

Кадастровый инженер: Котляров Павел Валериевич № регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность: 11301 Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС): 056-966-413 05 Контактный телефон: 89147316001
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: ул. Андрея Кушнера, д.30, кв.16, г. Уссурийск, Приморский край, 692527; E-mail: pavelkotlyarov@mail.ru

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

территории Ханкайского района, с. Камень-Рыболова, в границах улиц Кирова - Пионерская - 50 лет ВЛКСМ – Октябрьская

Заказчик: Администрация Ханкайского муниципального района Приморского края

Кадастровый инженер: П.В. Котляров

г.Уссурийск 2019

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Раздел 1 Общие данные

Данный проект межевания территории разработан на основании постановления Администрации с. Камень-Рыболов, с целью перераспределения земель и определения параметров образуемых земельных участков.

Проект планировки и межевания является долгосрочной программой развития и основой для разработки градостроительных документов.

Проект межевания разработан в соответствии с требованиями ст.43 Градостроительного кодекса РФ.

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

- Градостроительный кодекс Российской Федерации, № 190-ФЗ от 29.12.2004 г.;

- Земельный кодекс Российской Федерации, № 136 - ФЗ от 25.10.2001 г.;

- Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ (ред. от 11.07.2011);

- Федеральный закон №131-ФЗ от 06.10.2003 г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

- Федеральный закон № 221-ФЗ от 24.07.2007 г. «О кадастровой деятельности»;

- Федеральный закон от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»,

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата			
Разраб					Литера	Лист	Листов
Пров							
Н. Контр.							
Утв							

- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» от 01.07.1998, принятой постановлением Государственного комитета Российской Федерации по жилищной и строительной политике от 06.04.1998 № 18-30 в части, не противоречащей законодательству Российской Федерации;

- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 N 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 7 марта 2019 г. N 153/пр «Об утверждении методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома»;

- Генеральный план Камень-Рыболовского сельского поселения Ханкайского муниципального района;

- Правила землепользования и застройки Камень-Рыболовского сельского поселения Ханкайского муниципального района;

- Местные нормативы градостроительного проектирования Камень-Рыболовского сельского поселения Ханкайского муниципального района.

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата			
Разраб					Литера	Лист	Листов
Пров							
Н. Контр.							
Утв							

2 Цели и задачи развития территории.

Проект межевания направлен на достижение следующих целей:

Обеспечение благоприятной среды и комфортности проживания населения, улучшение условий жизнедеятельности граждан, создание условий для устойчивого развития территории муниципального образования;

Обеспечение реализации принятых документов территориального планирования, создание условий для планировки территорий муниципального образования;

Регулирование использования земельных участков, эксплуатации зданий и сооружений на их территории, их строительные изменения на нормативной правовой основе;

Обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

В задачи данного проекта межевания входит:

В результате разработки проекта межевания территории планируется в 2020 году установить границы придомовых земельных участков многоквартирных жилых домов.

3 Описание существующей градостроительной ситуации.

Проектируемая территория находится в границах улиц Кирова - Пионерская - 50 лет ВЛКСМ – Октябрьская. Приморский край, Ханкайский район, с. Камень-Рыболов.

Площадь проектируемой территории составляет 2,7Га. Границы разработки проекта межевания обусловлены схемой обозначенной в приложении к постановлению о разработке проекта.

Территория разработки проекта межевания включает:

		Кадастровый квартал 25:19:030207, в границах улиц Кирова - Пионерская - 50 лет ВЛКСМ - Октябрьская, (общей площадью 2,7 га.).					
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата			
Разраб						Литера	Лист
Пров							Листов
Н. Контр.							
Уте							

Согласно ПЗЗ Камень-Рыболовского сельского поселения проектируемая территория расположена в зоне ЖЗ - зона застройки среднеэтажными жилыми домами, и зоне ОД1 – зона делового, общественного, коммерческого, социального, коммунально-бытового и спортивного назначения.

