



ИП Лобанова Ирина Алексеевна
кадастровый инженер

Содержание

№ п/п	Наименование документа	страница
	Основная часть	
1	Текстовая часть	
1.1	Общие положения	3
1.2	Анализ существующего положения территории	4
1.3	Проектные решения	5
1.4	Геоданные	7
2	Схема расположения земельных участков. Масштаб 1:1000	8
	Материалы по обоснованию	
3	Чертеж межевания территории. М 1:1000	9

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Образование двух земельных участков
под многоквартирные жилые дома
по адресу: Республика Коми,
Корткеросский муниципальный район,
сельское поселение Сторожевск,
с. Сторожевск, ул. Интернациональная

1.1 Общие положения

Проект межевания территории разработан ИП Лобановой И.А. на основании договора с администрацией МР «Корткеросский» от 11.10.2022г. № 211 с целью определения местоположения границ образуемых земельных участков, расположенных по адресу: Республика Коми, Корткеросский муниципальный район, сельское поселение Сторожевск, с. Сторожевск, ул. Интернациональная, д. 27 на землях населенных пунктов в сложившейся застройке.

В процессе разработки проекта межевания территории использовались следующие материалы и нормативно-правовые документы:

1. Градостроительный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ (действующая редакция от 14.07.2022г.);
2. Земельный кодекс Российской Федерации;
3. СНиП 2.07.01.-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;
4. Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Коми, утвержденных постановлением Правительства Республики Коми от 18.03.2016г. № 133.
5. Правила землепользования и застройки территории МО СП "Сторожевск", утвержденные постановлением администрации МР "Корткеросский" от 26.11.2021г. № 1760.
6. Генеральный план МО СП «Сторожевск», утвержденный решением Совета сельского поселения «Сторожевск» от 11.09.2014г. № III-22/2 (с изменениями от 22.12.2021г.)

Подготовка проекта межевания территории осуществлялась в системе координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости – МСК 11 4 зона. Установление местоположения границ земельных участков проведено на основании топографической съемки объектов, выполненной в 2022г.

Исходными данными для разработки проекта межевания является кадастровый план территории с кадастровым номером 11:06:1901003, выданный филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Коми от 21.12.2021г.

1.2 Анализ существующего положения территории

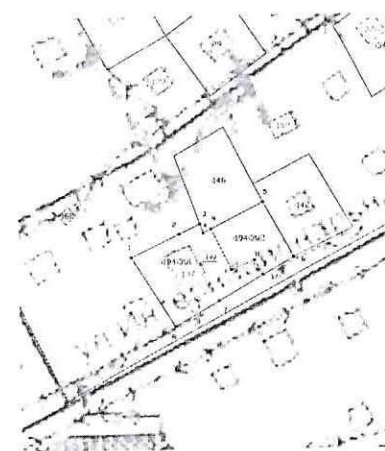
Проектом межевания территории рассматривается раздел земельного участка с кадастровым номером 11:06:1901003:194, занятый многоквартирным домом с кадастровым номером 11:06:1901003:197 по адресу: Корткеросский район, с. Сторожевск, ул. Интернациональная, д. 27, на два участка.

В соответствии со ст. 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проекта межевания осуществляется в границах территориальной зоны, определенной правилами землепользования и застройки.

Согласно карте градостроительного зонирования территории, входящей в состав правил землепользования и застройки МО СП «Сторожевск», участок сформирован в территориальной зоне Ж-1 – зона жилой застройки.

Зона предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами, многоквартирными и двухквартирными жилыми домами, многоквартирными жилыми домами высотой 1-3 этажа, допускается размещение одно - двухквартирных и блокированных жилых домов. Также допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Выкопировка с карты градостроительного зонирования МО СП «Сторожевск»



Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)
- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)
- Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (код 2.2)
- Блокированная жилая застройка (код 2.3)
- Хранение автотранспорта (код 2.7.1)
- Ведение огородничества (код 13.1)

- Предпринимательство (код 4.0)
- Магазины (код 4.4)
- банковская и страховая деятельность (код 4 5)
- Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (код 3.1.2)
- Туристическое обслуживание (код 5.2.1)
- Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)
- Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)
- Благоустройство территории (код 12.0.2)

Предельные размеры земельных участков в данной территориальной зоне составляют минимальный 300 кв.м., максимальный 3500 кв.м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.

Зоны с объектами культурного наследия и социально-культурного назначения, а так же зоны действия публичных сервитутов на рассматриваемой территории отсутствуют.

Территория межевания находится вне зоны особо охраняемых природных территорий федерального, регионального и местного значений.

Проект планировки территории не разрабатывался.

1.3 Проектные решения

Настоящим проектом предусмотрено образование двух земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 11:06:1901003:194, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Коми, Корткеросский муниципальный район, сельское поселение Сторожевск, с. Сторожевск, ул. Интернациональная, д. 27

На исходном земельном участке расположен многоквартирный дом с кадастровым номером 11:06:1901003:197. Площадь застройки домом составляет 315 кв.м. Проектируемая площадь земельного участка под домом 1266 кв.м. Таким образом, процент застройки в границах образуемого участка 194:3У1 составит 25 %, что соответствует Правилам землепользования и застройки СП «Сторожевск».

