

СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

1
+
12

№ пп	Номер листа	Наименование раздела, листа	Примечание
		Пояснительная записка	На 9 листах
		Графические материалы	
	1	Ситуационный план М 1:10000	
	2	План межевания М 1:1000	
	2.1-2.11	Каталог координат углов земельного участка	На 11 листах
	3	Сводный план сетей М 1:1000	
	4	Транспортная схема (общая на 106,107,108,109 кварталы)	

. инв. №

Подп. и дата	
Взам. инв. №	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

047.14-ПМ

Лист

1

СОДЕРЖАНИЕ ПОЯСНИТЕЛЬНОЙ ЗАПИСКИ

№	Наименование	Страницы
	Часть 1. ВВЕДЕНИЕ	
1.1	Основания для выполнения работы	
1.2	Цели и задачи	
	Функционально-планировочная организация территории проектирования	
	Часть 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ	
2.1	Исходные данные	
2.2	Функционально-планировочная организация территории проектирования	
2.3	Действующая система землепользования	
2.4	Правообладатели объектов недвижимости	
2.5	Порядок формирования границ земельных участков	
2.6	Рекомендации по порядку установления границ на местности	
	Часть 3. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ	
3.1	Общие положения при формировании земельных участков	
3.2	Установление линий градостроительного регулирования	
3.3	Территории общего пользования	
3.4	Формирование земельных участков объектов жилой застройки	
3.5	Формирование земельных участков объектов инженерной инфраструктуры	
3.6	Зоны территорий с особыми условиями использования.	
	Часть 4. ВЫВОДЫ ПО ПРОЕКТУ	
4.1	Выводы по проекту	
4.2	Основные ТЭП	
	Часть 5. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ	

, инв. №

Подп. и дата

Взам. инв. №

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1 Основания для выполнения работы

						047.14-ПМ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		1

Основанием для подготовки проекта межевания части индивидуальной жилой застройки между ул. Возрождения и ул. Светлая, в г. Костомукша, Республика Карелия, является:

-Техническое задание на проектирование (прил. к договору № 029 от 08.12.2014 г. между ООО «АВАНТЭ» и Администрацией КГО)

- Постановление главы г. Костомукша «О подготовке документации по планировке территории» № 8 от 12.01.2015г.

Проект межевания разработан в соответствии со следующими нормативными актами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации, ст. 46;
- Федеральный закон № 131 – ФЗ от 06.10.2003 г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» п. 26 ч.1 ст. 16;
- Устав муниципального образования «Костомукшский городской округ»;
- Правила землепользования и застройки Костомукшского городского округа, утвержденных Решением Совета Костомукшского городского округа II созыва XIX заседания от 28.03.2013 г. № 198-СО « Об утверждении правил землепользования и застройки Костомукшского городского округа» (далее ПЗЗ)
- Жилищный кодекс Российской Федерации, № 188 – ФЗ от 29.12.2004 г.;
- СП 42.13330.2011, актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ГОРОДСКИХ И СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ,
- Региональные нормативы градостроительного проектирования ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ГОРОДСКИХ И СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ, ГОРОДСКИХ ОКРУГОВ РК (утвержденные Постановлением Правительства РК № 210-П от 07,10,2008 г.)
- СНиП 2.08.02-89 ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ,
- СНиП 2.08.01-89 ЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ,
- СНиП 2.09.04-87 АДМИНИСТРАТИВНЫЕ И БЫТОВЫЕ ЗДАНИЯ
- Генеральный план г. Костомукша (утвержден решением Совета Костомукшского городского округа II созыва XIII заседания от 22 ноября 2012 г. № 144-СО г. Костомукша, и с учетом ранее согласованной схемой организации внутриквартального проезда между ул.Строителей и проектной городской магистралью в южной части города. (ООО АВАНТЭ, 2014г.)

1.2.Цели и задачи.

