ИП Кулдашев А.В.

договор № 4/09-2024 от 09.09.2024 г. на выполнение работ по формированию проекта межевания

Проект межевания части территории кадастрового квартала 10:14:0090101 для формирования земельного участка под многоквартирным жилым домом расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Олонецкий национальный муниципальный район, Куйтежское сельское поселение, д. Куйтежа

Заказчик: ФоминА.И.

Исполнитель: ИП Кулдашев А.В.

2025 г.

Проект межевания территории. Текстовая часть.

Содержание раздела

№ п/п	Наименование	стр
1	2	3
	Проект межевания территории	
1	Введение	3
2	Сведения об используемых материалах	3
3	Основные показатели проекта	4

Проект межевания территории

1.Введение

Проект межевания территории разработан в целях планирования части территории кадастрового квартала 10:14:0090101 в пределах территориальной зоны застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2) и формирования земельного участка по ул. Пушная, в д. Куйтежа, Олонецкого района, Республика Карелия.

Подготовка проекта межевания территорий осуществлялась по результатам проведения топографической съемки технического задания на выполнение кадастровых работ и общего собрания жильцов многоквартирного дома.

При подготовке проекта межевания территории проводилось определение местоположения границ образуемого земельного участка, в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретного вида деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами. Формирование земельного участка осуществлялось путем образования из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности согласно градостроительного законодательства.

В соответствии с действующими Правилами застройки и землепользования, градостроительным регламентом территориальная зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардные) (Ж-2). Вид разрешенного использования согласно правил землепользования и застройки Куйтежского сельского поселения Олонецкого национального муниципального района Республики Карелия утвержденных Решением Олонецкого районного совета №57 от 26.10.2022 г. об утверждении правил землепользования и застройки – «малоэтажная многоквартирная жилая застройка», предельные размеры для данного вида разрешённого использования земельных участков минимальный 600 м2 максимальный 3500 м^2.

2.Сведения об используемых материалах

Исходные данные и условия, используемые для подготовки проекта:

1. Генеральный план Куйтежского сельского поселения;

2. Правила землепользования и застройки Куйтежского сельского поселения;

3. Техническое задание на выполнение проекта межевания части территории расположенной в д. Куйтежа, ул. Пушная;

4. Инженерно-геодезические изыскания. Выполненные в 2022 г. в Местной системе координат Республики Карелия (МСК-I0);

5. Сведения из государственного кадастра недвижимости

3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ

При планировании территории кадастрового квартала 10:14:0090101 в территориальной зоне застройки малоэтажными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардные) (Ж-2) была выявлена территория площадью 1601 м^2, подлежащая межеванию для объекта жилой застройки – «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» под домом № 3 расположенная в кадастровом квартале 10:14:0090101 в д. Куйтежа, ул. Пушная, Куйтежского сельского поселения, Олонецкого национального муниципального района Республики Карелия. Земельный участок для объекта жилой застройки - «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» расположен в кадастровом квартале 10:14:0090101 в территориальной зоне застройки малоэтажными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардные) (Ж-2) д. Куйтежа, ул. Пушная, Куйтежского сельского поселения, Олонецкого национального муниципального района Республики Карелия расположен примерно 10 м на север от жилого дома №1 ул. Пушная, в 20 м на юг от жилого дома № 5 в д. Куйтежа, ул. Пушная.

4.Основные показатели проекта

Проект разработан на основе топографической съемки в масштабе 1:1000 с использованием графической части правил землепользования и застройки Куйтежского сельского поселения Олонецкого национального муниципального района Республики Карелия утвержденных Решением Олонецкого районного совета №72 от 30.09.2020 г. об утверждении правил землепользования и застройки, территория подлежащая формированию границ расположена в территориальной зоне застройки малоэтажными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардные) (Ж-2. Согласно проведенным изыскания были выявлены границы формируемого участка с учетом красных линии и отступов от них, территорий с определенными условиями использования и сервитутов. Графические материалы в основной части и в материалах по обоснованию представлены в масштабе 1:5500 на бумажном носителе.

