

ООО «Геопроект»

УТВЕРЖДЕНА

Документация по планировке территории объекта

Проект межевания территории

На часть территории квартала

(элемент планировочной структуры)

– территория товарищества собственников недвижимости

«Мюллюкюля - 14»

г. Соргавала

2017

Документация по планировке территории объекта

Проект межевания территории

На часть территории квартала

(элемент планировочной структуры)

– территория товарищества собственников недвижимости

«Мюллюкюля - 14»

Раздел 1. Пояснительная записка

г. Сортавала
2017

Пояснительная записка

Проект межевания территории для размещения объекта «территория товарищества собственников недвижимости» (многоквартирный жилой дом), расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Хелюльское городское поселение, пгт. Хелюля, ул. Мюллюкюля, д. 14 разработан на основании Распоряжения Администрации Сортавальского муниципального района №753 от 2017.08.16 «О подготовке проекта межевания территории».

Прохождение границ образуемого земельного участка обусловлено сложившейся архитектурной застройкой в границе кадастрового квартала 10:07:0050117, сведения о котором содержатся в кадастровом плане территории, выданном ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Карелия от 26 июня 2017г. № 10/ИСХ/17-102881

В соответствии с п.3 ст.11.3 ЗК РФ, исключительно в соответствии с утверждённым проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирным домом.

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, действующими на территории Сортавальского городского поселения и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

В силу ст.16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» №189-ФЗ от 29.12.2004г. как предусматривающего переход в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме сформированного и поставленного на кадастровый учёт земельного участка под данным домом без принятия органами государственной власти или органами местного самоуправления решения о предоставлении им этого земельного участка в собственность и без государственной регистрации перехода права собственности на него признаны не противоречащими Конституции РФ. Право собственности на образуемый земельный участок, для обслуживания многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: РФ, РК, Сортавальский муниципальный район, Хелюльское городское поселение, ПГТ. Хелюля, ул. Мюллюкюля, д.14 возникает в связи с нахождением на данном участке здания многоквартирного жилого дома(в соответствии с Приказом Минэкономразвития от 18.05.2012г. №289)

Образуемый земельный участок имеет непосредственный доступ к землям (земельным участкам) общего пользования: ул. Мюллюкюля.

Основанием для проведения работ является:

- Распоряжение Администрации Сортавальского муниципального района №753 от 2017.08.16 «О подготовке проекта межевания территории».

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

-Правила землепользования и застройки Хелюльского городского поселения, Сортавальского муниципального района, Республики Карелия, утверждены Решением № 12 от 13.11.2013 г. Совета Сортавальского муниципального района № 47 от22.11.2013г.;

- Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утверждена постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002г. №150.;

- Градостроительный кодекс РФ (ред. от 30.12.2015 г. с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 03.07.2016., с изменениями, вступившими в силу с 01.01.2017г.);

- Материалы государственного кадастра недвижимости;
- Материалы натурного геодезического обследования территории;

Исходя из положений Градостроительного кодекса РФ , элементами планировочной структуры являются кварталы, микрорайоны и иные элементы.

С учётом положений п.1 ст.43 Градостроительного кодекса РФ и п.3.2.2. Инструкций о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утверждена постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002г. №150, подготовка проекта межевания осуществлена на часть территории квартала.

Проект межевания территории подготовлен на часть территории квартала, территориальной зоны Ж-2 ограниченной ул. Мюллюкюля, границами смежных земельных участков и фактическим землепользованием дома №16.

Образуемый земельный участок расположен в зоне с особыми условиями использования территорий:

- зона санитарной охраны поверхностного источника (второй пояс) водозабора г. Сортавала;
- санитарно-защитная зона аэропорта «Сортавала».

В пределах Проекта межевания территории объектов культурного наследия, особо охраняемые природные территории отсутствуют.

