

## 1. Введение.

Основной задачей проекта межевания застроенной территории является установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков.

Проект межевания разработан с учетом взаимосвязи с прилегающими территориями.

Даны предложения по формированию границ земельных участков жилых зон и автостоянок для легкового транспорта жителей города, предусмотрена система пешеходных связей и зеленых насаждений общего пользования.

## 2. Нормативная документация.

При выполнении проектных работ Исполнитель руководствовался следующими нормативными документами:

1. Градостроительный кодекс РФ.
2. Земельный кодекс РФ.
3. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».
4. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».
5. СП 42.13330.2011. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».
6. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
7. Закон Республики Карелия от 01.11.2004 № 813-ЗРК «О городских, сельских поселениях в Республике Карелия».
8. Закон Республики Карелия от 06.06.2005 № 883-ЗРК «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации в Республике Карелия».
9. Закон Республики Карелия от 23.07.2007 № 1103-ЗРК «О некоторых вопросах градостроительной деятельности в Республике Карелия».
10. Постановление Правительства Республики Карелия от 07.10.2008 № 210-П «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, городских округов Республики Карелия».
11. Устав муниципального образования «Костомукшский городской округ».

СОГЛАСОВАНО					
Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №			

12-СР/14-ПМ.ПЗ

Изм.	Кол.Уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
------	---------	------	--------	---------	------

Г И П		Дмитриев			
Разработал		Пухленко			

Текстовая часть

Стадия	Лист	Листов
П	1	
О О О С А П Р		





### 3.5. Системы инженерного обеспечения.

На проектируемой территории сети электроснабжения, водопровода, канализации, водоотведения, тепловые сети – существующие.

### 3.6 Санитарно- защитные зоны

Для производственных объектов (ТП, РП) расстояние до жилых зданий принимается не менее 10 м. при условии обеспечения допустимых нормальных уровней звукового давления (шума) (ПУЭ)

«Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, для которых санитарными правилами не установлены размеры санитарно-защитной зоны и рекомендуемые разрывы, а также для объектов I-III классов опасности, разрабатывается проект ориентировочного размера санитарно-защитной зоны.

Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны должен быть обоснован проектом санитарно-защитной зоны с расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха (с учетом фона) и уровней физического воздействия на атмосферный воздух и подтвержден результатами натурных исследований и измерений.» СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов"

Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны ТП, РП разрабатывается на основании физического воздействия на атмосферный воздух (шум, вибрация, ЭМП и др )

Для автостоянок санитарные нормы устанавливаются в зависимости от вместимости стоянки исходя из нормы 25 м<sup>2</sup> на 1 машино- место. На листе 1 графической части указаны санитарные разрывы до объектов согласно табл.93 Региональных нормативов. До территорий лечебных учреждений стационарного типа, открытых спортивных сооружений, мест отдыха населения (сады, скверы, парки) санитарный разрыв для автостоянок вместимостью от 51 до 300 машино-мест принимается на основании результатов расчетов рассеивания загрязнений в атмосферном воздухе и уровней физического воздействия.

## 4. Проектное положение

### 4.1 Расчет нормативной площади земельных участков существующих многоквартирных домов.

$S_{\text{норм.к}} = S_{\text{к}} \times У_{\text{э.д.}}$

$S_{\text{норм.к}}$ -нормативный размер земельного участка, м<sup>2</sup>

$S_{\text{к}}$ -общая площадь квартир многоквартирного дома, м<sup>2</sup>

$У_{\text{э.д.}}$ -удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности (табл. Приложение А. СП 30-101-98)

Взам. инв.№
Подпись
Инв.№подл.

Изм.	Кол.Уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата
------	---------	------	-------	---------	------

Года постройки блока Г -1982, 1983, 1984, 1985 гг.

Для 5- этажных домов принимается Уэ.д.=1,36

Для 9- этажных домов принимается Уэ.д.=0,98

**Многоквартирный разноэтажный жилой дом по ул. Интернациональная, 1**

$S_{к\text{ общая}} = 7364,2 \text{ м}^2$ ,

$S_{к} = 2327,08 \text{ м}^2(5 \text{ эт}), S_{к} = 5037,11 \text{ м}^2(9 \text{ эт})$