инв. №

Подп. и дата

Взам. инв. №

						047.14-ПМ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		1

Задачами подготовки проекта являются:

- анализ фактического землепользования и соблюдения требований по нормативной обеспеченности на единицу площади земельного участка объектов, расположенных в районе проектирования;
- определение в соответствии с нормативными требованиями площадей земельных участков исходя из фактически сложившейся планировочной структуры района проектирования;
- обеспечение условий эксплуатации объектов, расположенных в районе проектирования в границах формируемых земельных участков;
- формирование границ земельных участков с учетом обеспечения требований сложившейся системы землепользования на территории муниципального образования,
- обеспечение прав лиц, являющихся правообладателями земельных, участков, прилегающих к территории проектирования;
- установление границ незастроенных земельных участков с учетом возможности размещения объектов капитального строительства по виду разрешенного использования в территориальной зоне.

Подготовка проекта межевания осуществляется в границах определяемых техзаданием на проектирование.

Установление границ земельного участка является составной частью формирования недвижимого имущества для целей государственной регистрации прав на него, налогообложения объектов недвижимости, разработки градостроительных планов земельных участков.

Сформированный земельный участок должен обеспечить:

- возможность полноценной реализации права собственности на объект недвижимого имущества, для которого формируется земельный участок, включая возможность полноценного использования этого имущества в соответствии с тем назначением и теми эксплуатационными качествами, которые присущи этому имуществу на момент межевания;
- возможность долгосрочного использования земельного участка, предполагающая, в том числе, возможность многовариантного пространственного развития недвижимости в соответствии с правилами землепользования и застройки, градостроительными нормативами.

При установлении границ учитываются требования планировочного устройства земельного участка, предусматривающего возможность размещения на его территории важнейших элементов обеспечения нормальной жизнедеятельности: проходов и проездов, участков для объектов инженерной инфраструктуры и пр.

Размеры ранее учтенных земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

2.МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

инв. №

Подп. и дата

Взам. инв. №

						047.14-ПМ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		1

2.1 Исходные данные

В качестве исходных материалов использованы:

1. Топографическая съемка территории в масштабе 1:1000 в цифровом виде в местной системе координат, приведенная в МСК-10.
2. Материалы смежных границ земельных участков и проектов границ земельных участков на территории проектирования;
3. Материалы утвержденной градостроительной документации;
4. Материалы установленных территориальных зон в пределах границ проектирования и установленных для них градостроительных регламентах;
5. Материалы транспортных коммуникаций в пределах границ проектирования и на территориях, прилегающих к ним;
6. Информация об установленных сервитутах и иных обременениях;
7. Информация УГиЗ МО Костомукшский городской округ о рассматриваемых запросах юридических и/или физических лиц на предоставление земельных участков в пределах границ проектирования;
8. Информация о земельных участках в пределах границ проектирования учтенных (зарегистрированных) в государственном земельном кадастре по данным ФГРУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по РК
9. Информация о заявлениях землепользователей, земельные участки которых расположены в пределах границ проектирования, об их претензиях к иным землепользователям, ущемляющим их права землепользования, а также о претензиях на пересмотр системы сложившегося землепользования (при наличии).
10. Информация об установленных сервитутах и иных обременениях.
11. Информация о нормативной площади земельных участков для размещения объектов социального и общественного назначения
12. Информация об объектах недвижимого имущества, являющихся имуществом РФ или субъекта РФ

2.2 Функционально-планировочная организация территории проектирования

Территория проектирования ограничена с севера ул. Возрождения, с запада – существующим заездом в жилую и производственную зону, с востока – речкой Контокки, с юга улицей местного значения и магистралью городского значения (в соответствии с проектом планировки территории земельного участка, расположенного в районе индивидуальной коттеджной застройки улицы Светлая в городе Костомукша, выполненному ООО «ГАЛАНА»).

Площадь территории в границах рассмотрения составляет 12,3га.

Рассматриваемая территория является в большей части уже застроенной и частично спланированной в соответствии с проектом «Микрорайон малоэтажной коттеджной застройки» (ЛенНИИПградостроительство,1988г.). Застройка представлена как завершенными так и не завершенными строительством индивидуальными жилыми. Существуют объекты инженерной инфраструктуры – кабельные и воздушные линии электропередач, линии связи городские инженерные сети водопровода, септик.