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м (мск-10)	
	X	Y
1	2	3
Площадь - 1601 кв.м.		
н1	254622.98	1463311.97
н2	254617.11	1463318.07
н3	254609.74	1463322.92
н4	254578.91	1463339.98
н5	254568.72	1463317.62
н6	254618.48	1463281.43
н7	254628.12	1463296.42
н8	254618.88	1463303.56

5. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Формирование земельного участка под «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» дом №3 расположенного в кадастровом квартале 10:14:0090101 в д. Куйтежа, ул. Пушная, Куйтежского сельского поселения, Олонецкого национального муниципального района Республики Карелия обусловлено необходимостью постановки на кадастровый учет земельного участка. Главная цель настоящего проекта - подготовка материалов по проекту межевания территории кадастрового квартала 10:14:0090101 в территориальной зоне застройки малоэтажными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардные) (Ж-2) д. Куйтежа, ул. Пушная, Куйтежского сельского поселения, Олонецкого национального муниципального района Республики Карелия. Для обеспечения поставленной цели необходимо решение следующих задач:

- анализ фактически свободной территории для формирования земельного участка;
- установление красных линий улиц, проездов:
- определение границ территории свободной от третьих лиц;
- указание существующих зданий, функционально связанных с проектируемыми объектами, для обеспечения деятельности, которых проектируется земельный участок:
- определение границ существующих и (или) подлежащих образованию земельных участков и площадей таких земельных участков в соответствии с нормативными требованиями и с учетом фактически сложившихся на местности границ земельных участков.

Результаты работы:

Выявленная территория свободная от прав третьих лиц для размещения земельного участка жилой застройки - «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» под домом №3 расположенная в кадастровом квартале 10:14:0090101 в д. Куйтежа, ул. Пушная, Куйтежского сельского поселения, Олонецкого национального муниципального района Республики Карелия.

Установлены возможные границы образуемого земельного участка.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате подготовки проекта межевания территории в его составе, были установлены красные линии, отделяющие территории общего пользования от застроенной территории, границы существующих и подлежащих образованию земельный участок. Разработан чертеж проекта межевания территории в М 1:5500 на основе топографической съемки.

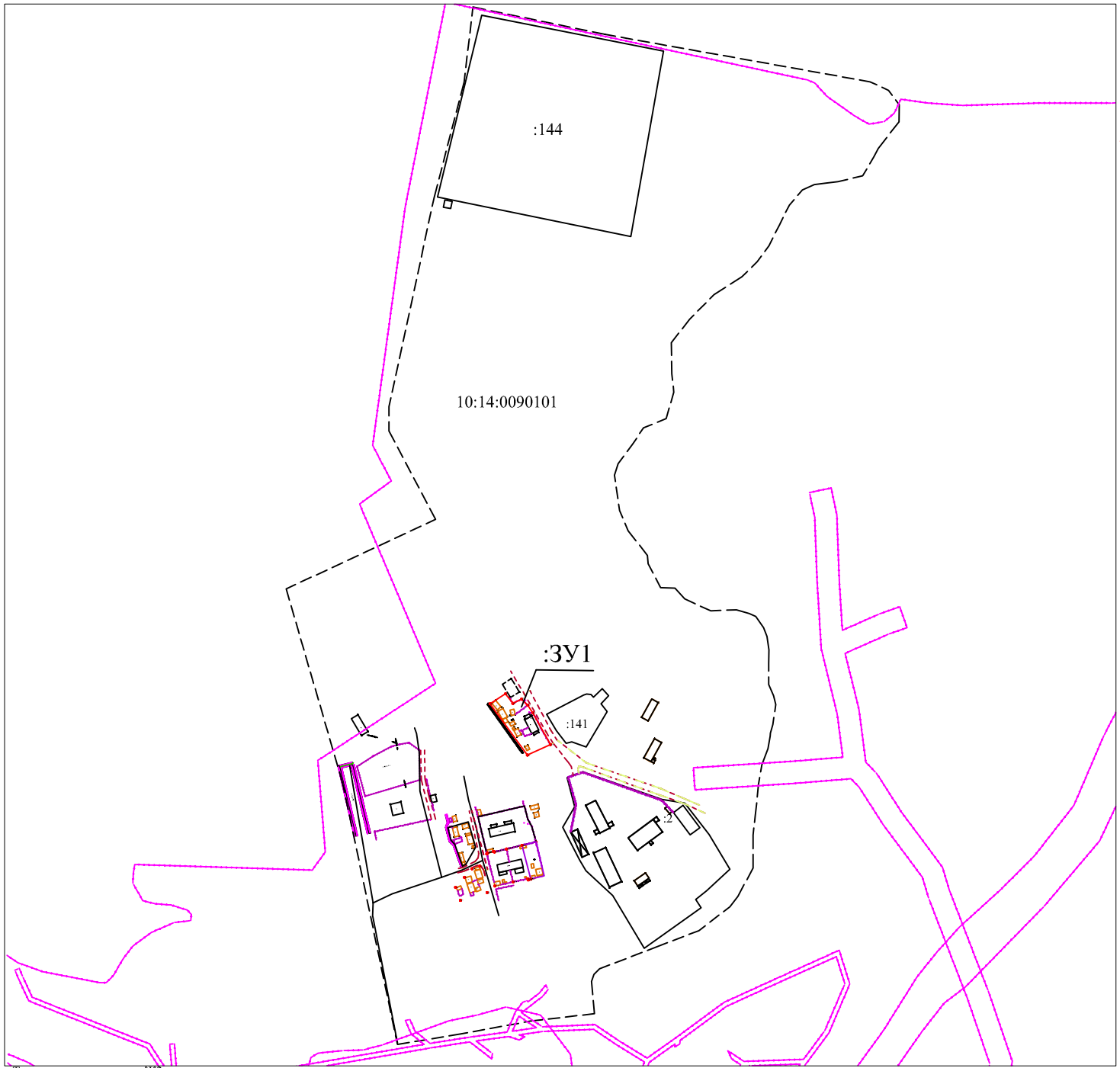
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ

1. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018)

2. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019)

3. Правила землепользования и застройки Куйтежского сельского поселения:
4. ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» № 221 -ФЗ от 24.07.2007 г.
5. СП 42.1333О.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (с поправкой, с Изменением №1;
6. СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласовании экспертизы и утверждения градостроительной документации:
7. РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
8. СП 34.13330.2012 «Автомобильные дороги» Актуализированная редакция «СНиП 2.05.02-85* с изменением №1.
9. Постановление № 40 от 24.01.2025 г.

ПЛАН МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

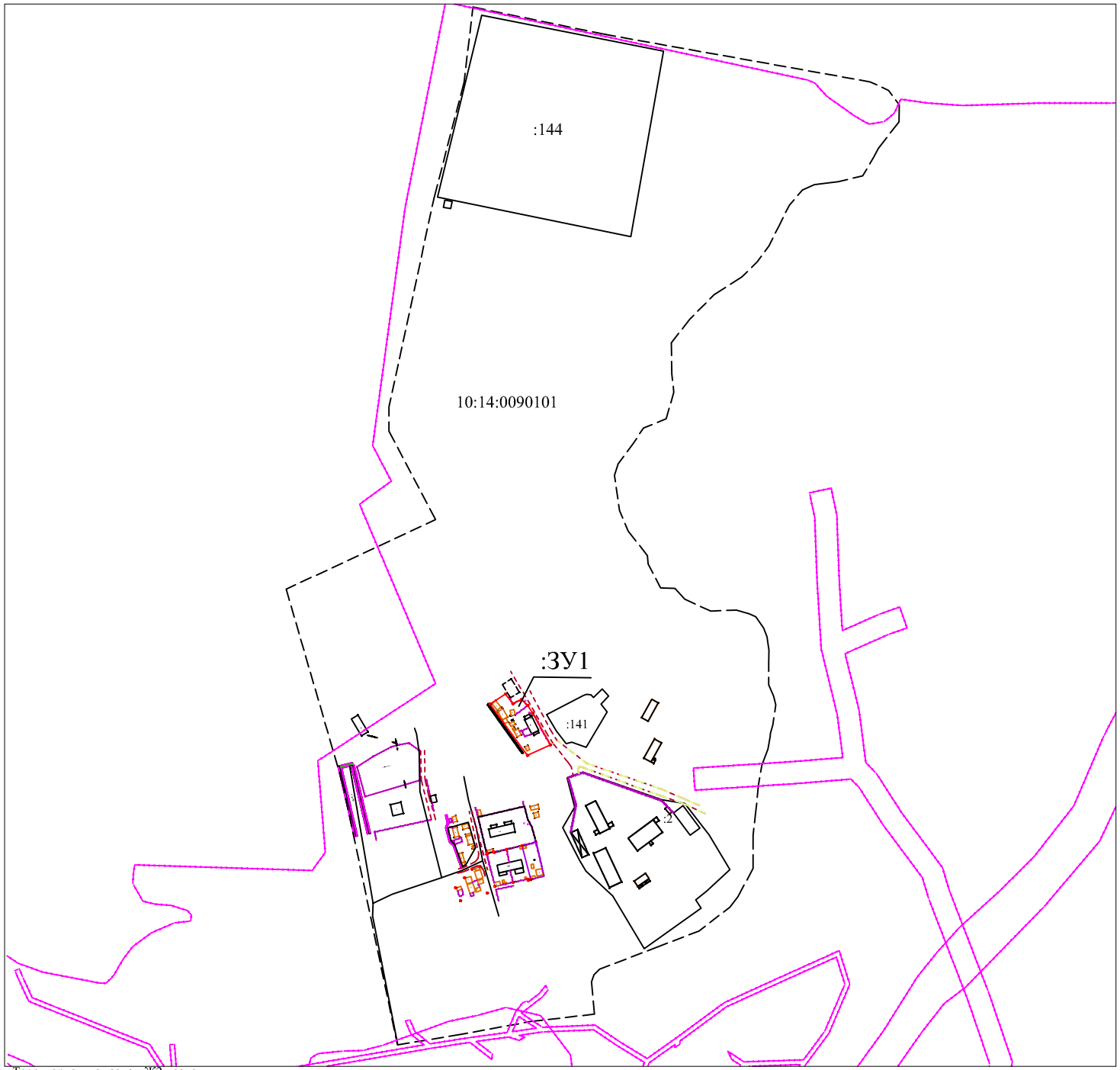
- Условная граница территории планировки и межевания
- Красные линии улиц существующие
- линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения здания, строения, сооружения
- :74 — граница земельных участков, внесенных в ГКН
- н — Здания, строения
- территория общего пользования
- существующие инженерные коммуникации
- граница образуемых земельных участков
- :ЗУ1 — условный номер образуемого земельного участка
- Граница зоны с особыми условиями использования территории
- Граница кадастрового квартала

