

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНОЙ
СОБСТВЕННОСТЬЮ КОСТОМУКШСКОГО ГОРОДСКОГО
ОКРУГА»
(МКУ КУМС)**

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ
В РАЙОНЕ УЛИЦЫ СТРОИТЕЛЕЙ
ГОРОДА КОСТОМУКША КОСТОМУКШСКОГО
ГОРОДСКОГО ОКРУГА РЕСПУБЛИКИ КАРЕЛИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**Заказчик: АДМИНИСТРАЦИЯ КОСТОМУКШСКОГО ГОРОДСКОГО
ОКРУГА**

Шифр проекта: 08.17-ПМ

ДИРЕКТОР МКУ КУМС:

БЖИЦКИХ В.В.

РАЗРАБОТАЛ:

КЛИМОВИЧ М.Г.



СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

№ пп	Номер листа	Наименование раздела, листа	Примечание
		Пояснительная записка	На 12 листах
		Графические материалы	
	1	Проект межевания территории М 1:1000	

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

Изм.	Колуч.	Лист	Ледок.	Подп.	Дата

08.17 -ПМ

Лист

1

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 земельных участков	
3.6	Каталог координат образуемых земельных участков	
3.7	Экспликация существующих земельных участков и объектов капитального строительства	

Взам. инв. №	Взам. инв. №						Лист
Подп. и дата							2
Взам. инв. №							
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	08.17 -ПМ	

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Цели и задачи.

Проект межевания части территории в районе улицы Строителей города Костомукша Костомукшского городского округа Республики Карелия разработан с целью определения местоположения границ образуемых земельных участков и установления красных линий для застроенных территорий.

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. СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»;
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. №					Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	08.17 -ПМ	

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.

2.2 Характеристика фактического использования территории

Проект межевания территории подготовлен для застроенной территории, расположенной вдоль ул. Строителей города Костомукша. В границах территории расположены многоквартирные жилые дома, объекты административно-делового и торгового назначения. Перечень существующих земельных участков и объектов капитального строительства приведен в разделе 3.7.

2.3 Инженерная и транспортная инфраструктура территории

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

Территория проектирования ограничена с севера – улицей Строителей (улица общегородского значения), с юга – улицей Аурино (улицей в жилой застройке).

2.4 Расположение территории относительно водных объектов

Территория проектирования расположена ориентировочно на расстоянии 120 м от береговой линии озера Контокки. Водоохранная зона и прибрежная защитная полоса озера Контокки составляет 200 м.

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);

- санитарный разрыв от автостоянки на 10 машино-мест до жилых домов (10 м).

Взам. инв. №	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист			
								4		
Взам. инв. №	Подп. и дата	Взам. инв. №	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	08.17 -ПМ	Лист
										4

III. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

3.1 Границы проектирования

Территория проектирования расположена в кадастровом квартале 10:04:0010104 и ограничена:

- с северной стороны – красной линией улицы Строителей;
- с южной стороны - красной линией улицы Аурино;
- с западной стороны – границами земельных участков с кадастровыми номерами 10:04:0010104:26, 10:04:0010104:28.
- с восточной стороны – внутривортовой территорией многоквартирного жилого дома по ул. Строителей, д. 3.

3.2 Архитектурно-планировочные решения

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

Согласно Правилам землепользования и застройки Костомукшского городского округа территория проектирования расположена в территориальной зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-1).

Образуемые земельные участки под многоквартирными жилыми домами по ул. Строителей, д. 5 и д. 15 также расположены в территориальной зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-1).

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:

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

Взам. инв. №	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист	
			08.17 -ПМ					5
Взам. инв. №			Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

иные подобные объекты);

- 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.

3.3 Расчетное обоснование площади земельных участков

Расчет нормативной площади земельного участка под существующим многоквартирным жилым домом № 15 по улице Строителей выполнен в соответствии с СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»:

$$S_{\text{норм.к.}} = S_{\text{к}} \times \text{Уэ.д.},$$

где:

$S_{\text{норм.к.}}$ - нормативный размер земельного участка, м²

$S_{\text{к}}$ - общая площадь квартир многоквартирного дома, м²

Уэ.д. - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности (Приложение А. СП 30-101-98).

Год постройки многоквартирного жилого дома № 15 по ул. Строителей – 1980 г.

Удельный показатель земельной доли для трехэтажных многоквартирных жилых домов принимается:

$$\text{Уэ.д.} = 1,80$$

$$S_{\text{к}} = 1757,3 \text{ м}^2$$

$$S_{\text{норм.к.}} = 1757,3 \times 1,80 = 3163,1 \text{ м}^2$$

$$S_{\text{факт.}} = 3930 \text{ м}^2.$$

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	08.17 -ПМ

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

Размер земельного участка, занятого объектом капитального строительства с кадастровым номером 10:04:0000000:722 (административным зданием по ул. Строителей, д. 5) составляет 3290 кв.м.

Градостроительным регламентом территориальной зоны застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-1) установлен следующий предельный минимальный размер земельного участка для вида разрешенного использования «объекты административно-делового назначения (отделения связи, почты, офисы и иные подобные объекты)» - 300 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.

Улица Строителей имеет ширину в красных линиях 22 - 24 м, ширину проезжей части - 6 и 5 м. Улица Аурино имеет ширину в красных линиях 15 м, ширину проезжей части - 3,5 м.

