

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНОЙ
СОБСТВЕННОСТЬЮ
(МКУ КУМС)**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛА «Д»
ГОРОДА КОСТОМУКША РЕСПУБЛИКИ КАРЕЛИЯ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ**

Заказчик: АДМИНИСТРАЦИЯ КОСТОМУКШСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

Шифр проекта: **05/17-ПМ**

Директор

Бжицких В.В.

Разработал

Климович М.Г.

2017 г.

Взам. инв. №	Взам. инв. №					Лист
	Подп. и дата					
Взам. инв. №	Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

№ пп	Номер листа	Наименование раздела, листа	Примечание
		Пояснительная записка	На 13 листах
		Графические материалы	
	1	План фактического использования территории	
	2	Проект межевания территории М 1:2000	
	3	Ситуационный план М 1:10000	

Взам. инв. №	Подп. и дата	Взам. инв. №
Взам. инв. №		

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

05.17 -ПМ

Лист

2

СОДЕРЖАНИЕ ПОЯСНИТЕЛЬНОЙ ЗАПИСКИ

№	Наименование	Страницы
	Часть 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	
1.1	Цели и задачи	
1.2	Нормативные документы	
	Часть 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	
2.1	Исходные данные	
2.2	Характеристика фактического использования территории	
2.3	Инженерная и транспортная инфраструктура	
2.4	Расположение территории относительно водных объектов	
2.5	Зоны с особыми условиями использования территорий	
	Часть 3. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ	
3.1	Границы проектирования	
3.2	Архитектурно-планировочные решения	
3.3	Расчетное обоснование площади земельных участков	
3.4	Улично-дорожная сеть. Организация движения транспорта и пешеходов	
3.5	Перечень образуемых и изменяемых земельных участков	
3.6	Каталог координат образуемых и изменяемых земельных участков	
3.7	Экспликация земельных участков и объектов капитального строительства, внесенных в ЕГРН	

Взам. инв. №	Взам. инв. №
Подп. и дата	
Взам. инв. №	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

05.17 - ПМ

Лист

3

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Цели и задачи.

Проект межевания части территории квартала «Д» города Костомукша Костомукшского городского округа Республики Карелия разработан с целью определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

1.2 Нормативные документы.

Проект межевания территории подготовлен в соответствии со следующими нормативно-правовыми актами, нормативно-техническими документами:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ;
3. Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
4. Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
5. Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
6. СП 42.13330.2011 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;
7. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
8. Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения Градостроительной документации (утв. приказом Госстроя РФ от 29 октября 2002 года № 150);
9. Решение Совета Костомукшского городского округа II созыва XIII заседания от 22 ноября 2012 года № 144-СО «Об утверждении Генерального плана Костомукшского городского округа»;
10. Решение Совета Костомукшского городского округа II созыва XIX заседания от 28 марта 2013 года № 198-СО «Об утверждении правил землепользования и застройки Костомукшского городского округа»;
11. Постановление Администрации Костомукшского городского округа «О подготовке документации по планировке территории» от 12.10.2017г. № 683.
12. Другие нормативно-правовые акты и нормативно-технические документы, действующие на территории Российской Федерации, Республики Карелия и Костомукшского городского округа.

Взам. инв. №	Подп. и дата	Взам. инв. №					05.17 - ПИМ	Лист
								4
Взам. инв. №	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

II. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

2.1 Исходные данные для проектирования

При разработке проекта межевания территории использованы материалы Генерального плана Костомукшского городского округа, Правил землепользования и застройки Костомукшского городского округа, топографо-геодезические изыскания выполнены ООО «ГеоКом».