Территориальная зона - Ж2 - зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардные)

М 1:5500

Чертеж 1

ОБОСНОВАНИЕ ПЛАНА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

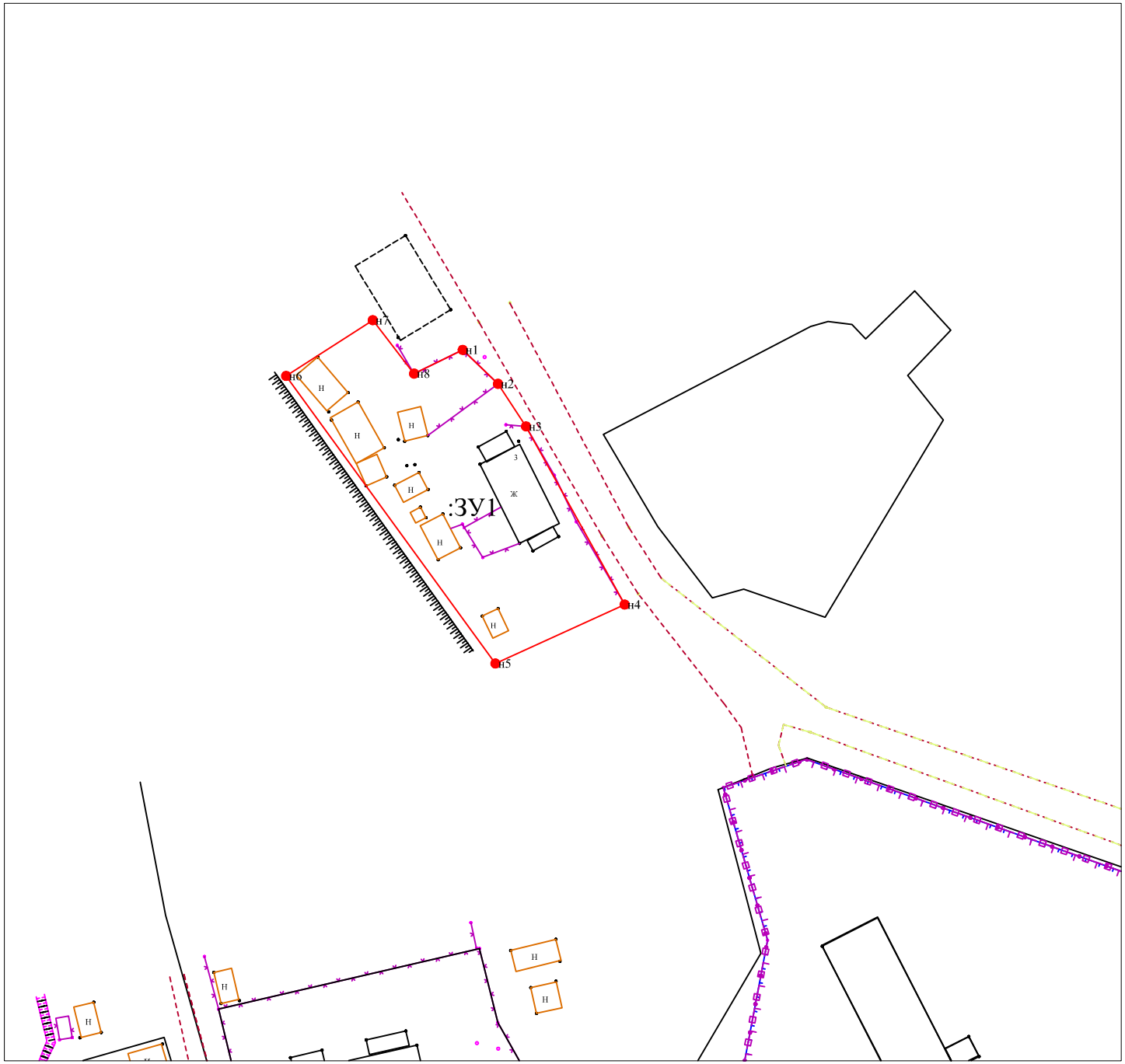
- Условная граница территории планировки и межевания
- Красные линии улиц существующие
- линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения здания, строения, сооружения
- :74 — граница земельных участков, внесенных в ГКН
- н — Здания, строения
- территория общего пользования
- существующие инженерные коммуникации
- граница образуемых земельных участков
- :ЗУ1 — условный номер образуемого земельного участка
- Граница зоны с особыми условиями использования территории
- Граница кадастрового квартала

