

ООО «ГеоНед»

Проект межевания территории под
многоквартирными домами, расположенными по
адресу: Архангельская область, Котласский
муниципальный район, городское поселение
«Сольвычегодское», город Сольвычегодск, улица
Ленина, дом № 12 и дом № 14 .

ООО «ГеоНед»

2019 г.

ПРОЕКТ

межевания территории для размещения и обслуживания многоквартирных жилых домов, расположенных по адресу: Архангельская область, Котласский муниципальный район, городское поселение «Сольвычегодское», город Сольвычегодск, улица Ленина, дом № 12 и дом № 14.

1. Основная часть

Проект межевания территории для размещения и обслуживания многоквартирных жилых домов, расположенных по адресу: Архангельская область, Котласский муниципальный район, городское поселение «Сольвычегодское», город Сольвычегодск, улица Ленина, дом № 12 и до № 14 разработан ООО «ГеоНед».

Целью разработки проекта межевания территории является установление границ земельных участков под многоквартирной жилой застройкой.

Задачами разработки проекта является обеспечение следующих требований:

- анализ фактического землепользования 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.

Особенностью подготовки проекта является формирование земельных участков сложившейся застройки, наличие существующих коммуникаций.

На объектах проектирования (земельных участках) расположены объекты, занятых многоквартирными жилыми домами, располагаются существующие многоквартирные 4-этажный (ул.Ленина д.12) и 5-этажный (ул.Ленина д.14) дома. Данный многоквартирные жилые дома обеспечены следующей инженерной инфраструктурой: центральным тепло-водоснабжением и водоотведением. Транспортная доступность к планируемой территории сформирована и обеспечивается через дворовой проезд с асфальтовым покрытием через центральную улицу Ленина. Регулирование отношений, связанных с установлением прав собственников объектов, расположенных в границах проектирования основывается на комплексных мерах, определенных действующим земельным, градостроительным, жилищным и гражданским законодательством.

На территории поселения действует механизм адаптированного к местным условиям нормирования площадей земельных участков, формируемых под жилищное строительство. Установлены местные нормативы градостроительного проектирования муниципальных образований городских и сельских поселений Котласского района для расчета площади земельного участка.

Проект разработан на основании технического задания, утвержденного постановлением администрации муниципального образования «Сольвычегодское» от 30.04.2019 г. № 87/1.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

					20.07					Лист
Изм.	Кол.	Лист	№до	Подп.	Дата					1

2. Проектные решения

На период подготовки проекта межевания территория проектирования занята многоквартирной жилой застройкой. При формировании границ земельных участков было обеспечено соблюдение следующих требований:

- границы проектируемых земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним;

- межеванию не подлежат территории, занятые транспортными и инженерными коммуникациями и сооружениями, а также земли общего пользования.

- границы проектируемых земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним;

- красные линии отображены в проекте межевания территории на основе действующего генерального плана города Сольвычегодск;

- правил землепользования и застройки муниципального образования «Сольвычегодское», действующего и утвержденного в части территории города Сольвычегодск Решением Совета депутатов МО «Сольвычегодское» от 27.12.2018 № 145.

Формирование земельных участков выполнено с учетом существующей градостроительной ситуации, положения красных линий, границ земельных участков, предоставленным физическим и юридическим лицам под различные виды деятельности, фактического использования территории утвержденными правилами землепользования и застройки в части МО «Сольвычегодское» Котласского муниципального района Архангельской области (Решение Совета депутатов МО «Сольвычегодское» от 27.12.2018г. № 145). Код 2.5-среднеэтажная многоквартирная жилая застройка.

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий установлены с учетом фактического землепользования, в границах проектируемых земельных участков – с учетом местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Сольвычегодское», действующих и утвержденных в части города Сольвычегодск, а также схемой территориального планирования Котласского муниципального района.

Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

										Лист
					20.07					
Изм.	Кол.	Лист	№до	Подп.	Дата					2

3. Проект межевания многоквартирных жилых домов включает в себя две схемы, в которые входят: графическая часть и табличные данные с адресами и площадями

Схема № 1; Схема № 2

4. Порядок формирования границ земельных участков

Расчет площади земельных участков объектов жилой застройки учитывает объемно-композиционное и планировочное решение, принятое на основании таблицы 3 (ПЗЗ) «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» на территории зоны «ЖМ», выполнен в соответствии с нормативом градостроительного проектирования местного уровня, который устанавливает требования по расчету площади земельных участков объектов градостроительной деятельности.