2.2 Характеристика фактического использования территории

Проект межевания территории подготовлен для застроенной территории, ограниченной улицами Ленина и Антикайнена города Костомукша. Перечень существующих земельных участков и объектов капитального строительства на проектируемой территории приведен в разделе 3.7. В границе проектируемой территории расположены 2 образуемых земельных участка, а также существующий земельный участок с кадастровым номером 10:04:0010221:332. Перечень образуемых земельных участков приведен в разделе 3.5. и перечень существующих земельных участков приведен в разделе 3.7. В связи с тем, что существующий земельный участок с кадастровым номером 10:04:0010221:332 образован на основании утвержденной схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории в нарушении пункта 4, части 3, ст. 11.3 ЗК РФ. Также в связи с тем, что данный земельный участок сформирован без увязки с существующей и проектной улично-дорожной сетью, примыкаемой и проектируемой территории. Что в свою очередь препятствует рациональному использованию земель населенных пунктов – нарушение части 6, ст. 11.9 ЗК РФ. Проектом межевания предусматривается приведение границ этого земельного участка в соответствие с настоящим проектом путем чистоположения и координат поворотных точек границ этих земельных участков.

2.3 Инженерная и транспортная инфраструктура территории

В границах проектируемой территории расположены объекты инженерно-технического обеспечения: подземные кабельные линии электропередачи, инженерные сети водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и связи.

2.4 Расположение территории относительно водных объектов

Планируемая территория расположена за пределами водоохраных зон и прибрежных защитных полос водных объектов, на территории участка источники поверхностных и подземных вод отсутствуют.

2.5 Зоны с особыми условиями использования территорий

Установлены следующие зоны с особыми условиями использования территорий (в соответствии с требованиями технических регламентов и иных нормативно-технических документов):

- охранные зоны от объектов инженерно-технического обеспечения: подземные кабельные линии электропередачи (0,6 м), инженерные сети водоснабжения (5 м), теплоснабжения (3 м), связи (1 м);

Взам. инв. №	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Взам. инв. №	Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	05.17 -ПМ		

- санитарный разрыв от автостоянки на 10 машино-мест до жилых домов (10 м);
- санитарно-защитная зона от объектов V класса опасности – (50 м) для земельного участка с кадастровым номером 10:04:0010221:19;
- охранная зона трансформаторной подстанции №12-10 – (10 м) для земельного участка с кадастровым номером 10:04:0010221:47.

III. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

3.1 Границы проектирования

Территория проектирования расположена в кадастровом квартале 10:04:0010221 и ограничена:

- с северной стороны – красной линией улицы Антикайна;на;
- с южной стороны - красной линией улицы Ленина;
- с западной стороны – красной линией улицы Антикайна;на;
- с восточной стороны – красной линией улицы Северная.

3.2 Архитектурно-планировочные решения

Функциональное зонирование территории принято в соответствии с Генеральным планом Костомукшского городского округа, Правилами землепользованиями и застройки Костомукшского городского округа.

Согласно Правилам землепользованиями и застройки Костомукшского городского округа территория проектирования расположена в четырех территориальных зонах:

- зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-1);
- зона застройки среднеэтажными жилыми домами (перспективная застройка) (Ж-3);
- зона объектов транспортной инфраструктуры (Т-2);
- зона общественно-деловой застройки (ОД).

Статьей 36.1. Правил землепользования и застройки Костомукшского городского округа градостроительным регламентом территориальной зоны застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-1) установлены следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные жилые дома;
- объекты дошкольного образования;
- объекты общеобразовательного назначения.

Условно разрешенные виды использования:

Взам. инв. №	Подп. и дата	Взам. инв. №					05.17 -ПМ	Лист
Взам. инв. №	Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

- объекты культового назначения;
- объекты здравоохранения (стоматологические кабинеты, поликлиники, аптеки и иные подобные объекты);
- объекты административно-делового назначения (отделения связи, почты, офисы и иные подобные объекты);
- объекты культурно-досугового назначения;
- общественное питание;
- магазины;
- объекты обслуживания автомобильного транспорта (автомобильные мойки, станции технического обслуживания и иные подобные объекты);
- ведение личного подсобного хозяйства (в границах сельских населенных пунктов);
- объекты временного пребывания граждан (гостиницы, кемпинги, мотели и иные подобные объекты);
- объекты спортивного назначения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты инженерно-технического обеспечения;
- открытые стоянки автомобильного транспорта;
- для целей не связанных со строительством.