Проект межевания территории разрабатывается в пределах кадастрового квартала 25:19:030207.

Элементы планировочной структуры, обеспечение сохранности которых предусмотрено статьями 59 и 60 Федерального закона от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" в границах проектируемых участков отсутствуют.

Рельеф местности спокойный, с маловыраженным уклоном в юго-восточном направлении.

Описание проектных решений по координированию вновь формируемых земельных участков проектируемых объектов.

В процессе разработки проекта межевания в границах проектирования установлены координаты красных линий для улиц Кирова - Пионерская - 50 лет ВЛКСМ – Октябрьская.

Сформированы 7 земельных участков для четырехэтажных жилых домов по адресу:
ул.Кирова д.2

КАТАЛОГ №1

Площадь 1387.03 кв.м

№№ п/п	Номера точек контура	Координаты, м		Высотные отметки, м	Дирекционные углы, град.	Длины сторон, м
		Х	У			
1	2	3	4	5	6	7
1	1	540614.13	1404978.41		168°15'	23.19
2	2	540591.43	1404983.13		163°04'	7.04
3	3	540584.70	1404985.18		81°20'	44.90
4	4	540591.47	1405029.56		350°16'	30.20
5	5	540621.24	1405024.46		261°13'	46.60
6	1	540614.13	1404978.41			

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата			
Разраб					Литера	Лист	Листов
Пров							
И. Контр.							
Утв							

ул.Пионерская д.6

КАТАЛОГ №2

Площадь 1518.64 кв.м

№№ п/п	Номера точек контура	Координаты, м		Высотные отметки, м	Дирекционные углы, град.	Длины сторон, м
		X	Y			
1	2	3	4	5	6	7
1	3	540584.70	1404985.18		162°50'	56.17
2	6	540531.03	1405001.76		72°36'	28.45
3	7	540539.53	1405028.90		342°06'	51.92
4	8	540588.94	1405012.95		261°20'	28.09
5	3	540584.70	1404985.18			

ул.Пионерская д.4

КАТАЛОГ №3

Площадь 1512.76 кв.м

№№ п/п	Номера точек контура	Координаты, м		Высотные отметки, м	Дирекционные углы, град.	Длины сторон, м
		X	Y			
1	2	3	4	5	6	7
1	9	540524.11	1405003.62		163°11'	51.72
2	10	540474.60	1405018.58		71°21'	30.47
3	11	540484.35	1405047.45		341°12'	50.60
4	12	540532.25	1405031.14		253°31'	28.69
5	9	540524.11	1405003.62			

ул.Октябрьская д.1

КАТАЛОГ №4

Площадь 1457.18 кв.м

№№ п/п	Номера точек контура	Координаты, м		Высотные отметки, м	Дирекционные углы, град.	Длины сторон, м
		X	Y			
1	2	3	4	5	6	7
1	19	540430.57	1405119.88		78°52'	32.69
2	20	540436.88	1405151.96		349°28'	45.08
3	21	540481.20	1405143.72		259°55'	31.54
4	22	540475.68	1405112.67		170°55'	45.68
5	19	540430.57	1405119.88			

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата			
Разраб					Литера	Лист	Листов
Пров							
Н. Контр.							
Утв							

ул.Октябрьская д.3

КАТАЛОГ №5

Площадь 1816.19 кв.м

№№ п/п	Номера точек контура	Координаты, м		Высотные отметки, м	Дирекционные углы, град.	Длины сторон, м
		X	Y			
1	2	3	4	5	6	7
1	22	540475.68	1405112.67		79°55'	31.54
2	21	540481.20	1405143.72		350°40'	67.03
3	23	540547.34	1405132.86		260°27'	32.47
4	24	540541.95	1405100.84		169°53'	67.32
5	22	540475.68	1405112.67			