Площадь земельного участка 194:3У2 свободного от построек составит 980 кв.м., что соответствует предельным размерам земельных участков в данной территориальной зоне.

Согласно ст 11.2 Земельного Кодекса РФ целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование исходных земельных участков.

Характеристики участков:

Обозначение на схеме	194:3У1
Площадь	1490 кв.м.
Разрешенное использование	Многokвартирные жилые дома
Категория земель	Земли населенных пунктов
Территориальная зона	Ж-1 зона жилой застройки.
Местоположение	Российская Федерация, Республика Коми, Корткеросский муниципальный район, сельское поселение «Сторожевск», с. Сторожевск, ул. Интернациональная, д. 27
Доступ к земельному участку	11:06:0000000:20

Обозначение на схеме	194:3У2
Площадь	757 кв.м.
Разрешенное использование	Многokвартирные жилые дома
Категория земель	Земли населенных пунктов
Территориальная зона	Ж-1 зона жилой застройки.
Местоположение	Российская Федерация, Республика Коми, Корткеросский муниципальный район, сельское поселение «Сторожевск», с. Сторожевск, ул. Интернациональная.
Доступ к земельному участку	11:06:0000000:20

Образуемые земельные участки взаимосвязаны с существующей застройкой. Архитектурно-планировочная организация территории выполнена с учетом сложившейся планировочной структуры и расположения существующих коммуникаций.

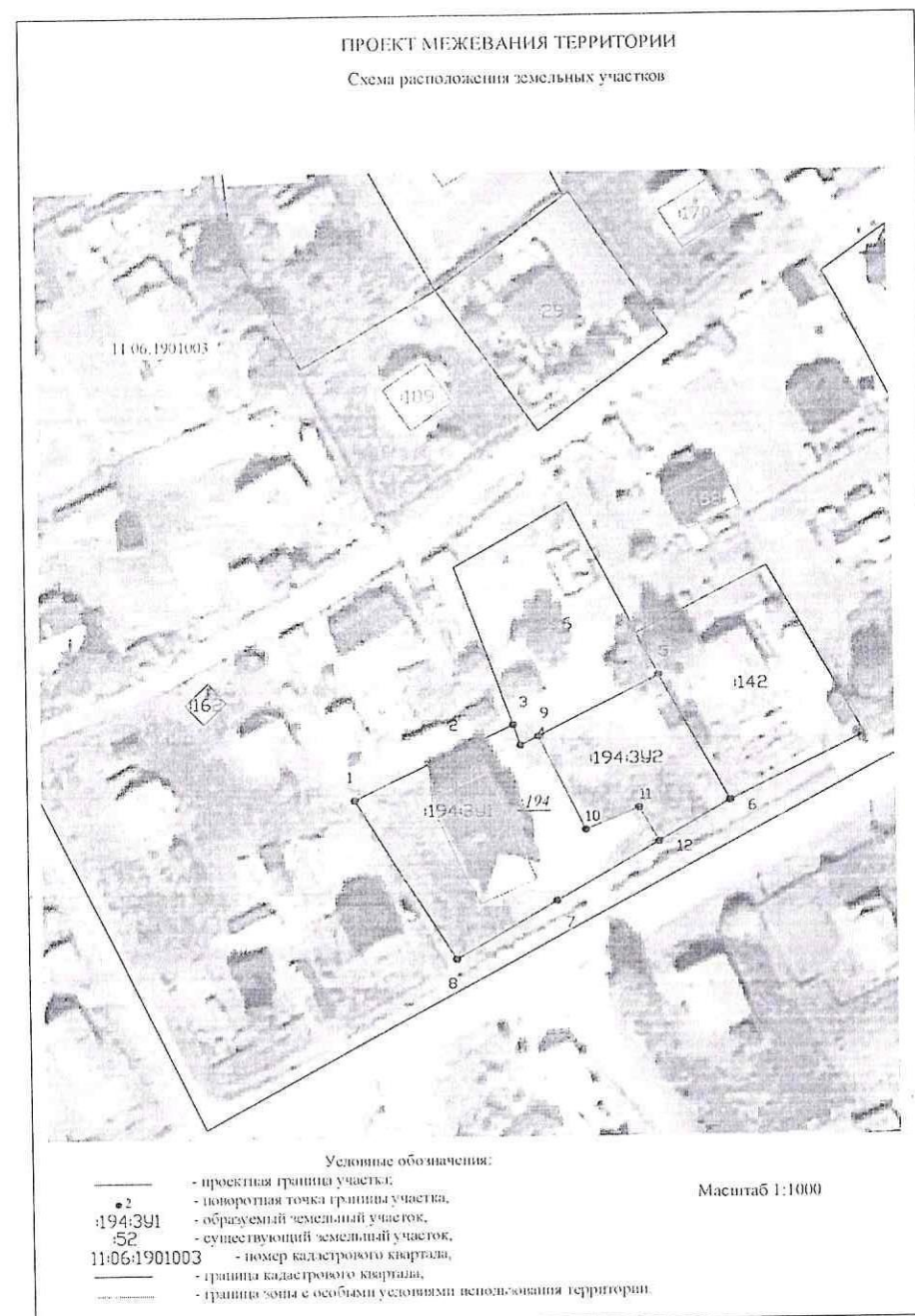
Проектное предложение предусматривает полное сохранение сложившейся улично-дорожной сети района. Доступ к земельным участкам обеспечивается по земельному участку с кадастровым номером 11:06:0000000:20