Статьей 36.3. Правил землепользования и застройки Костомукшского городского округа градостроительным регламентом территориальной зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (перспективная застройка) (Ж-3) установлены следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные жилые дома;
- объекты дошкольного образования;
- объекты общеобразовательного назначения.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты культового назначения;
- объекты здравоохранения (стоматологические кабинеты, поликлиники, аптеки и иные подобные объекты);
- объекты административно-делового назначения (отделения связи, почты, офисы и иные подобные объекты);

Взам. инв. №	Взам. инв. №					Лист
	Подп. и дата					
Взам. инв. №	05.17 - ПИМ					7
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	

- объекты культурно-досугового назначения;
- магазины;
- общественное питание;
- объекты обслуживания автомобильного транспорта (автомобильные мойки, станции технического обслуживания и иные подобные объекты);
- объекты временного пребывания граждан (гостиницы, кемпинги, мотели и иные подобные объекты);
- объекты спортивного назначения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты инженерно-технического обеспечения;
- открытые стоянки автомобильного транспорта;
- для целей не связанных со строительством.

Статьей 36.12. Правил землепользования и застройки Костомукшского городского округа градостроительным регламентом территориальной зоны объектов транспортной инфраструктуры (Т-2) установлены следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования:

- объекты транспортной инфраструктуры;
- объекты административно-делового назначения;
- объекты хранения автомобильного транспорта (гаражи).

Условно разрешенные виды использования:

- магазины;
- общественное питание.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты инженерно-технического обеспечения;
- открытые стоянки автомобильного транспорта;
- для целей не связанных со строительством.

Статьей 36.6. Правил землепользования и застройки Костомукшского городского округа градостроительным регламентом территориальной зоны общественно-деловой застройки (ОД) установлены следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования:

Взам. инв. №	Подп. и дата	Взам. инв. №					05.17 - ПМ	Лист
								8
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.		Подп.

- объекты административно-делового назначения;
- объекты социального обслуживания;
- магазины;
- общественное питание;
- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы));
- объекты временного пребывания граждан;
- объекты среднего, высшего профессионального образования;
- объекты обслуживания автомобильного транспорта (автомобильные мойки, станции технического обслуживания и иные подобные объекты);
- объекты здравоохранения (стоматологические кабинеты, поликлиники, аптеки и иные подобные объекты);
- объекты культурно-досугового назначения;
- объекты культового назначения;
- объекты спортивного назначения.

Условно разрешенные виды использования:

- нет.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты инженерно-технического обеспечения;
- открытые стоянки автомобильного транспорта;
- для целей не связанных со строительством.

3.3 Расчетное обоснование площади земельных участков

Расчетное обоснование площади земельных участков зданий, строений, сооружений, территорий общего пользования проводился в соответствии с градостроительными нормативами и правилами, действующими на указанной территории, Правилами землепользования и застройки г. Костомукша, утвержденными Решением Совета КГО II созыва, заседание XIX, от 28 марта 2013 г. № 198-СО.

Градостроительным регламентом территориальной зоны многоквартирными жилыми домами (Ж-1) установлен следующий предельный минимальный размер земельного участка для вида разрешенного использования «многоквартирные жилые дома» - 1000 кв. м.

Градостроительным регламентом территориальной зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (перспективная застройка) (Ж-3) установлен следующий предельный минимальный размер земельного участка для вида разрешенного использования

Взам. инв. №	Подп. и дата	Взам. инв. №					05.17 -ПМ	Лист
								9
Взам. инв. №			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

«многоквартирные жилые дома» - 800 кв. м.