Принцип расчета площади земельных участков объекта проектирования и формирования границ основан на необходимости создания благоприятной среды проживания, обеспечения гражданских прав, условий доступа к объектам, их содержания и обслуживания. Основываясь на данном принципе, формирование земельных участков позволяет обеспечить требуемые условия, а также выделить в общей системе объектов землеустройства территории общего пользования, которые в свою очередь являются связующим звеном пространственного взаимоотношения населения.

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания и других нормативно-правовых актов по землеустройству, действующих на территории Российской Федерации.

5. Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения территории

Инженерно-техническое обеспечение объекта и инфраструктуры прилегающих территорий обеспечивается существующими инженерными сетями и сооружениями. Работы по строительству, замене, реконструкции инженерных коммуникаций не предусмотрены.

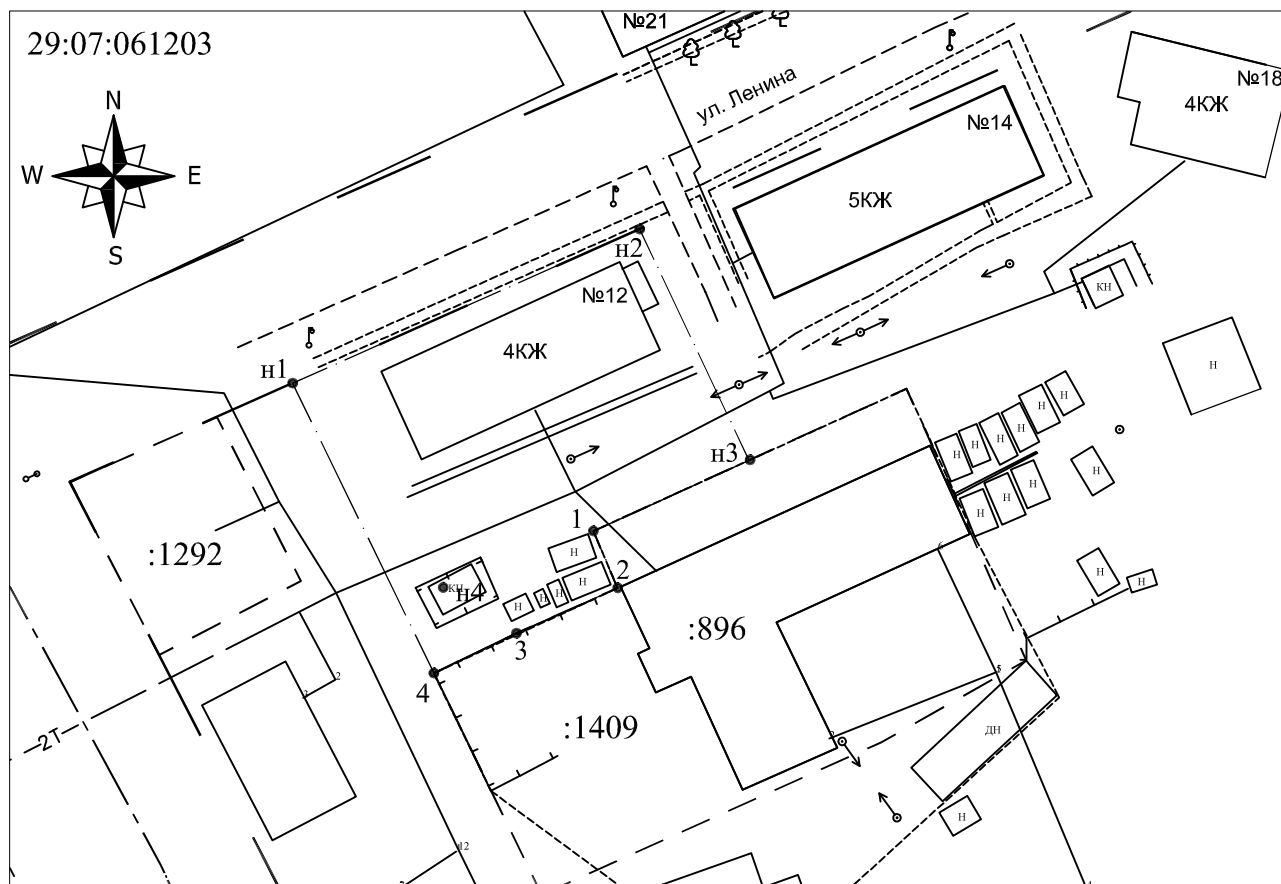
Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