Проектное решение представлено в приложении на листе «Чертеж межевания территории».

Геоданные:

Кадастровый номер земельного участка 11:06:1901003:194-3У1			
Площадь земельного участка 1490 м2			
Обозначение характерных точек границ	МСК 11 4 зона		горизон- тальное протяжение
	Координаты, м		
	X	Y	
1	661567.69	4519896.43	25.30
2	661578.50	4519919.30	10.82
3	661583.12	4519929.08	5.50
4	661578.88	4519930.59	4.10
9	661580.71	4519934.26	21.57
10	661561.35	4519943.77	11.79
11	661565.78	4519954.70	8.11
12	661558.77	4519958.70	24.14
7	661546.79	4519937.74	24.03
8	661534.87	4519916.88	38.67
1	661567.69	4519896.43	

Кадастровый номер земельного участка 11:06:1901003:194-3У2			
Площадь земельного участка 757 м2			
Обозначение характерных точек границ	МСК 11 4 зона		горизон- тальное протяжение
	Координаты, м		
	X	Y	
9	661580,71	4519934,26	27,70
5	661593,10	4519959,03	29,64
6	661567,09	4519973,25	16,76
12	661558,77	4519958,70	8,07
11	661565,78	4519954,70	11,79
10	661561,35	4519943,77	21,57
9	661580,71	4519934,26	

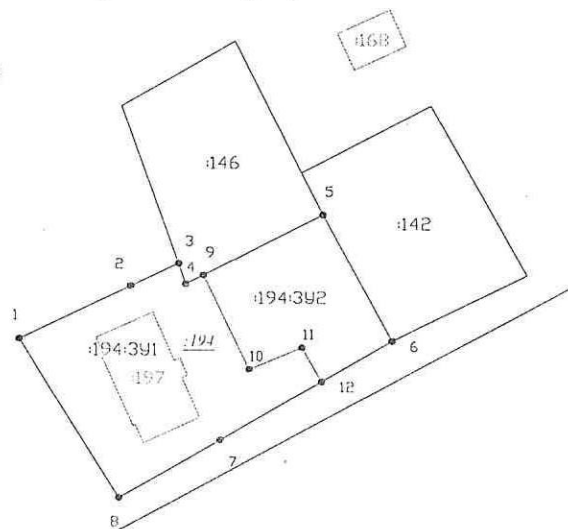


ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж межевания территории

11:06:1901003

163



Кадастровый номер земельного участка 11:06:1901003:194:3У1

Площадь земельного участка 1490 м2

Обозначение характерных точек границ	МСК 11-4 зона		горизон- тальное продолжение
	Координаты, м		
	X	Y	
1	661567.69	4519896.43	25.30
2	661578.50	4519919.30	10.82
3	661583.12	4519929.08	3.30
4	661578.38	4519930.59	4.10
9	661580.71	4519934.26	21.57
10	661561.35	4519943.77	11.79
11	661563.78	4519954.70	8.11
12	661558.77	4519958.70	24.14
7	661546.79	4519937.74	21.03
8	661534.87	4519916.83	38.67
1	661567.69	4519896.43	

Кадастровый номер земельного участка 11:06:1901003:194:3У2

Площадь земельного участка 757 м2

Обозначение характерных точек границ	МСК 11-4 зона		горизон- тальное продолжение
	Координаты, м		
	X	Y	
9	661580.71	4519934.26	27.70
5	661593.10	4519959.03	29.64
6	661567.69	4519973.25	16.76
12	661558.77	4519958.70	8.07
	661563.78	4519954.70	11.79
10	661561.35	4519943.77	21.57
9	661580.71	4519934.26	

Масштаб 1:1000

Условные обозначения:

- проектная граница участка;
- 2 - поворотная точка границы участка;
- :391 - образуемый земельный участок;
- :159 - существующий земельный участок;
- 11:06:1901003 - номер кадастрового квартала;
- граница кадастрового квартала;
- охранная зона инженерных коммуникаций: ВЛ 0,4 кВ

Красные линии в пределах ПМТ отсутствуют
Территории объектов культурного наследия в пределах ПМТ - отсутствуют
Зоны действия публичных сервитуты в пределах ПМТ - отсутствуют
Границы особо охраняемых природных территорий в пределах ПМТ - отсутствуют.