Градостроительным регламентом территориальной зоны общественно-деловой застройки (ОД) установлен следующий предельный минимальный размер земельного участка для вида разрешенного использования «объекты административно-делового назначения» - 300 кв. м.

Градостроительным регламентом территориальной зоны объектов транспортной инфраструктуры (Т-2) установлен следующий предельный минимальный размер земельного участка для вида разрешенного использования «объекты транспортной инфраструктуры» - 500 кв. м.

3.4 Улично-дорожная сеть. Организация движения транспорта и пешеходов

Схема транспортного обслуживания территории принята с учетом положений, предусмотренных Генеральным планом Костомукшского городского округа. Проектируемые проезды имеют ширину: в красных линиях 10, 19 метров, проезжей части 6 м. Вдоль всех проездов – тротуары шириной 1,0–1,5 м. Тротуары отделяются от проезжей части зеленой зоной с кустарниковыми насаждениями. К каждому участку предусмотрены подъезды шириной 3,5м.

Открытые стоянки легковых автомобилей предусмотрены с учетом высокой автомобилизации населения и предусматривают 100% обеспеченность стояночными местами. Учитывая высокую фактическую потребность города в местах парковки личного автотранспорта, примыкание данной территории к общегородской зеленой зоне отдыха. Кроме стояночных мест на придомовых участках, предусмотрены отдельные стоянки в северной и южной частях планируемой территории.

3.5 Перечень образуемых и изменяемых земельных участков

- земельный участок № 21 (условный номер в проекте).

Основной вид разрешенного использования земельного участка – многоквартирные жилые дома.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Территориальная зона – зона застройки многоквартирными жилыми домами (Ж-1).

Кадастровый квартал 10:04:0010221 на кадастровом плане территории

Костомукшского городского округа.

Площадь образуемого земельного участка – 8326 кв.м.

Адрес земельного участка:

Российская Федерация, Республика Карелия, Костомукшский городской округ, город Костомукша, улица Ленина, участок 21.

- земельный участок № 2 (условный номер в проекте).

Основной вид разрешенного использования земельного участка – объекты административно-делового назначения.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Территориальная зона – зона общественно-деловой застройки (ОД).

Взам. инв. №	Подп. и дата	Взам. инв. №	05.17 - ПМ						Лист
									10
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата				

Кадастровый квартал 10:04:0010221 на кадастровом плане территории
Костомукшского городского округа.

Площадь образуемого земельного участка – 2130 кв.м.

Адрес земельного участка:

Российская Федерация, Республика Карелия, Костомукшский городской округ,
город Костомукша, улица Северная, участок 1.

- изменяемый земельный участок с кадастровым номером 10:04:0010221:332.

Основной вид разрешенного использования земельного участка – объекты
административно-делового назначения.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Территориальная зона – зона общественно-деловой застройки (ОД).

Кадастровый квартал 10:04:0010221 на кадастровом плане территории
Костомукшского городского округа.

Площадь образуемого земельного участка – 3430 кв.м.

Адрес земельного участка:

Российская Федерация, Республика Карелия, Костомукшский городской округ,
город Костомукша, в районе жилого дома № 21 по ул. Ленина

3.6 Каталог координат образуемых и изменяемых земельных участков

**КАТАЛОГ КООРДИНАТ
ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 21**

Адрес земельного участка:

Российская Федерация, Республика Карелия, Костомукшский городской округ,
город Костомукша, улица Ленина, участок 21.