										Лист
					20.07					
Изм.	Кол.	Лист	№до	Подп.	Дата					3

Схема №1

Проект межевания земельного участка под многоквартирным домом,
расположенным по адресу: Архангельская область,
Котласский муниципальный район, городское поселение "Сольвычегодское",
город Сольвычегодск, улица Ленина, дом 12

Масштаб 1:1000



Условные обозначения:

- - Границы кадастрового квартала
- - - - - - - Границы земельных участков проектируемые
- - - - - - - Границы земельных участков согласно сведениям ГКН
- - Существующие жилые здания
- — — — - Красные линии

29:07:010101:100 , :100 - Кадастровый номер земельного участка

29:09:011801 - Обозначение кадастрового квартала

- Обременение

Инженерные коммуникации:

- Линии электропередач
- - Линии теплотрассы

Экспликация земельного участка

№ участка	Наименование землеотвода	Адрес расположения, улица,дом	Площадь земельного участка, кв.м.
1	Землеотвод под размещение многоквартирного жилого дома	Ленина, 12	1924

Схема разработана ООО "ГеоНед"

Каталог координат поворотных точек границ земельного участка под многоквартирным домом,
расположенным по адресу: Архангельская область, Котласский муниципальный район,
городское поселение «Сольвычегодское», город Сольвычегодск, улица Ленина, дом №12.