$S_{\text{ норм.к } 5 \text{ эт.}} = 2327,08 \times 1,36 = 3164,82 \text{ м}^2$

$S_{\text{ норм.к } 9 \text{ эт.}} = 5037,11 \times 1,36 = 4936,36 \text{ м}^2$

$S_{\text{ норм.к }} = 3164,82 + 4936,36 = 8101,18 \text{ м}^2$

$S_{\text{ факт.}} = 7155,94 \text{ м}^2$

**Многоквартирный 5-эт. жилой дом по ул. Интернациональная, 3**

$S_{к} = 3779,1 \text{ м}^2$

$S_{\text{ норм.к}} = 3779,1 \times 1,36 = 5139,58 \text{ м}^2$

$S_{\text{ факт.}} = 5303,47 \text{ м}^2$

**Многоквартирный 5-эт. жилой дом по ул. Интернациональная, 5**

$S_{к} = 3778,8 \text{ м}^2$

$S_{\text{ норм.к}} = 3778,8 \times 1,36 = 5139,17 \text{ м}^2$

$S_{\text{ факт.}} = 5166,36 \text{ м}^2$

**Многоквартирный 5-эт. жилой дом по ул. Интернациональная, 7**

$S_{к} = 3703,4 \text{ м}^2$

$S_{\text{ норм.к}} = 3703,4 \times 1,36 = 5036,62 \text{ м}^2$

$S_{\text{ факт.}} = 5066,76 \text{ м}^2$

**Многоквартирный 5-эт. жилой дом по ул. , Интернациональная, 9**

$S_{к} = 2992,1 \text{ м}^2$

$S_{\text{ норм.к}} = 2992,1 \times 1,36 = 4069,26 \text{ м}^2$

$S_{\text{ факт.}} = 4058,93 \text{ м}^2$

**Многоквартирный 5-эт. жилой дом по ул. , Интернациональная, 11**

$S_{к} = 2226,7 \text{ м}^2$

$S_{\text{ норм.к}} = 2226,7 \times 1,36 = 3028,31 \text{ м}^2$

$S_{\text{ факт.}} = 3154,02 \text{ м}^2$

**Многоквартирный 5-эт. жилой дом по ул. , 2 Интернациональная, 13**

$S_{к} = 7109,5 \text{ м}^2$

$S_{\text{ норм.к}} = 7109,5 \times 1,36 = 9668,92 \text{ м}^2$

$S_{\text{ факт.}} = 8287,16 \text{ м}^2$

**Многоквартирный 5-эт. жилой дом по ул. Ленина, 2**

$S_{к} = 2242,2 \text{ м}^2$

$S_{\text{ норм.к}} = 2242,2 \times 1,36 = 3049,39 \text{ м}^2$

$S_{\text{ факт.}} = 3049,50 \text{ м}^2$

**Многоквартирный 5-эт. жилой дом по ул. Ленина, 6**

$S_{к} = 3062,8 \text{ м}^2$

$S_{\text{ норм.к}} = 3062,8 \times 1,36 = 4165,41 \text{ м}^2$

Индв.№подл.	Подпись	Взам. инв.№

Изм.	Кол.Уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

S факт.= 4073,35 м<sup>2</sup>

**Многоквартирный 5-эт. жилой дом по ул. Ленина, 8**

S<sub>к</sub>= 4496,2 м<sup>2</sup>

S норм.к= 4496,2 x 1,36=6114,83 м<sup>2</sup>

S факт.=6564,43 м<sup>2</sup>

**Многоквартирный 5-эт. жилой дом по ул. Ленина, 10**

S<sub>к</sub>= 3777,0 м<sup>2</sup>

S норм.к= 3777,0 x 1,36=5136,72 м<sup>2</sup>

S факт.=5773,91 м<sup>2</sup>

**Многоквартирный 5-эт. жилой дом по ул. Ленина, 12**

S<sub>к</sub>= 3984,2 м<sup>2</sup>

S норм.к= 3984,2 x 1,36=5418,51 м<sup>2</sup>

S факт.=5414,08 м<sup>2</sup>

**Многоквартирный 5-эт. жилой дом по ул. Парковая, 1**

S<sub>к</sub>= 5143,7 м<sup>2</sup>

S норм.к= 5143,7 x 1,36=6995,43 м<sup>2</sup>

S факт.=7185,32 м<sup>2</sup>

**Многоквартирный 5-эт. жилой дом по ул. Парковая, 3**

S<sub>к</sub>= 4679,0 м<sup>2</sup>

S норм.к= 4679,0 x 1,36=6363,44 м<sup>2</sup>

S факт.=7049,21 м<sup>2</sup>

**Многоквартирный 5-эт. жилой дом по ул. Первомайская, 2**

S<sub>к</sub>= 1464,9 м<sup>2</sup>

S норм.к= 1464,9 x 1,36=1992,26 м<sup>2</sup>

S факт.=1992,85 м<sup>2</sup>