По результатам визуального обследования выявлены особенности фактического использования территории:

-подтверждено размещение всех зданий и сооружений, прошедших техническую инвентаризацию;

инв. №

Подп. и дата
Взам. инв. №

						047.14-ПМ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		1

- определено местоположение некапитальных сооружений, ограждений, хозяйственных⁺ и иных площадок, озеленения частей территорий и иных элементов организаций² территории, разграничивающих её использование.

В соответствии с ПЗЗ данная территория относится к градостроительной зоне застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами Ж-4 .

В процессе освоения территории произошли отклонения от генплана выше указанного проекта, а именно: исключение земельного участка под объект общественной значимости (торговое здание) и образование новых земельных участков под ИЖС, поставленных на государственный кадастровый учет.

Подъезды к участкам осуществляются с ул. Строителей по ул. Снежная и по внутриквартальным проездам частично в соответствии с проектом застройки данной территории («Микрорайон малоэтажной коттеджной застройки», ЛенНИИПградостроительство, 1988 г.), частично по грунтовым наезженным проездам.

2.3 Действующая система землепользования

Территория в границах проектирования расположена в кадастровых кварталах: 10:04:0010108, 10:04:0010109, границы которых в свою очередь установлены в соответствии с кадастровым делением.

Государственная кадастровая оценка выполнена на территории муниципального образования в соответствии со статьей 66 Земельного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 года N 316 "Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель".

На территории МО Костомукшский городской округ действует норматив площади земельных участков установленный ПЗЗ (утвержденный Решением Совета Костомукшского городского округа II созыва XIX заседания от 28.03.2013 г. № 198-СО « Об утверждении правил землепользования и застройки Костомукшского городского округа»)

Действовавшие нормативы площади земельных участков под ИЖС на территории г.Костомукша устанавливались нормативными актами,

- решением сессии Костомукшского городского Совета №165 –ГС от 26 августа 2003г.
- решением сессии Костомукшского городского Совета №313-ГС0 от 24 августа 2004г.
- решением сессии Костомукшского городского Совета №540 от 11 июля 2006г.

2.4 Правообладатели объектов недвижимости

На территории расположены:

1. Жилые дома и земельные участки под ними, находящиеся в собственности граждан;
2. Объекты инженерной инфраструктуры :
 - сети электроснабжения линия ВЛ-10 кВ, собственник МУП «Горэлектросети»;
 - Септик, сети водопровода – собственник МУП «Горводоканал», права не зарегистрированы

2.5 Порядок формирования границ земельных участков

. инв. №

Подп. и дата

Взам. инв. №

						047.14-ПМ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		1

Площади вновь формируемых участков установлены в соответствии с ПЗЗ. Площади+ участков, сформированных до утверждения ПЗЗ, определены по данным ФГРМ2 «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по РК или в соответствии с ранее действующей правовой базой г.Костомукша.

2.6 Рекомендации по порядку установления границ на местности

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания.

Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнить в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ.

Установление границ земельных участков на местности должно быть выполнено в комплексе работ по одновременному выносу красных и других планировочных линий.

3.ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

3.1 Общие положения при формировании земельных участков

Границы и размеры земельных участков переданных в собственность, аренду или пользование юр. и физ. лиц сведения о которых отражены в гос. кадастре недвижимости в основном не пересматривались.

Координирование объектов землепользования выполнено в системе координат МСК-10.

При формировании вновь образующих участков учитывалось объемно-композиционное и планировочное решение проекта планировки домной территории, основанное на необходимости создания благоприятной среды проживания, условий доступа к объектам, их содержания и обслуживания.

3.2 Установление линий градостроительного регулирования

Настоящим проектом устанавливаются линии градостроительного регулирования: красные линии и линии регулирования застройки.