Согласно п.2.2.2. ст. 2.2 Правил землепользования и застройки Хелюльского городского поселения в качестве минимальной площади земельных участков, с видом разрешённого использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», устанавливается площадь от 0,10 до 0,24 га

В территориальной зоне Ж-2 «ПЗЗ Хелюльского городского поселения» предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничены следующими градостроительными регламентами:

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Хелюльское городское поселение

Часть 3 градостроительные регламенты

Предельные параметры использования земельных участков

<i>Ж2 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами</i>		
*Код и наименование	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	
	Площадь	Максимальный процент застройки, %
Все коды и наименования (Улицы и дороги местного значения)	Не установлены	
2.0. Жилая застройка	от 0,04 до 0,25 га	75
2.1. Для индивидуального жилищного строительства	от 0,04 до 0,15 га для населенных пунктов городского типа	40
	от 0,04 до 0,25 га для сельских населенных пунктов	30

2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	от 0,10 до 0,24 га	80
2.3. Блокированная жилая застройка	от 0,015 до 0,10 га на один блокированный дом	80
2.7.1. Объекты гаражного назначения (кроме автомобильных моек)	от 0,002 до 0,05 га	90
2.7.1. Объекты гаражного назначения (автомобильные мойки)	от 0,05 до 0,24 га	90
3.1. Коммунальное обслуживание	от 0,0024 до 0,25 га	90
3.2. Социальное обслуживание	от 0,03 до 1,5 га	50
3.3. Бытовое обслуживание	от 0,0024 до 0,25 га	70
3.4.1. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	от 0,1 до 1,0 га	70
3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование	от 0,1 до 3,5 га	50
3.6. Культурное развитие	от 0,03 до 1,0 га	60
3.7. Религиозное использование	от 0,12 до 1,5 га	70
4.1. Деловое управление	от 0,3 до 1,5 га	50
4.3. Рынки	от 0,3 до 1,5 га	50
4.4. Магазины	от 0,03 до 1,5 га	70
4.5. Банковская и страховая деятельность	от 0,03 до 1,5 га	50
4.6. Общественное питание	от 0,03 до 1,5 га	70
4.7. Гостиничное обслуживание	от 0,03 до 1,5 га	50
4.9. Обслуживание автотранспорта	от 0,03 до 1,5 га	90
5.1. Спорт	от 0,06 до 25 га	90
6.9. Склады	от 0,05 до 25,0 га	60
8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка	от 0,03 до 1,5 га	80
9.0. Деятельность по особой охране и изучению природы	Градостроительный регламент не устанавливается	
9.3. Историко-культурная деятельность	Градостроительный регламент не распространяется	
10.4. Резервные леса	Градостроительный регламент не устанавливается	
11.1. Общее пользование водными объектами	Градостроительный регламент не распространяется	
11.3. Гидротехнические сооружения	от 0,5 до 100,0 га	40
12.0. Земельные участки (территории) общего пользования	Градостроительный регламент не распространяется	
12.1. Ритуальная деятельность	от 0,1 до 50,0 га	90
12.3. Запас	Градостроительный регламент не устанавливается	

В соответствии с п.3 Постановления Госстроя РФ от 29 октября 2002 г. N 150 «Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» при разработке проекта межевания территории должно быть 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;
- границы существующих землепользований при разработке плана межевания не подлежат изменению, за исключением случаев изъятия земель для государственных и общественных нужд в соответствии с законодательством или при согласии землепользователя на изменение границ земельных участков;
- межеванию не подлежат территории, занятые транспортными и инженерными коммуникациями и сооружениями, а также земли общего пользования.

В процессе подготовки проекта межевания территории на часть территории квартала (элемент планировочной структуры) - территория товарищества собственников недвижимости «Мюллюкюля - 14» в районе дома №14 по ул. Мюллюкюля было установлено, что фактическое землепользование составляет 2222 м²., включая площади, застроенные жилым домом, зданиями и сооружениями вспомогательного назначения

Границы проектируемых земельных участков установлены в соответствии с функциональным назначением территориальной зоны с учётом обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним. Доступ к земельным участкам обеспечен посредством земель общего пользования.

