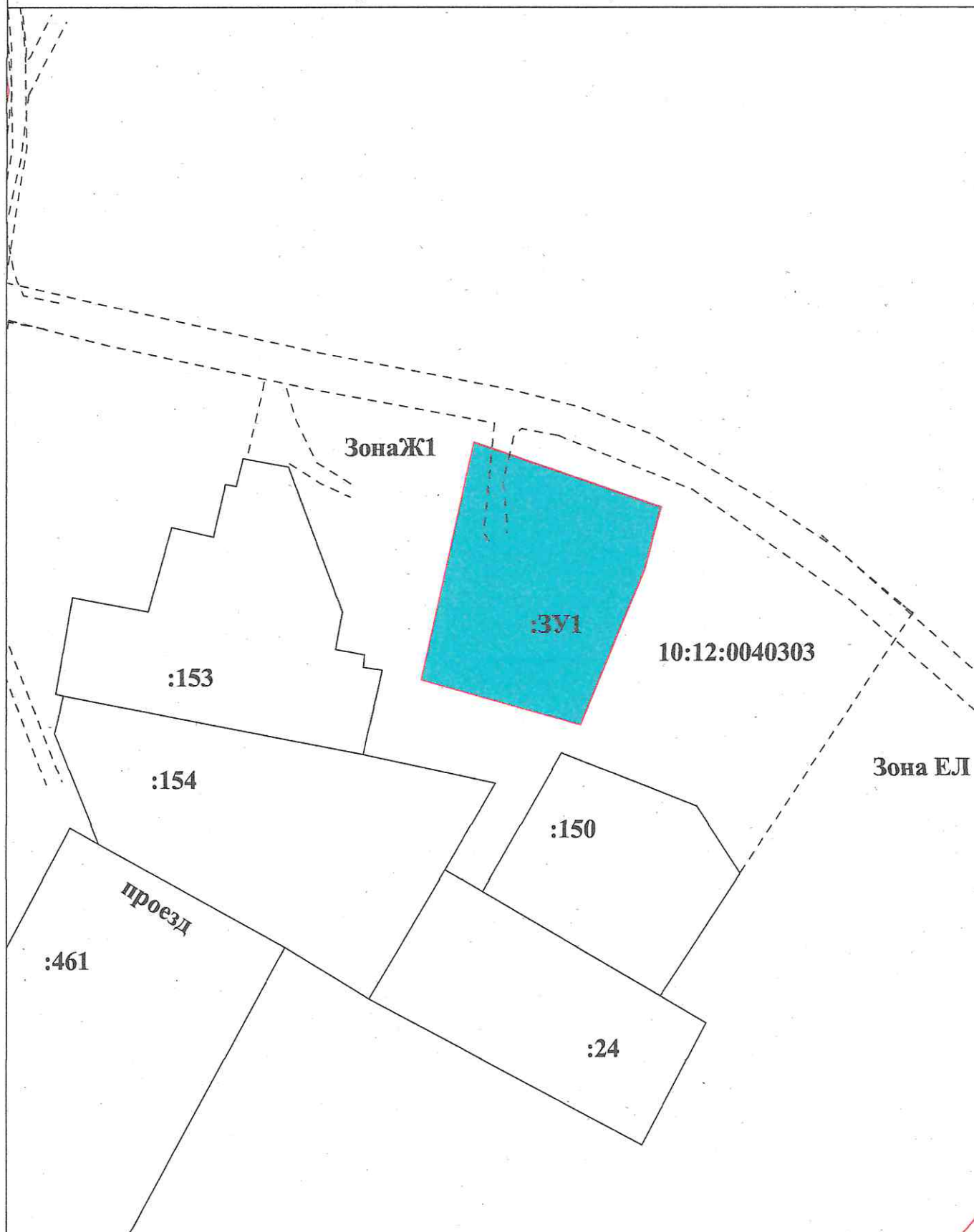
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

Масштаб 1:1000

- _____ - земельный участок
- _____ - части земельного участка
- _____ - существующие линейные объекты
- _____ : планируемые линейные объекты
- _____ - охранная зона объекта

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Схема расположения земельных участков



Масштаб 1:1000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- — — — — земельный участок
- - - - - граница кадастрового квартала

53:17:01 20203 - номер кадастрового квартала

ПРИЛОЖЕНИЯ

Помещение

Дата обновления информации: 28.03.2022

Общая информация

- Вид объекта недвижимости Помещение
- Статус объекта Актуально
- Кадастровый номер 10:12:0000000:5783
- Дата присвоения кадастрового номера 11.03.2022
- Форма собственности Частная

Характеристики объекта

- Адрес (местоположение) Республика Карелия, Лахденпохский район, п. Ринтала, ул. Выборгская, д. 7, кв. 2.
- Площадь, кв.м 27.7
- Назначение Жилое
- Этаж 1

Сведения о кадастровой стоимости

- Кадастровая стоимость (руб) 222133.50
- Дата определения 01.01.2019
- Дата внесения 28.03.2022

Ранее присвоенные номера

- Инвентарный номер 182

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

- Вид, номер и дата государственной регистрации права

Собственность № 10:12:0000000:5783-10/032/2022-1 от 18.03.2022

Помещение

Дата обновления информации: 05.02.2020

Общая информация

- Вид объекта недвижимости Помещение
- Статус объекта Актуально
- Кадастровый номер 10:12:0040301:52
- Дата присвоения кадастрового номера 14.08.2013

Характеристики объекта

- Адрес (местоположение) Республика Карелия, р-н. Лахденпохский, п. Ринтала, ул. Выборгская, д. 7, кв. 1
- Площадь, кв.м 39.7
- Назначение Жилое
- Этаж 1

Сведения о кадастровой стоимости

- Кадастровая стоимость (руб) 318364.62
- Дата определения 01.01.2019
- Дата внесения 31.01.2020

Ранее присвоенные номера

- Инвентарный номер 54

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

- Вид, номер и дата государственной регистрации права

Собственность № 10-10-07/014/2013-010 от 05.09.2013