Категория земель - земли населенных пунктов

Разрешенное использование – для многоквартирной жилой застройки

Зона – среднеэтажная многоквартирная жилая застройка

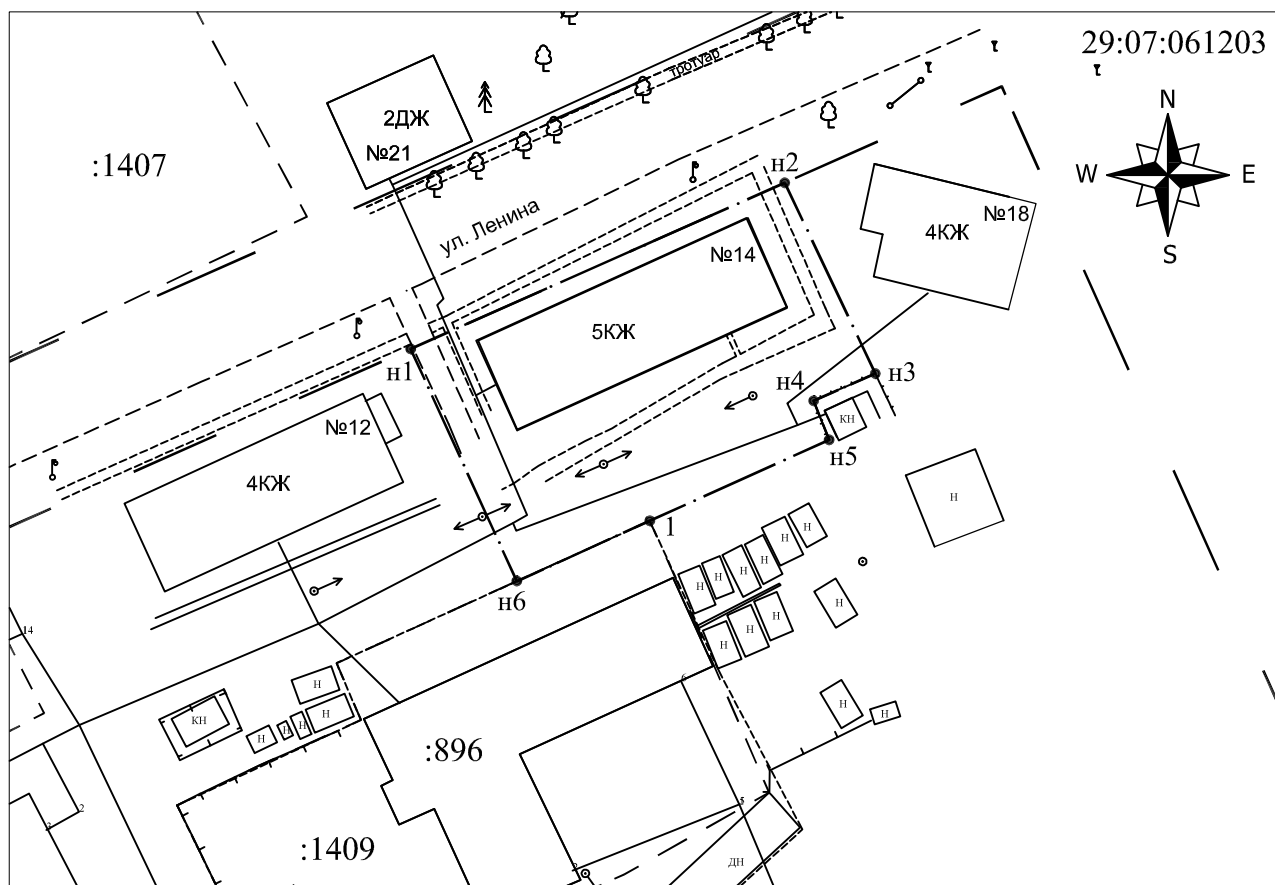
Система координат МСК-29

Обозначение характерных точек границы	Длина линии (м)	Координаты, м		Описание закрепления
		X	Y	
н 1		294824.38	3555161.11	
	50,23			по существующей меже
н2		294844.75	3555207.02	
	33,83			по существующей меже
н3		294814.18	3555221.50	
	22,63			по существующей меже
1		294804.82	3555200.90	
	8,18			по существующей меже
2		294797.30	3555204.11	
	14,67			по существующей меже
3		294791.31	3555190.72	
	12,12			по существующей меже
4		294786.02	3555179.82	
	42,68			по существующей меже
н1		294824.38	3555161.11	

Схема №2

Проект межевания земельного участка под многоквартирным домом,
расположенным по адресу: Архангельская область,
Котласский муниципальный район, городское поселение "Сольвычегодское",
город Сольвычегодск, улица Ленина, дом 14

Масштаб 1:1000



Условные обозначения:

- - Границы кадастрового квартала
- - Границы земельных участков проектируемые
- - - - - Границы земельных участков согласно сведениям ГКН
- - Существующие жилые здания
- — — - Красные линии

29:07:010101:100 , :100 - Кадастровый номер земельного участка

29:09:011801 - Обозначение кадастрового квартала

- Обременение

Инженерные коммуникации:

- Линии электропередач
- - Линии теплотрассы

Экспликация земельного участка

№ участка	Наименование землеотвода	Адрес расположения, улица, дом	Площадь земельного участка, кв.м.
2	Землеотвод под размещение многоквартирного жилого дома	Ленина, 14	1775

Схема разработана ООО "ГеоНед"

Каталог координат поворотных точек границ земельного участка под многоквартирным домом,
 расположенным по адресу: Архангельская область, Котласский муниципальный район,
 городское поселение «Сольвычегодское», город Сольвычегодск, улица Ленина, дом №14.

Категория земель - земли населенных пунктов

Разрешенное использование – для многоквартирной жилой застройки

Зона – среднеэтажная многоквартирная жилая застройка

Система координат МСК-29

Обозначение характерных точек границы	Длина линии (м)	Координаты, м		Описание закрепления
		X	Y	
н 1		294846.35	3555210.70	
	54.14			по существующей меже
н2		294868.32	3555260.18	
	27.92			по существующей меже
н3		294843.10	3555272.16	
	8.93			по существующей меже
н4		294839.48	3555264.00	
	5.55			по существующей меже
н5		294834.32	3555266.05	
	26.02			по существующей меже
1		294823.63	3555242.33	
	19.32			по существующей меже
н6		294815.65	3555224.74	
	33.76			по существующей меже
н1		294846.35	3555210.70	