

**Общество с ограниченной ответственностью «Агентство Кадастра и  
Проектирования»**

Адрес: 186790, Республика Карелия, г. Сортавала, ул. Чкалова, дом 3 (Бизнес центр «Флагман»), 3 этаж,  
офис ООО «АКП»

УТВЕРЖДЕНО

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА  
расположенного по адресу:  
Российская Федерация, Республика Карелия, г. Сортавала,  
ул. Садовая, д. 28**

**Заказчик:** Администрация Сортавальского городского поселения

**Директор**

**М.В. Савельев**

**Кадастровый инженер**

**А.Н. Сутягин**

г. Сортавала, 2019

## Содержание

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	
1. Текстовая часть (пояснительная записка)	<b>3</b>
2. Чертеж межевания территории в масштабе 1:1000	<b>8</b>
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	
1. Чертеж в масштабе 1:1000	<b>10</b>

## **ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

### **1. Текстовая часть (пояснительная записка)**

## 1.1. Общая часть

Образуемый земельный участок расположен на территории города Сортавала Сортавальского района Республики Карелия.

В соответствии с пунктом 3 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами.

Подготовка проекта межевания территории осуществлена в виде отдельного документа.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков осуществлено в соответствии с градостроительными регламентами, нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

В качестве исходных данных для разработки проекта межевания части кадастрового квартала были использованы:

1. Федеральный закон от 29.12.2004г. №191-ФЗ (с изменениями и дополнениями) "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации";

2. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);

3. Федеральный закон от 13.07.2015г. №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (с изменениями и дополнениями);

4. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001г. №136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);

5. Свод правил СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (актуализированная редакция);

6. Приказ Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. №540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков";

7. Правила землепользования и застройки Сортавальского городского поселения, утвержденных решением №282 от 24.04.2013г. LVIII сессии II созыва Совета Сортавальского городского поселения;

8. Кадастровый план территории квартала 10:07:0010103 №99/2016/11004894 от 26.12.2016г.

С учетом положений пункта 1 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществлена на часть территории кадастрового квартала.

Одним из основных нормативно-правовых документов для принятия решений по составлению проекта межевания территории являются Правила землепользования и застройки, принятые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Земельным кодексом Российской Федерации и иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Размер земельного участка в границах населенного пункта устанавливается с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период освоения указанной территории.

Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

**Основная часть** проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории.

*Текстовая часть проекта межевания территории* включает в себя:

1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;

2) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом;

4) целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков);

5) сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с настоящим Кодексом для территориальных зон.

На *чертежах межевания территории* отображаются:

1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;

2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории;

3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

5) границы публичных сервитутов.

*Материалы по обоснованию проекта межевания территории* включают в себя чертежи, на которых отображаются:

1) границы существующих земельных участков;

2) границы зон с особыми условиями использования территорий;

3) местоположение существующих объектов капитального строительства;

4) границы особо охраняемых природных территорий;

5) границы территорий объектов культурного наследия;

б) границы лесничеств, лесопарков, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

### **Цель разработки проекта межевания**

1. Установление границы земельного участка
2. Формирование земельного участка, как объекта государственного учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав на них.

Основными задачами проекта межевания территории являются:

1. Формирование границ земельного участка, предназначенного для эксплуатации многоквартирного дома.
2. Координирование объекта землепользования.
3. Установление вида разрешенного использования образуемого земельного участка.
4. Установление адреса образуемого земельного участка.
5. Соблюдение общественных, частных интересов и прав, затрагиваемых при формировании земельного участка для эксплуатации многоквартирного дома.

### **Исходные материалы, используемые в проекте межевания**

1. Материалы геодезической съемки М 1:1000.
2. Сведения государственного кадастра недвижимости (ГКН) о земельных участках, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

## **1.2. Формирование земельного участка для эксплуатации многоквартирного дома**

При формировании границ земельного участков был проведен анализ сведений, полученных из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия, о границах смежных земельных участков.

Проектируемый объект расположен на территории г. Сортавала, Сортавальского района Республики Карелия в границах кадастрового квартала 10:07:0010103 на землях населенных пунктов. На образуемом участке расположен многоквартирный дом с кадастровым номером 10:07:0010103:62

На основании Правил землепользования и застройки Сортавальского городского поселения, утвержденных решением №282 от 24.04.2013г. LVIII сессии II созыва Совета Сортавальского городского поселения, участок располагается в территориальной зоне общественно-делового центра, коммунально-бытового и коммерческого назначения - ОД-2.

В соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости в пределах границ проектируемого объекта публичные сервитуты не установлены. Границы зон действия публичных сервитутов проектом не предусмотрены. Обременения в границах проектирования (охранные зоны линейных объектов инженерной инфраструктуры) отсутствуют.

В пределах границ проектируемого земельного участка объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр, либо выявленные объекты культурного наследия отсутствуют. В соответствии с этим границы

территорий объектов культурного наследия на чертежах межевания территории не отображены.

Сведения о формировании границ земельного участка, выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории приведены в таблице 1.