ул.Октябрьская д.5

КАТАЛОГ №6

Площадь 1895.94 кв.м

№№ п/п	Номера точек контура	Координаты, м		Высотные отметки, м	Дирекционные углы, град.	Длины сторон, м
		X	Y			
1	2	3	4	5	6	7
1	24	540541.95	1405100.84		349°55'	59.10
2	25	540600.14	1405090.49		81°22'	31.99
3	26	540604.94	1405122.12		169°26'	58.59
4	23	540547.34	1405132.86		260°27'	32.47
5	24	540541.95	1405100.84			

ул.Кирова д.4

КАТАЛОГ №7

Площадь 1422.28 кв.м

№№ п/п	Номера точек контура	Координаты, м		Высотные отметки, м	Дирекционные углы, град.	Длины сторон, м
		X	Y			
1	2	3	4	5	6	7
1	27	540628.90	1405072.00		80°59'	45.32
2	28	540636.00	1405116.75		170°12'	31.52
3	26	540604.94	1405122.12		261°22'	45.38
4	29	540598.13	1405077.26		350°18'	31.22
5	27	540628.90	1405072.00			

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата			
Разраб					Литера	Лист	Листов
Пров							
Н. Контр.							
Утв							

Сформированы 2 земельных участка для трехэтажных жилых домов
по адресу: ул.Пионерская д.2

КАТАЛОГ №1

Площадь 1842.16 кв.м

№№ п/п	Номера точек контура	Координаты, м		Высотные отметки, м	Дирекционные углы, град.	Длины сторон, м
		X	Y			
1	2	3	4	5	6	7
1	13	540414.46	1405036.83		343°07'	59.23
2	14	540471.14	1405019.63		72°04'	30.59
3	15	540480.55	1405048.73		163°57'	63.02
4	16	540419.99	1405066.16		259°19'	29.85
5	13	540414.46	1405036.83			

ул.50 лет ВЛКСМ д.6

КАТАЛОГ №2

Площадь 1856.78 кв.м

№№ п/п	Номера точек контура	Координаты, м		Высотные отметки, м	Дирекционные углы, град.	Длины сторон, м
		X	Y			
1	2	3	4	5	6	7
1	17	540463.02	1405114.69		258°37'	58.73
2	18	540451.43	1405057.11		163°57'	32.72
3	16	540419.99	1405066.16		78°51'	54.75
4	19	540430.57	1405119.88		350°55'	32.87
5	17	540463.02	1405114.69			

Сформирован 1 земельный участок для двухэтажного нежилого
здания по адресу: ул.Кирова д.2а

КАТАЛОГ №1

Площадь 1741.98 кв.м

№№ п/п	Номера точек контура	Координаты, м		Высотные отметки, м	Дирекционные углы, град.	Длины сторон, м
		X	Y			
1	2	3	4	5	6	7
1	30	540507.42	1405046.45		342°50'	30.62
2	31	540536.68	1405037.41		80°24'	61.37
3	32	540546.90	1405097.93		169°58'	28.16
4	33	540519.17	1405102.83		258°14'	57.59
5	30	540507.42	1405046.45			

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата			
Разраб					Литера	Лист	Листов
Пров							
Н. Контр.							
Утв							

Сформирован 1 земельный участок для пятиэтажного жилого здания
по адресу: ул. 50 лет ВЛКСМ д.3

КАТАЛОГ №1

Площадь 1979.14 кв.м

№№ п/п	Номера точек контура	Координаты, м		Высотные отметки, м	Дирекционные углы, град.	Длины сторон, м
		Х	У			
1	2	3	4	5	6	7
1	34	540392.52	1405081.22		346°53'	11.66
2	35	540403.88	1405078.57		259°15'	60.86
3	36	540392.53	1405018.78		167°04'	24.15
4	37	540368.99	1405024.18		88°11'	6.51
5	38	540369.20	1405030.69		112°02'	15.32
6	39	540363.45	1405044.90		80°55'	44.26
7	40	540370.45	1405088.60		341°31'	23.27
8	34	540392.52	1405081.22			

Сформированы красные линии проектируемой территории в границах
улиц Кирова - Пионерская - 50 лет ВЛКСМ – Октябрьская. Приморский край,
Ханкайский район, с. Камень-Рыболов.