3.5 Перечень образуемых земельных участков

- земельный участок № 1 (условный номер в проекте).

Основной вид разрешенного использования земельного участка – многоквартирные жилые дома.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Территориальная зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-1).

Кадастровый квартал 10:04:0010104 на кадастровом плане территории Костомукшского городского округа.

Площадь образуемого земельного участка – 3930 кв.м.

На образуемом земельном участке расположен объект капитального строительства - многоквартирный жилой дом с кадастровым номером 10:04:0000000:691.

Адрес земельного участка:

Российская Федерация, Республика Карелия, Костомукшский городской округ, город Костомукша, ул. Строителей, участок 15.

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

Условно разрешенный вид использования земельного участка - объекты административно-делового назначения (отделения связи, почты, офисы и иные подобные объекты).

Категория земель – земли населенных пунктов.

Территориальная зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-1).

Кадастровый квартал 10:04:0010104 на кадастровом плане территории Костомукшского городского округа.

Взам. инв. №	Взам. инв. №	Подп. и дата					Лист
Взам. инв. №						08.17 -ПМ	
Изм.	Кол.луч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

3.7 Экспликация существующих земельных участков и объектов капитального строительства

№	Адрес или местоположение земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка (по документу)	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь земельного участка, кв. м.	Кадастровый номер земельного участка
1	Республика Карелия, г. Костомукша, ул. Строителей, 19	Для размещения здания и прилегающей территории	Для общего пользования (уличная сеть)	9604	10:04:0010104:28
2	Республика Карелия, г. Костомукша, ул. Строителей. На земельном участке расположено здание № 7а	Для размещения административного здания и прилегающей территории	Для объектов общественно-делового значения	3287	10:04:0010104:26
3	Республика Карелия, г. Костомукша. Земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 10:04:0010104	Для размещения мини-магазина	-	87	10:04:0010104:10
4	Республика Карелия, г. Костомукша, ул. Строителей. Земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 10:04:01 01 04	Для размещения остановочного павильона с помещением по продаже хлебобулочных изделий	Для объектов общественно-делового значения	77	10:04:0010104:57
5	Республика Карелия, г. Костомукша, ул. Строителей. Земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 10:04:01 01 04	Для проектирования и строительства объекта: «Магазин хлебобулочных изделий»	-	568	10:04:0010104:58

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата

08.17 -ПМ

Лист

9

6	Республика Карелия, г. Костомукша, район ул. Аурино, участок № 2	Малоэтажная жилая застройка	Для индивидуальной жилой застройки	690	10:04:0010104:293
7	Республика Карелия, г. Костомукша, район ул. Аурино, участок № 2	Малоэтажная жилая застройка	Для индивидуальной жилой застройки	690	10:04:0010104:292
8	Республика Карелия, г. Костомукша, ул. Строителей. Земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 10:04:0010104	Для размещения автостоянки	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства	1352	10:04:0010104:61
9	Республика Карелия, Костомукшиский городской округ, г. Костомукша, район ул. Аурино	Индивидуальное жилищное строительство, территориальная зона (Ж4). Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами.	Для индивидуальной жилой застройки	1381	10:04:0010104:297
10	Республика Карелия, г. Костомукша, микрорайон малоэтажной застройки "Бамовский поселок", участок № 8	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуальной жилой застройки	1500	10:04:0010104:89
11	Республика Карелия, г. Костомукша, ул. Брусничная (уч. № 9 по генплану застройки)	Для индивидуального жилищного строительства	-	1500	10:04:0010104:102
12	Республика Карелия, г. Костомукша. Земельный участок расположен в восточной части кадастрового	Для индивидуального жилищного строительства	-	1375	10:04:0010104:50

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

08.17 -ПМ

Лист

10

	квартала 10:04:01 01 04				
13	Республика Карелия, г. Костомукша. Земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 10:04:01 01 04	Для индивидуального жилищного строительства	-	1341	10:04:0010104:49
14	Республика Карелия, г. Костомукша. Земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 10:04:01 01 04	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуальной жилой застройки	1500	10:04:0010104:44
15	Республика Карелия, г. Костомукша. Земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 10:04:01 01 04	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуальной жилой застройки	1500	10:04:0010104:45

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

08.17 -ПМ

Лист

11

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Надок.	Подп.	Дата

08.17 -ПМ

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- образумый земельный участок под зданием по улице Строителей, д. 15.
- образумый земельный участок под зданием по улице Строителей, д.5.
- граница существующих земельных участков.
- внутриквартальное озеленение.
- проектируемый проезд и автостоянка.
- существующие дороги и проезды.
- объекты капитального строительства.
- красные линии дорог, проездов.
- линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений.
- №1 - условный номер образумых земельных участков.
- 10:04:0010104:58 - кадастровые номера земельных участков и объектов капитального строительства, сведения о которых внесены в ЕГРН.
- 1 - поворотные точки образумых земельных участков.
- Р- - дорожные знаки.

ГРАНИЦЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ:

- граница санитарного разрыва от автостоянок до жилых зданий (10м).
- граница охранной зоны (тепловые сети 3 м.)
- граница охранной зоны (сети связи 1 м.)
- граница охранной зоны (электрический кабель 0.6 м.)
- граница охранной зоны (водопровод 5 м.)