X(м)	Y(м)
655005.85	1331951.71
654980.41	1331999.61
654954.16	1332005.64
654927.91	1332011.67
654916.57	1332030.87
654874.61	1332008.98
654928.93	1331909.16
654974.37	1331934.35
654981.97	1331938.54

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Взам. инв. №	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

05.17 -ПМ

Лист

11

**КАТАЛОГ КООРДИНАТ
ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 2**

Адрес земельного участка:

*Российская Федерация, Республика Карелия, Костомукшский городской округ,
город Костомукша, город Костомукша, улица Северная, участок 1.*

X(м)	Y(м)
654813.12	1332223.86
654801.00	1332245.73
654797.63	1332251.82
654765.40	1332234.07
654762.01	1332215.87
654776.80	1332188.70
654810.87	1332207.82
654804.59	1332219.15

**КАТАЛОГ КООРДИНАТ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ
10:04:0010221:332**

Адрес земельного участка:

*Российская Федерация, Республика Карелия, Костомукшский городской округ,
город Костомукша, город Костомукша,
в районе жилого дома № 21 по ул. Ленина.*

X(м)	Y(м)
654915.48	1332057.56
654887.26	1332109.40
654836.23	1332079.55
654863.48	1332029.43

**3.7 Экспликация земельных участков и объектов капитального строительства,
внесенных в ЕГРН**

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Взам. инв. №	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

05.17 -ПМ

Лист

12

№	Адрес или местоположение земельного участка, ОКС	Вид разрешенного использования земельного участка (по документу) / назначение ОКС	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь земельного участка, ОКС кв. м.	Кадастровый номер земельного участка, ОКС
1	Республика Карелия, г. Костомукша, блок "Д", ул. Антикайнена.	Для проектирования и строительства Административного здания	Для объектов общественно-делового значения	6200	10:04:0010221:12
2	Республика Карелия, г. Костомукша, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала К№ 10:04:01 02 21.	Для проектирования и строительства "Здания общественно-торгового назначения", стоянки автомобильного транспорта	Для объектов общественно-делового значения	4 292	10:04:0010221:17
3	Республика Карелия, г. Костомукша. Земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала 10:04:01 02 21.	Объекты административно-делового назначения, территориальная зона-ОД. Зона общественно-деловой застройки	Для размещения административных зданий	2400	10:04:0010221:16
4	Республика Карелия, г. Костомукша. Земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала 10:04:01 02 21.	Для размещения комплекса капитальной АЗС	Для объектов общественно-делового значения	2846	10:04:0010221:26
5	Республика Карелия, г. Костомукша, ул. Антикайнена. Земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 10:04:01 02 21.	Для размещения здания торгового-общественного назначения	-	854	10:04:0010221:27
6	Республика Карелия, г. Костомукша. Земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 10:04:01 02 21.	Для строительства торгового центра	-	2452	10:04:0010221:21
	Республика Карелия, г. Костомукша.				

Взам. инв. №	Подп. и дата	Взам. инв. №
Взам. инв. №		

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

05.17 - ПИМ

Лист

13

7	Земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 10:04:01 02 21.	Для строительства торгового центра	-	2829	10:04:0010221:22
8	Республика Карелия, г. Костомукша. Земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 10:04:01 02 21.	Для строительства торгового центра	-	2172	10:04:0010221:23
9	Республика Карелия, г. Костомукша. Земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 10:04:01 02 21.	Для строительства торгового центра	-	1879	10:04:0010221:24
10	Республика Карелия, г. Костомукша. Земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 10:04:01 02 21.	Для строительства торгового центра	-	868	10:04:0010221:25
11	Республика Карелия, г. Костомукша, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 10:04:0010221	Для эксплуатации и обслуживания трансформаторной подстанции № 12-10	Для размещения иных объектов энергетики	150	10:04:0010221:47
12	Карелия Республика, г. Костомукша, ул. Ленина, д 21	Многоквартирный жилой дом	-	7614	10:04:0010221:334
13	Республика Карелия, г. Костомукша, в районе жилого дома №21 по ул. Ленина	Для проектирования и строительства объекта: "Центр бытовых услуг"	-	3430	10:04:0010221:332
14	Республика Карелия, г. Костомукша, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала К№ 10:04:01 02 21	Для строительства пункта автосервиса	Для объектов общественно-делового значения	875	10:04:0010221:19

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Взам. инв. №	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

Взам. инв. №	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

05.17 -ПМ