КАТАЛОГ №1

Площадь 28480.66 кв.м

№№ п/п	Номера точек контура	Координаты, м		Высотные отметки, м	Дирекционные углы, град.	Длины сторон, м
		Х	У			
1	2	3	4	5	6	7
1	1	540615.96	1404978.02		80°55'	140.10
2	2	540638.07	1405116.36		169°20'	2.11
3	3	540636.00	1405116.75		170°12'	31.52
4	4	540604.94	1405122.12		169°26'	58.59
5	5	540547.34	1405132.86		170°40'	67.03
6	6	540481.20	1405143.72		169°28'	45.08
7	7	540436.88	1405151.96		169°29'	7.02
8	8	540429.98	1405153.24		259°15'	119.44
9	9	540407.71	1405035.89		342°25'	212.17
10	10	540609.98	1404971.80		46°06'	8.63
11	1	540615.96	1404978.02			

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата				
Разраб						Литера	Лист	Листов
Пров								
Н. Контр.								
Утв								

Сформирована красная линия проектируемой территории в границах улицы 50 лет ВЛКСМ дом №3. Приморский край, Ханкайский район, с. Камень-Рыболов.

КАТАЛОГ №2

№№ п/п	Номера точек контура	Координаты, м		Высотные отметки, м	Дирекционные углы, град.	Длины сторон, м
		X	Y			
1	2	3	4	5	6	7
1	11	540418.46	1405155.43		259°15'	180.16
2	12	540384.88	1404978.43			

Границы образуемых земельных участков установлены по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации жилых домов, с учетом доступа ко всем существующим и образуемым земельным участкам.

Расчет нормативной площади земельных участков существующих многоквартирных домов.

Площади земельных участков рассчитаны на основании СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах». Исходные данные для расчета нормативных площадей земельных участков приняты на основании данных представленных Администрацией Ханкайского района Приморского края.

Нормативный размер земельного участка каждого существующего многоквартирного дома рассчитывается по формуле:

$$B_{\text{норм.к.}} = S_{\text{ж. хУ з.д.}},$$

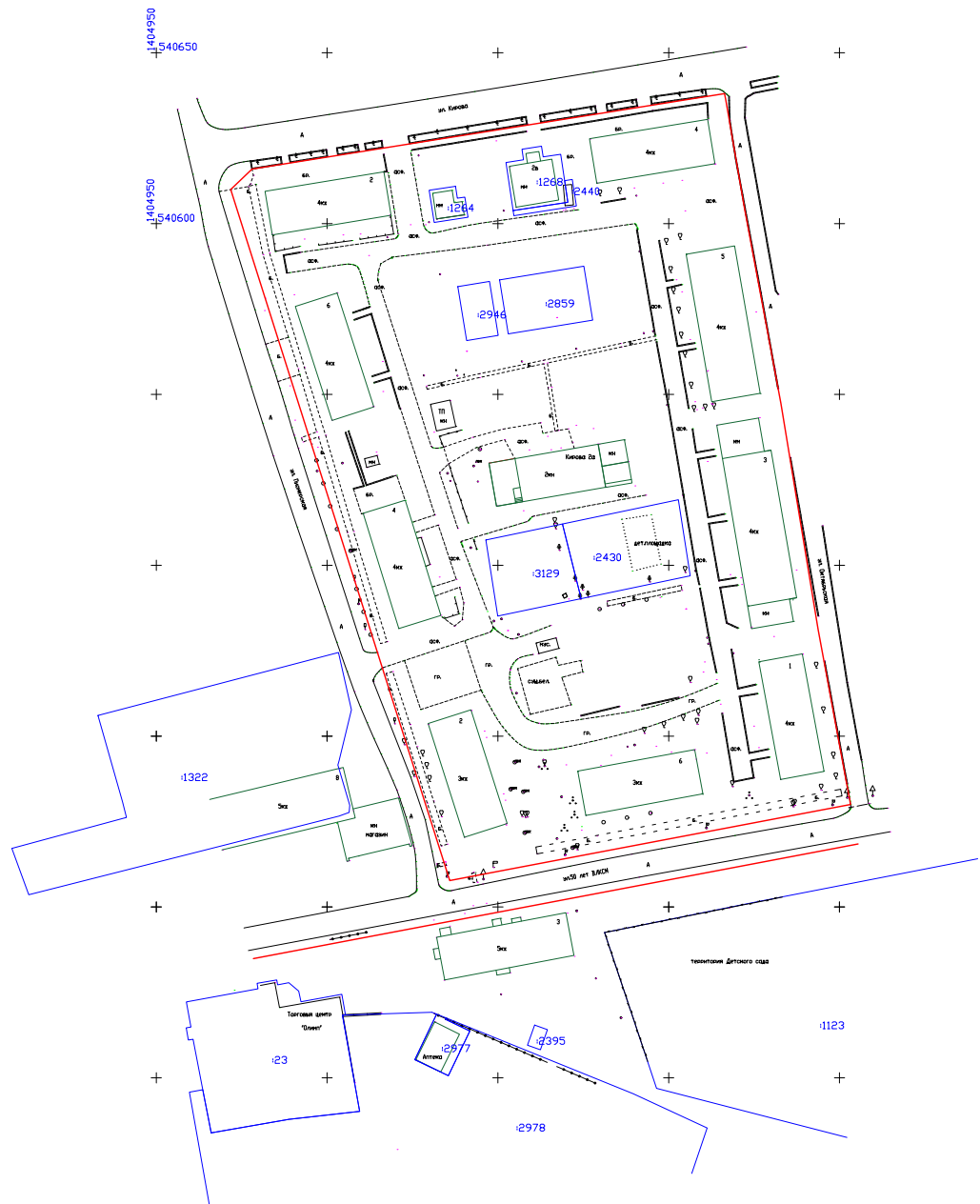
где $B_{\text{норм к.}}$ - нормативный размер земельного участка, м²

$S_{\text{ж.}}$ - общая площадь жилых помещений дома, м²

$У з.д.$ - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности и года строительства. Определяется таблицей А из приложения СП 30-101-98. В данном случае значение принято $У з.д. = 2,3$.

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата				
Разраб						Литера	Лист	Листов
Пров								
Н. Контр.								
Утв								

Разбивочный чертеж красных линий



Условные обозначения

— красная линия

2019-ПП

Проект межевания территории в границах ул. Кирова,
ул. Октябрьская, ул. 50 лет ВЛКСМ и ул. Пионерская
Ханкайского района с. Камень-Рыболов