**Многоквартирный 5-эт. жилой дом по ул. Первомайская, 4**

S<sub>к</sub>= 3812,3 м<sup>2</sup>

S норм.к= 3812,3 x 1,36=5184,73 м<sup>2</sup>

S факт.=5178,20 м<sup>2</sup>

**Многоквартирный 9-эт. жилой дом по ул. Первомайская, 6**

S<sub>к</sub>= 3229,1 м<sup>2</sup>

S норм.к= 3229,1 x 0,98=3164,52 м<sup>2</sup>

S факт.=2963,61 м<sup>2</sup>

**Многоквартирный 9-эт. жилой дом по ул. Первомайская, 8**

S<sub>к</sub>= 3759,7 м<sup>2</sup>

S норм.к= 3759,7 x 0,98=3684,51 м<sup>2</sup>

S факт.=3598,28 м<sup>2</sup>

**Многоквартирный 9-эт. жилой дом по ул. Первомайская, 10**

S<sub>к</sub>= 3036,5 м<sup>2</sup>

S норм.к= 3036,5 x 0,98=2975,77 м<sup>2</sup>

S факт.=3115,07 м<sup>2</sup>

**Многоквартирный 5-эт. жилой дом по ул. Первомайская, 12**

Индв.№подл.	Подпись	Взам. инв.№
-------------	---------	-------------

Изм.	Кол.Уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата
------	---------	------	-------	---------	------

$$S_{к} = 2210,6 \text{ м}^2$$

$$S_{\text{норм.к}} = 2210,6 \times 1,36 = 3006,42 \text{ м}^2$$

$$S_{\text{факт.}} = 3075,73 \text{ м}^2$$

**Многоквартирный 5-эт. жилой дом по ул. Первомайская, 14**

$$S_{к} = 2228,3 \text{ м}^2$$

$$S_{\text{норм.к}} = 2228,3 \times 1,36 = 3030,49 \text{ м}^2$$

$$S_{\text{факт.}} = 2939,92 \text{ м}^2$$

**Многоквартирный 5-эт. жилой дом по ул. Калевала, 2**

$$S_{к} = 3100,6 \text{ м}^2$$

$$S_{\text{норм.к}} = 3100,6 \times 1,36 = 4216,81 \text{ м}^2$$

$$S_{\text{факт.}} = 4956,68 \text{ м}^2$$

**Многоквартирный 9-эт. жилой дом по ул. Калевала, 4**

$$S_{к} = 4092,3 \text{ м}^2$$

$$S_{\text{норм.к}} = 4092,3 \times 0,98 = 4010,45 \text{ м}^2$$

$$S_{\text{факт.}} = 2744,06 \text{ м}^2$$

**Многоквартирный 5-эт. жилой дом по ул. Калевала, 6**

$$S_{к} = 3868,7 \text{ м}^2$$

$$S_{\text{норм.к}} = 3868,7 \times 1,36 = 5261,43 \text{ м}^2$$

$$S_{\text{факт.}} = 5505,2 \text{ м}^2$$

**Многоквартирный 9-эт. жилой дом по ул. Калевала, 10**

$$S_{к} = 4073,3 \text{ м}^2$$

$$S_{\text{норм.к}} = 4073,3 \times 0,98 = 3991,83 \text{ м}^2$$

$$S_{\text{факт.}} = 3264,85 \text{ м}^2$$

**Многоквартирный 9-эт. жилой дом по ул. Калевала, 12**

$$S_{к} = 4004,4 \text{ м}^2$$

$$S_{\text{норм.к}} = 4004,4 \times 0,98 = 3924,3 \text{ м}^2$$

$$S_{\text{факт.}} = 3924,3 \text{ м}^2$$

#### 4.2 Выводы

Установлены нормативные площади земельных участков под МКД.

Фактические площади земельных участков установлены исходя из сложившейся планировки квартала и благоустройства территории.

Выявлены участки незастроенных территорий, которые могут быть использованы как рекреационные зоны или под застройку многоквартирными домами.

#### 4.3 Основные технико-экономические показатели проекта межевания

См. Приложение 1

(Источник: Постановление Госстроя РФ от 29.10.2002 N 150)

#### 5. Каталоги координат земельных участков под МКД

См. Приложение 2

Изм.	Кол.Уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Изм.	Кол.Уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

12-СР/14-ПМ.ПЗ					Лист
					7