3.3 Территории общего пользования

Территории общего пользования в данном проекте представлены территориями улично-дорожной сети (внутриквартальные проезды) и зелеными зонами.

3.4 Формирование земельных участков объектов жилой застройки

, инв. №

Подп. и дата

Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

047.14-ПМ

Лист

1

Расчет площади земельных участков объектов жилой застройки учитывает объемно-композиционное решение, принятое проектом планировки данной территории, которое учитывает особенности местоположения объектов в планировочной структуре муниципального образования, иных планировочных элементов данной территории.

3.5 Формирование земельных участков объектов инженерной инфраструктуры

По объектам инженерных сетей водоснабжения, канализации, энергоснабжения, теплоснабжения, связи, необходимо соблюдение требований:

- граница земельного участка объекта инженерной инфраструктуры формируется из обособленных участков размером в плане 2,0 x 2,0 м (или по внешней грани конструкций колодцев), для линий теплоснабжения 3,0 x 3,0 м с отступом на 0,5 м от наружной грани шкафов прямоугольными размерами в плане. Для опор энергоснабжения размеры обособленного участка составляют 0,05 м. кв.;

- линейная часть объектов инженерной инфраструктуры, не расположенная непосредственно на поверхности земли (в подземном, воздушном исполнении) в границы земельного участка не включается и требует обеспечения необходимых мер по сохранности и обслуживанию.

Для обеспечения вышеуказанных мер настоящим проектом предлагается установление охранных зон линейных объектов и узловых объектов инженерной инфраструктуры (трансформаторных подстанций и т.д.)

Принимая во внимание допустимые погрешности топографо-геодезической основы территории проектирования (М 1:1000) настоящим проектом координирование угловых точек обособленных участков и сервитутов существующих линейных объектов не предусмотрено. Координирование выполняется непосредственно при выполнении землеустроительных работ.

3.6 Зоны территорий с особыми условиями использования.

Перечни объектов, наличие которых обусловило установление особого режима использования:

1. Водные объекты - р.Конточки.

Прибрежные защитные полосы, водоохранные и рыбоохранные зоны: водотоки более 10 км. Согласно Водному кодексу РФ от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ, ширина водоохранной и рыбоохранной зоны 100 метров;

2. Объекты, для которых установлены охранные зоны:

- ВЛ- 10 кВ – 10м. от крайних проводов.
- ВЛ- 0,4 кВ - 2,0 м. по обе стороны
- Сети водоснабжения – 5,0 м. по обе стороны
- Сети теплоснабжения – 3,0 м. по обе стороны

3. Объектов, для которых установлены санитарно-защитные зоны нет.

Но западная часть рассматриваемой территории частично попадает в ССЗ АЗС. Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 п.7.1.12 АЗС- класс V -50м.

4.Объекты культурного наследия на территории отсутствуют.

4.ВЫВОДЫ ПО ПРОЕКТУ

. инв. №

Подп. и дата

Взам. инв. №

						047.14-ПМ	Лист
							1
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

4.1. Основные выводы

Настоящий проект обеспечивает равные права и возможности правообладателей земельных участков в соответствии с действующим законодательством. Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов жилой застройки в условиях сложившейся планировочной системы территории проектирования.

Земельные участки, сформированные настоящим проектом, определены для их оформления после окончания строительства и признания объектами недвижимости в установленном законом порядке.

4.2. Основные технико-экономические показатели проекта

п.п	Назначение участка	Количество					Прим.
		Стоящие на учет в ГКН	Ранее учтенные по сведениям ГКН	Вновь формируемые	Всего	Общая площадь, кв.м	
1	Под индивидуальными жилыми домами	47	8	10	55	82371	
2	Под объектами общественного назначения			1	1	3219	
3	Под объектами инженерной инфраструктуры			1	1	150	
4	Улицы, дороги, проезды.			6	6	26337	
5	Зеленые насаждения общего пользования					11068	
6	Площадь территории					123145	

. инв. №

Подп. и дата

Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

047.14-ПМ

Лист

1