Территориальная зона - Ж2 - зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардные)

М 1:5500

Чертеж 2

ГРАНИЦЫ ФОРМИРУЕМОГО УЧАСТКА В СООТВЕТСТВИИ С ПЛАНИРОВАНИЕМ ТЕРРИТОРИИ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Условная граница территории планировки и межевания
- Красные линии улиц существующие
- линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения здания, строения, сооружения
- :74 — граница земельных участков, внесенных в ГКН
- Н — Здания, строения
- территория общего пользования
- существующие инженерные коммуникации
- граница образуемых земельных участков
- :ЗУ1 — условный номер образуемого земельного участка
- Граница зоны с особыми условиями использования территории
- Граница кадастрового квартала

Территориальная зона - Ж2 - зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардные)

М 1:1000

Чертеж 3

Республика Карелия

Администрация Олонецкого национального муниципального района

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

от 24 января 2025 года № 40

О принятии решения о подготовке
проекта межевания территории

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», на основании обращения Фомина А.И. от 09.01.2025,

Администрация Олонецкого национального муниципального района п о с т а н о в л я е т:

1. Осуществить подготовку документации по планировке территории (проект межевания территории), в границах части кадастрового квартала 10:14:0090101.
2. Поручить обеспечить подготовку документации по планировке территории (проект межевания территории) ИП Кулдашев А.В. и представить в администрацию Олонецкого национального муниципального района.
3. Утвердить прилагаемое задание на подготовку проекта планировки территории.
4. Опубликовать (обнародовать) настоящее постановление на официальном сайте Олонецкого национального муниципального района olon-rayon.ru в течение трех дней со дня издания.
5. Определить, что физические или юридические лица вправе представлять свои предложения в администрацию Олонецкого национального муниципального района о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории в границах части кадастрового квартала 10:14:0090101 со дня опубликования настоящего постановления до момента назначения публичных слушаний или общественных обсуждений.
6. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

И.о. главы Олонецкого национального
муниципального района А.М. Пешков

Республика Карелия Олонецкого национального муниципального района Управление делами Олонецкий район

Приложение

УТВЕРЖДЕНО
постановлением администрации
Олонецкого национального
муниципального района
от 24.01.2025 № 40

Техническое задание
на выполнение кадастровых работ на территории части кадастрового квартала 10:14:0090101