Таблица 1

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н1	334060.09	1329169.81
н2	334095.32	1329206.82
н3	334064.22	1329240.47
н4	334046.79	1329224.05
1	334047.77	1329223.00
2	334052.40	1329218.24
3	334046.93	1329212.40
н5	334046.22	1329204.77
н6	334035.71	1329193.78

### 1.3. Основные показатели по проекту межевания

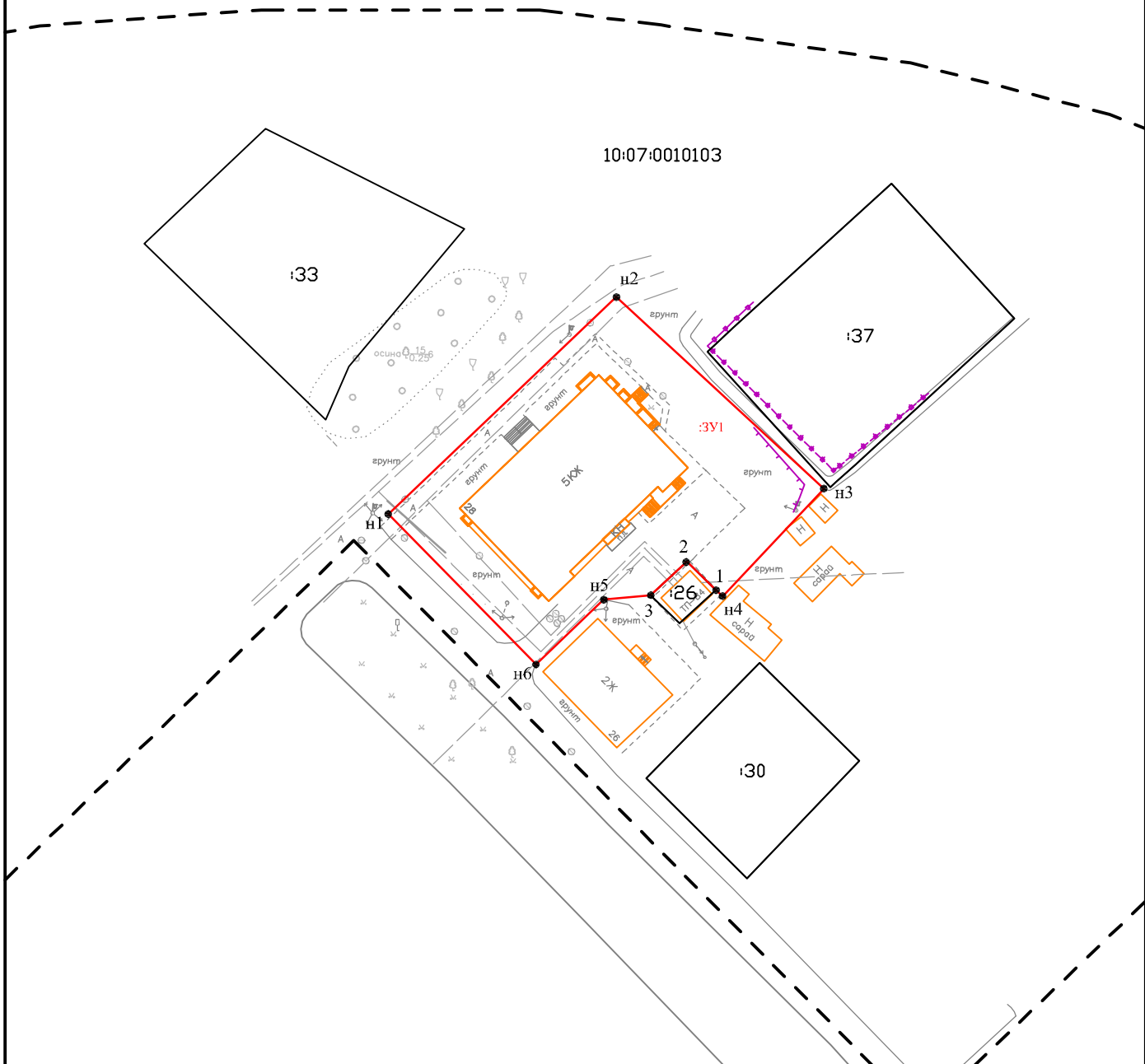
Сведения о формировании границ земельного участка, выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории: сведения об адресе, площади, разрешенном использовании и категории земель приведены в таблице 2.