Схема, ведомость координат, экспликация земель представлены в разделе 2 проекта межевания «Графические материалы».

Характеристика земельного участка приведена в таблице №1

Таблица №1

№п/п	Условный номер	Вид разрешённого использования земельного участка в соответствии с планом землепользования и застройки	Площадь (м ²)
1	:ЗУ1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2222

В соответствии с Правилами землепользования и застройки, в результате градостроительного зонирования определены территориальные зоны. Территория, предназначенная для разработки Проекта межевания территории, отнесена к «Жилой зоне».

Применительно для данной территории установлен градостроительный регламент - «Ж-2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами».

Параметры застройки территории определены «Градостроительные регламенты. Жилые зоны» Ж-2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами Правил землепользования и застройки Хелюльского городского поселения.

Предельные параметры использования ОКС

<i>Ж2 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами</i>		
Наименование ОКС	*Код и наименование	Максимальная этажность/высота
Улицы и дороги местного значения	Все коды и наименования	-
ОКС, для которых не указано иное		4 эт. / 22 м.
Все виды ОКС	2.0. Жилая застройка	5 эт./25 м
Индивидуальный жилой дом	2.1. Для индивидуального жилищного строительства	3 эт. От уровня земли до: - верха плоской кровли – 15 м - до конька скатной кровли – 18 м
Подсобные/вспомогательные сооружения (хозяйственные постройки)		1 эт. От уровня земли до: - верха плоской кровли – 4 м - до конька скатной кровли – 7 м

Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	4 эт. От уровня земли до: - верха плоской кровли – 20 м - до конька скатной кровли – 23 м
Подсобные/вспомогательные сооружения (хозяйственные постройки)		1 эт. От уровня земли до: - верха плоской кровли – 4 м - до конька скатной кровли – 7 м
Блокированный жилой дом	2.3. Блокированная жилая застройка	3 эт. От уровня земли до: - верха плоской кровли – 15 м - до конька скатной кровли – 18 м
Подсобные/вспомогательные сооружения (хозяйственные постройки)		1 эт. От уровня земли до: - верха плоской кровли – 4 м - до конька скатной кровли – 7 м
Гаражи	2.7.1. Объекты гаражного назначения	1 эт. От уровня земли до: - верха плоской кровли – 4 м - до конька скатной кровли – 7 м
Автомобильные мойки		1 эт. От уровня земли до: - верха плоской кровли – 4 м - до конька скатной кровли – 7 м
Все ОКС кроме размещения зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1. Коммунальное обслуживание	1 эт. От уровня земли до: - верха плоской кровли – 4 м - до конька скатной кровли – 7 м
ОКС в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами		4 эт./20 м
Все виды ОКС	3.2. Социальное обслуживание	4 эт./20 м
Все виды ОКС	3.3. Бытовое обслуживание	4 эт./20 м
Все виды ОКС	3.4.1. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3 эт./15 м
Все виды ОКС	3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3 эт./15 м
Площадки для празднеств и гуляний	3.6. Культурное развитие	2 эт./10 м
Объекты культурного развития		3 эт./18 м
Объекты религиозного использования	3.7. Религиозное использование	3 эт./25 м
Все виды ОКС	4.1. Деловое управление	2 эт./10 м
Рынки	4.3. Рынки	2 эт./10 м
Магазины	4.4. Магазины	2 эт./10 м
Все виды ОКС	4.5. Банковская и страховая деятельность	2 эт./10 м
Объекты общественного питания	4.6. Общественное питание	2 эт./10 м
	4.7. Гостиничное обслуживание	4 эт./20 м