№ п/п	Наименование разделов	Содержание
1.	Заказчик (полное и сокращенное наименование)	Фомин Александр Иванович
2.	Место проведения работ	Олонецкий район, д. Куйтежа, кадастровый квартал 10:14:0090101
3.	Основание для выполнения работ	Глава 4.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Федеральный закон № 221-ФЗ); Источник финансирования: собственные средства
4.	Цель работы	Проведение кадастровых работ в отношении всех объектов недвижимости, расположенных на территории кадастрового квартала, указанных в разделе 8 Технического задания, в том числе: - земельных участков, сведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) о которых не соответствуют установленным на основании Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ) требованиям к описанию местоположения границ земельных участков; - в отношении земельных участков, подлежащих образованию в счет долей в праве общей собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения, *если образование таких земельных участков предусмотрено проектом межевания земельного участка или земельных участков, утвержденным в порядке, установленном Федеральным законом от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения";* - исправление реестровых ошибок в сведениях о местоположении границ объектов недвижимости.
5.	Задача работы	1. Осуществить установление или уточнение местоположения на земельных участках зданий, сооружений (за исключением линейных объектов), объектов незавершенного строительства, указанных в части 1 статьи 42.1. Федерального закона № 221-ФЗ. 2. Обеспечить образование земельных участков, на которых

		расположены здания, в том числе многоквартирные дома, сооружения, за исключением сооружений, являющихся линейными объектами. 3. Обеспечить исправление реестровых ошибок в сведениях о местоположении границ объектов недвижимости. 4. Подготовить карты-планы территорий кадастровых кварталов, содержащие необходимые сведения для осуществление кадастрового учёта и(или) внесения в ЕГРН сведения об объектах недвижимости, расположенных в границах кадастровых кварталов, и представить в орган регистрации прав в порядке, установленном Федеральным законом № 218-ФЗ. 5. Обеспечить внесение в ЕГРН сведений об объектах недвижимости, расположенных в границах кадастровых кварталов, указанных в разделе 8 Технического задания.
6.	Нормативная правовая база	1. Земельный кодекс Российской Федерации; 2.Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»; 3. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»; 4. Федеральный закон от 30.12.2015 № 431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; 5. Приказ Росреестра от 23.10.2020 N П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места»; 6. Приказ Минэкономразвития России от 20.04.2015 № 244 «Об утверждении формы и содержания протокола заседания согласительной комиссии по вопросу согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ»; 7. Приказ Минэкономразвития России от 23.04.2015 № 254 «Об утверждении формы извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ и примерной формы и содержания извещения о проведении заседания согласительной комиссии по вопросу согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ»; 8. Правила землепользования и застройки Куйтежского сельского поселения.
7.	Исходные данные	Заказчик в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора передает Исполнителю имеющиеся в распоряжении Заказчика материалы и сведения, необходимые для выполнения кадастровых работ. Получение иных необходимых для выполнения комплексных кадастровых работ материалов Исполнитель осуществляет самостоятельно.

8.	Порядок выполнения комплексных кадастровых работ	1. Подготовительные работы. 2. Подготовка проекта межевания территории. 3. Внесение в ЕГРН результатов кадастровых работ
9.	Основные требования к составу и содержанию работ	**Подготовительные работы, осуществляемые Исполнителем.** 1. Сбор и анализ документов, содержащих необходимые для выполнения Работ исходные данные. Исходные данные для выполнения комплексных кадастровых работ: - сведения ЕГРН; - сведения государственного адресного реестра; - утвержденные проекты межевания территории; - решения о предварительном согласовании мест размещения объектов, решений о предварительном согласовании предоставления земельных участков; - землеустроительная документация, содержащаяся в государственном фонде данных, полученная в результате проведения землеустройства; - ситуационные планы, содержащиеся в технических паспортах расположенных на земельных участках объектов недвижимости, хранившихся по состоянию на 1 января 2013 года в органах и организациях по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации в составе учетно-технической документации об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации; - документы о правах на землю и иные документы, содержащие сведения о местоположении границ земельных участков; - иные необходимые для выполнения комплексных кадастровых работ материалы. 2. Представление в орган регистрации прав: - заявления о внесении в ЕГРН сведений об адресе электронной почты и (или) о почтовом адресе, по которым осуществляется связь с лицом, чье право на объект недвижимости зарегистрировано, а также с лицом, в пользу которого зарегистрировано ограничение права или обременение объекта недвижимости (далее – адрес правообладателя и (или) адрес электронной почты правообладателя), если указанные лица являются правообладателями объектов недвижимости, в отношении которых выполняются комплексные кадастровые работы; - заявления о внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости, расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ, в соответствии с предоставленными правообладателями этих объектов и заверенными в порядке, установленном частями 1 и 9 статьи 21 Федерального закона № 218-ФЗ, копиями документов, устанавливающих или подтверждающих права на эти объекты недвижимости, которые в соответствии с частью 4 статьи 69 Федерального закона № 218-ФЗ считаются ранее учтенными, но сведения о которых отсутствуют в ЕГРН либо права на которые возникли до дня вступления в силу Федерального закона от