Таблица 2

Образуемый земельный участок	Адрес (местоположение)	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв. м.
:ЗУ1	Российская Федерация, Республика Карелия, г. Сортавала, ул. Садовая, д. 28	земли населенных пунктов	среднеэтажная жилая застройка	2117

**Условные обозначения:**

- - проектируемая граница земельного участка
- - границы земельных участков, согласно сведениям ГКН
- - - граница кадастрового квартала
- 10:13:0010806 - номер кадастрового квартала
- :3 - кадастровый номер существующего земельного участка
- :3У1 - обозначение образуемого земельного участка
- 1 • - характерная точка границы земельного участка
- - существующее здание/строение



Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
МНОГOKBAPТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА**  
расположенного по адресу:  
Российская Федерация, Республика Карелия,  
г. Сортавала, ул. Садовая, д. 28

**Основная часть  
Чертеж межевания территории  
Масштаб 1:1000**

Стадия	Лист	Листов
П	1	1

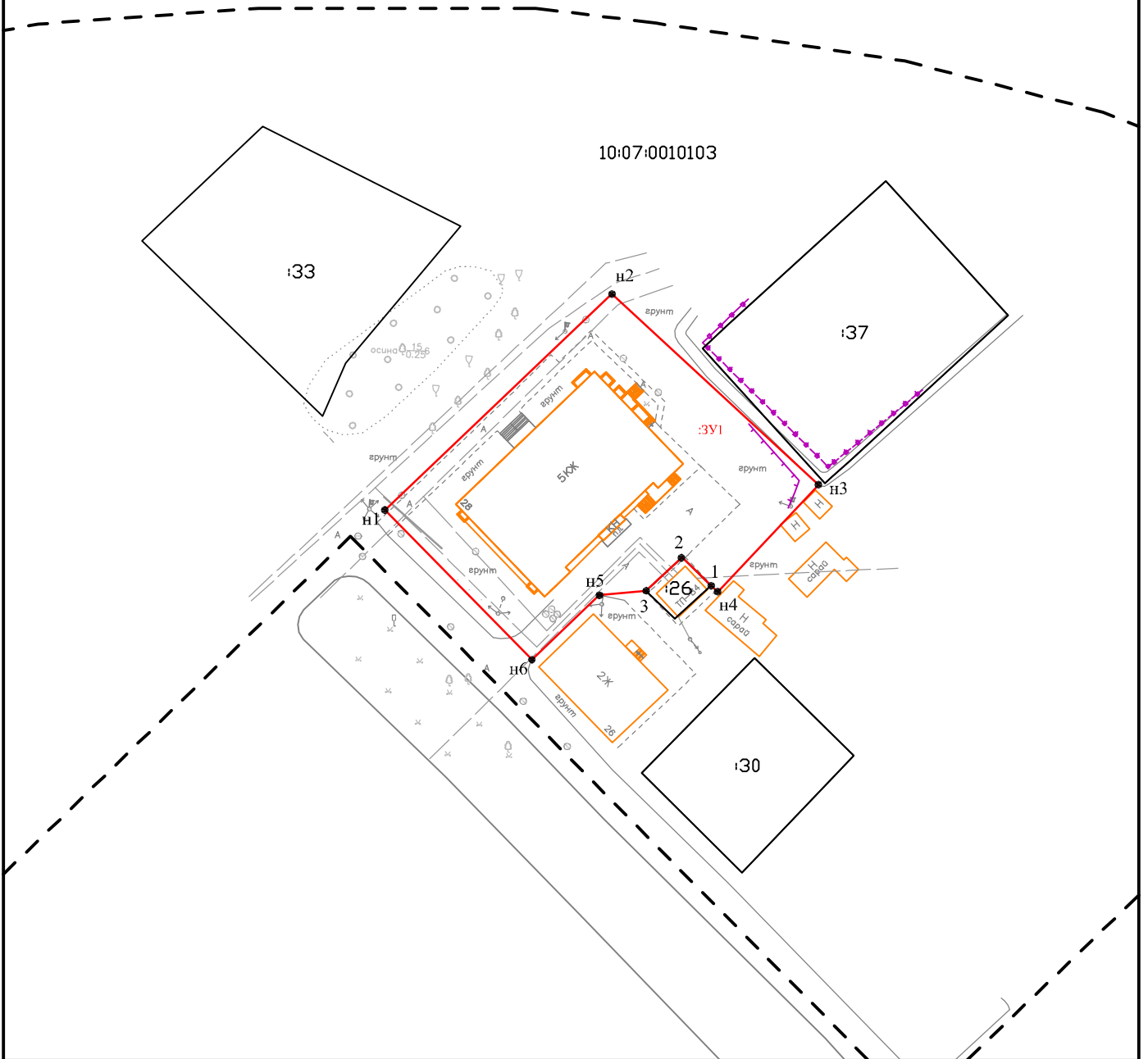
**ООО "АКП"**



**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ**

**Условные обозначения:**

- - проектируемая граница земельного участка
- - границы земельных участков, согласно сведениям ГКН
- - - - - граница кадастрового квартала
- 10:13:0010806 - номер кадастрового квартала
- :3 - кадастровый номер существующего земельного участка
- :3У1 - обозначение образуемого земельного участка
- - характерная точка границы земельного участка
- - существующее здание/строение



<b>Изм.</b>	<b>Кол.уч.</b>	<b>Лист</b>	<b>№ док.</b>	<b>Подпись</b>	<b>Дата</b>
Разработал	Сутягин А.Н.				
Проверил	Савельев М.В.				

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
МНОГОВКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА**  
расположенного по адресу:  
Российская Федерация, Республика Карелия,  
г. Сортавала, ул. Садовая, д. 28

<b>Материалы по обоснованию проекта межевания территории Чертеж Масштаб 1:1000</b>	Стадия	Лист	Листов
	II	1	1
	ООО "АКП"		