Гаражи одноуровневые, стоянки (парковки)	4.9. Обслуживание автотранспорта	2 эт. От уровня земли до: - верха плоской кровли – 15 м - до конька скатной кровли – 18 м
Все виды ОКС	5.1. Спорт	1 эт./4 м
Все виды ОКС, кроме линейных объектов	6.9. Склады	3 эт./18 м
Все виды ОКС	8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка	4 эт./30 м
Градостроительный регламент не устанавливается	9.0. Деятельность по особой охране и изучению природы	Градостроительный регламент не устанавливается
Градостроительный регламент не распространяется	9.3. Историко-культурная деятельность	Градостроительный регламент не распространяется
Градостроительный регламент не устанавливается	10.4. Резервные леса	Градостроительный регламент не устанавливается
Градостроительный регламент не распространяется	11.1. Общее пользование водными объектами	Градостроительный регламент не распространяется
Плотины, берегозащитные сооружения	11.3. Гидротехнические сооружения	-/10 м
Прочие виды ОКС		4 эт./22 м
Градостроительный регламент не распространяется	12.0. Земельные участки (территории) общего пользования	Градостроительный регламент не распространяется
Места захоронения	12.1. Ритуальная деятельность	1 эт./5 м
Градостроительный регламент не устанавливается	12.3. Запас	Градостроительный регламент не устанавливается

Определение координат характерных точек границ земельных участков выполнено с точностью обеспечивающей:

- Среднюю квадратическую ошибку относительно пунктов ОМС (M_i) - не более 0.1м;
- Ошибку определения площади земельного участка ($\Delta P = 3/5 \cdot M_t \cdot \sqrt{P_m^2}$) - не более 16 м².

Математическая обработка результатов работ по установлению границ и составлению плана границ земельного участка произведена в программе FMAP.

Границы участков нанесены на основании Кадастрового плана территории, выданного Филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Карелия от 26.06.2017 № 10/ИСХ/17-102881.

Основные показатели проектируемой территории:

Местоположение участка: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Хелюльское городское поселение, пгт. Хелюля, ул. Мюллюкюля, д.14

Общая площадь проектируемой территории - 2222м².

Площадь участка - 2222м².

Категория земель: земли населённых пунктов

Территориальная зона: Ж-2. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

Условный номер земельного участка :ЗУ1

Ведомость координат поворотных точек границ образуемого земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Хелюльское городское поселение, пгт. Хелюля, ул. Мюллюкюля, д.14

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
:ЗУ1(1)		
н1	337773.62	1327374.21
н2	337785.30	1327383.53
н3	337765.99	1327412.63
н4	337735.78	1327400.49
н5	337735.43	1327394.06
н6	337751.24	1327363.04
:ЗУ1(2)		
н7	337804.78	1327392.99
н8	337810.48	1327399.12
н9	337786.05	1327423.19
н10	337776.97	1327416.79
н11	337770.64	1327414.02
н12	337790.41	1327383.13

2222=±16 м².

(1)=1448.24±13.32 м².

(2)=773.78±9.74 м².

Работы по составлению проекта межевания территории выполнены в полном соответствии с нормативно-правовыми и законодательными документами.

ООО «Геопроект»

Документация по планировке территории объекта

Проект межевания территории

На часть территории квартала

(элемент планировочной структуры)

– территория товарищества собственников недвижимости

«Мюллюкюля - 14»