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

Проект межевания

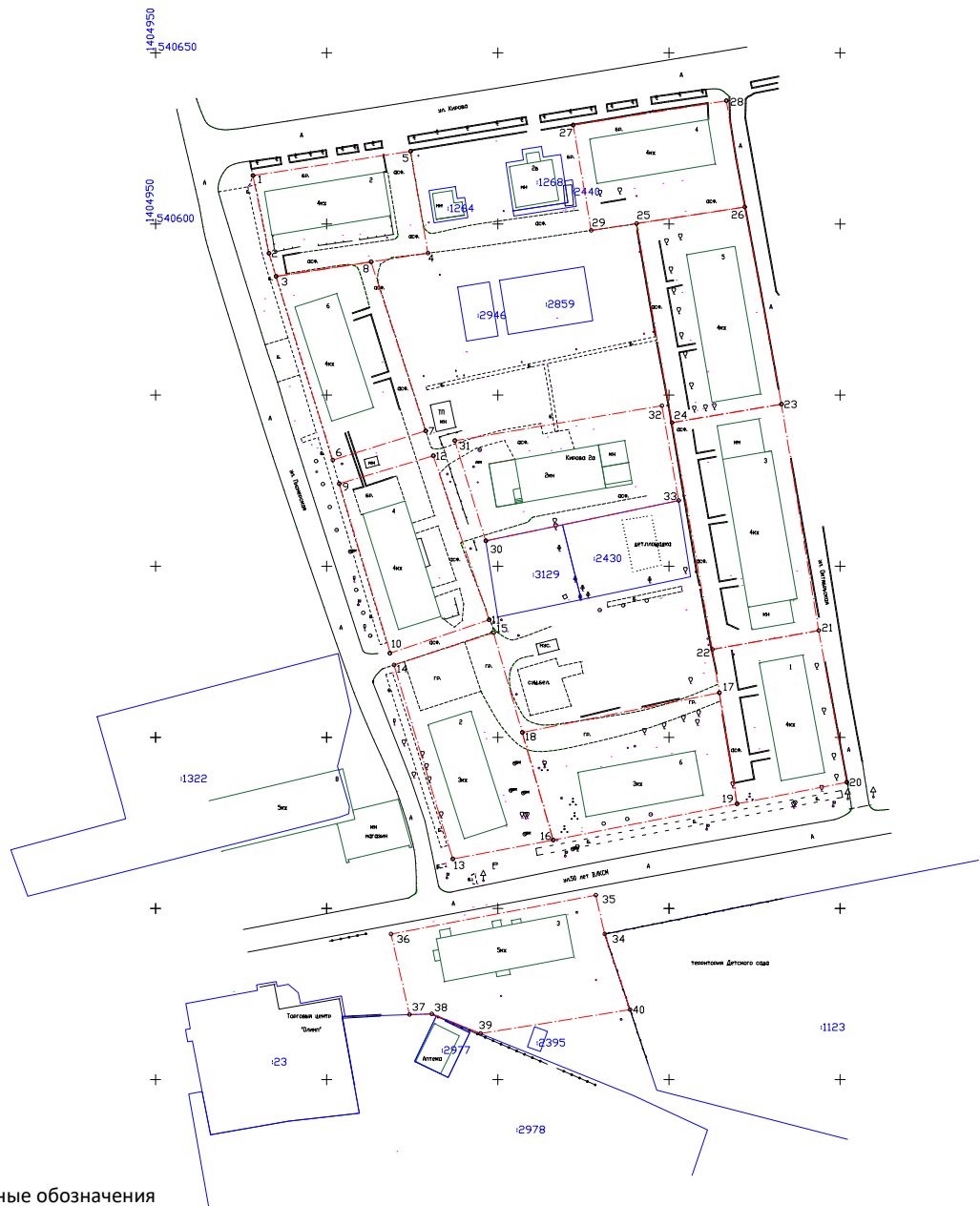
Стадия	Лист	Листов
--------	------	--------

Разраб.	Котляров П.В.
---------	---------------

Разбивочный чертеж красных линий

ИП Котляров П.В.

Чертеж межевания М1:1000



Условные обозначения

- формируемые земельные участки
- существующие земельные участки
- :2946 кадастровый номер земельные участки
- существующие объекты недвижимости

2019-ПП

Проект межевания территории в границах ул. Кирова,
ул. Октябрьская, ул. 50 лет ВЛКСМ и ул. Пионерская
Ханкайского района с. Камень-Рыболов

№ док.	Лист	Кол. уч.	Изм.	Дата	Подп.
Разраб.		Котляров П.В.			

Проект межевания

Чертеж межевания М1:1000

Стадия	Лист	Листов

ИП Котляров П.В.

Схема размещения территории в структуре поселения



Условные обозначения:

Масштаб 1:1400



- граница проектирования



- граница и кадастровый номер земельного участка, стоящего на ГКУ



- граница и кадастровый номер здания, сооружения, стоящего на ГКУ

25:19:030207 - номер кадастрового квартала