		21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и не прекращены и государственный кадастровый учет которых не осуществлен. 3. Уведомление правообладателей объектов недвижимости, являющихся в соответствии с частью 1 статьи 42.1 Федерального закона № 221-ФЗ объектами комплексных кадастровых работ, о начале выполнения таких работ. Исполнитель в течение 10 рабочих дней со дня заключения Контракта направляет извещение о начале выполнения комплексных кадастровых работ по адресам и (или) адресам электронной почты правообладателей объектов недвижимости, расположенных в кадастровом квартале. **Подготовка проекта межевания территории включает:** 1. Обследование объектов, определение местоположения и характеристик, определение координат характерных точек границ земельных участков, контуров зданий, сооружений (за исключением линейных объектов), объектов незавершенного строительства. 2. Разработка проекта межевания территории. 3. Согласование местоположения границ земельных участков – Исполнитель обязан обеспечить в установленном Федеральным законом № 221-ФЗ порядке личное участие в заседаниях согласительной комиссии кадастровых инженеров, подготовивших проект проекта межевания территории. Исполнитель представляет в согласительную комиссию проект проекта межевания территории в форме документа на бумажном носителе в 2-х экземплярах, подготовленного в соответствии требованиями к подготовке проекта межевания территории предусмотренными Федеральным законом № 218-ФЗ. 4. Подготовка проекта межевания территории в окончательной редакции (с учетом актов согласования местоположения границ, заключений согласительной комиссии) и его проверка посредством сервиса «Личный кабинет кадастрового инженера» на официальном сайте Росреестра с получением протокола проверки. 5. Направление Исполнителем проекта межевания территории Заказчику в окончательной редакции (в бумажном виде в 2-х экземплярах) для утверждения. 6. Направление Исполнителем сведений о выявленных объектах недвижимости, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН и в отношении которых у использующих их лиц отсутствуют правоустанавливающие или правоудостоверяющие документы, Заказчику и в орган регистрации прав в соответствии с частью 4.1 статьи 42.1 Федерального закона № 221-ФЗ. **Внесение в ЕГРН результатов кадастровых работ** 1. Направление Заказчиком утвержденных проекта межевания территории в орган регистрации прав для осуществления государственного кадастрового учета и внесения сведений об объектах недвижимости в ЕГРН. 2. Доработка Исполнителем проекта межевания территории по замечаниям органа регистрации прав (в соответствии с

		уведомлениями о приостановлении кадастрового учета). 3. Получение выписок из ЕГРН, подтверждающих осуществление государственного кадастрового учета и внесение сведений на основании подготовленных в результате выполнения комплексных кадастровых работ проекта межевания территории.
10.	Результат выполнения работ	Результатом выполнения работ являются: 1. Проект межевания территории кадастровых кварталов, указанных в разделе 8 Технического задания, содержащие необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства, полученные в результате выполнения комплексных кадастровых работ. 2. Государственный кадастровый учет и внесение сведений в ЕГРН на основании подготовленных в результате выполнения комплексных кадастровых работ проекта межевания территории земельных участков, зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства.
11.	Документы, являющиеся результатом выполнения работ	1. Проект межевания территории в форме электронного документа в 2-х экземплярах и в форме документа на бумажном носителе в 2-х экземплярах, подготовленные в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ, требованиями к подготовке проекта межевания территории - предоставляются Исполнителем. 2. Выписки из ЕГРН, подтверждающие осуществление государственного кадастрового учета и внесение сведений на основании подготовленных в результате выполнения комплексных кадастровых работ проекта межевания территорий.