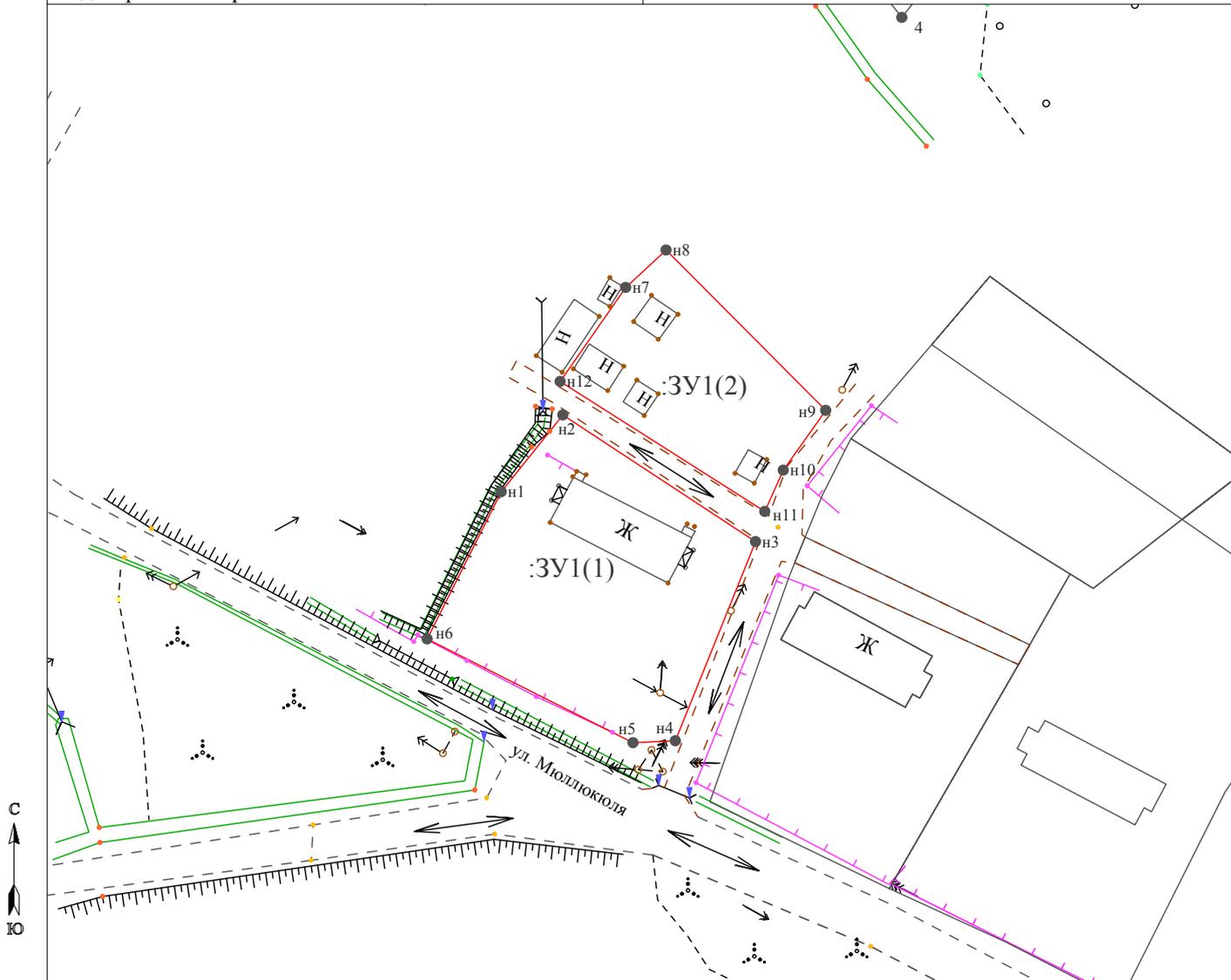
Раздел 2. Графические материалы

г. Сортавала

2017

ЧЕРТЁЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Субъект РФ	Республика Карелия
Местоположение, адрес земельного участка	РФ, РК, СМР, ХГП пгт. Хелюля, ул. Мюллерюля, д. 14
Категория земель	земли населённых пунктов
Целевое использование	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка
Проектная площадь	2222 кв.м.
Кадастровый квартал	10:07:0050117



М 1:1000

— вновь образованная часть границы
 :ЗУ1- образуемый земельный участок

ПЛАН РАЗМЕЩЕНИЯ УЧАСТКА НА КАРТЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ пгт. ХЕЛЮЛЯ

Основные показатели проектируемой территории:

Местоположение: РФ, РК, СМР, ХГП, пгт. Хелюля, ул. Мюллюкюля, д.14

Общая площадь проектируемой территории: 2222 м².

Категория земель: Земли населённых пунктов

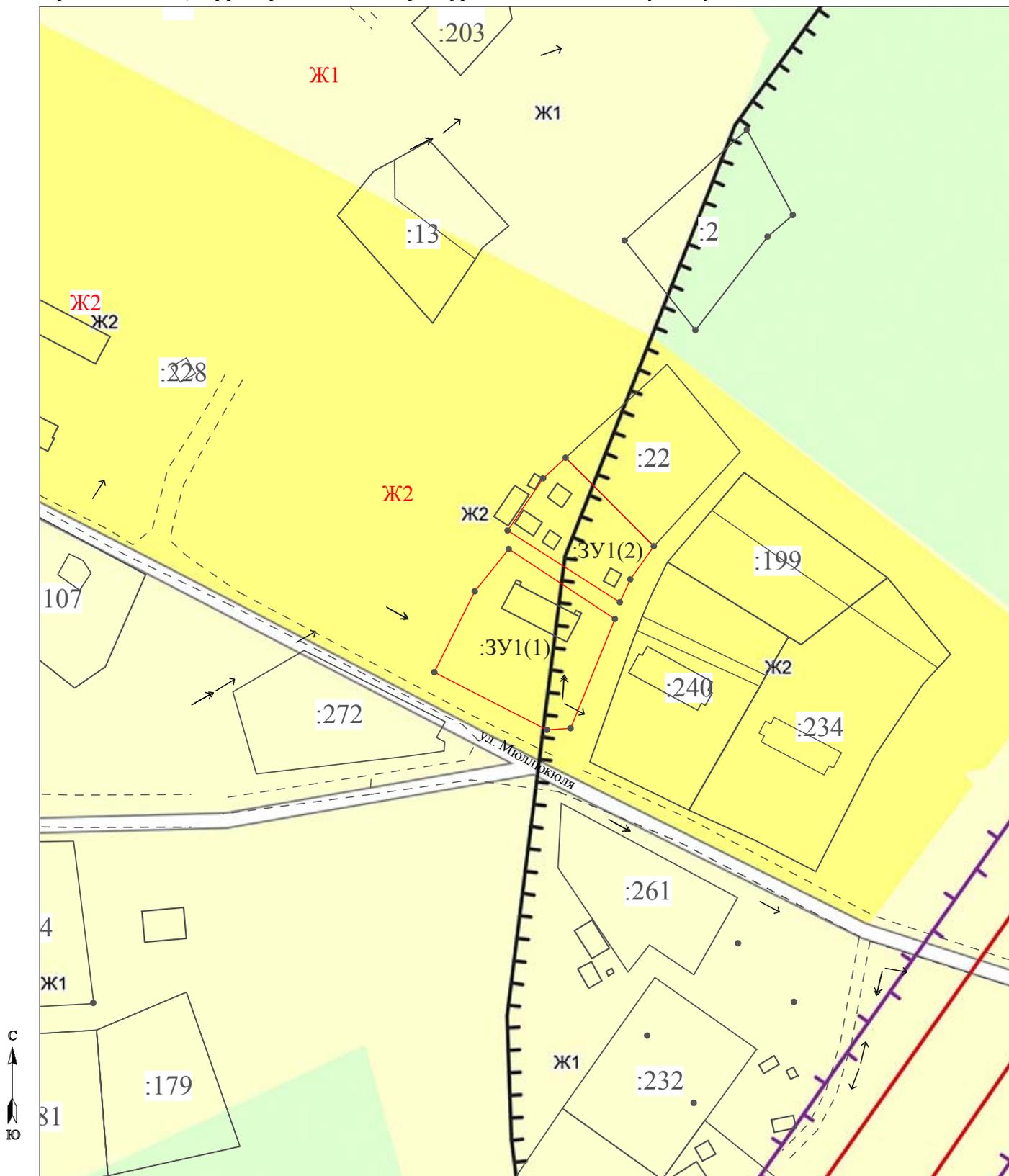
Кадастровый квартал: 10:07:0050117

Территориальная зона: Ж2 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами

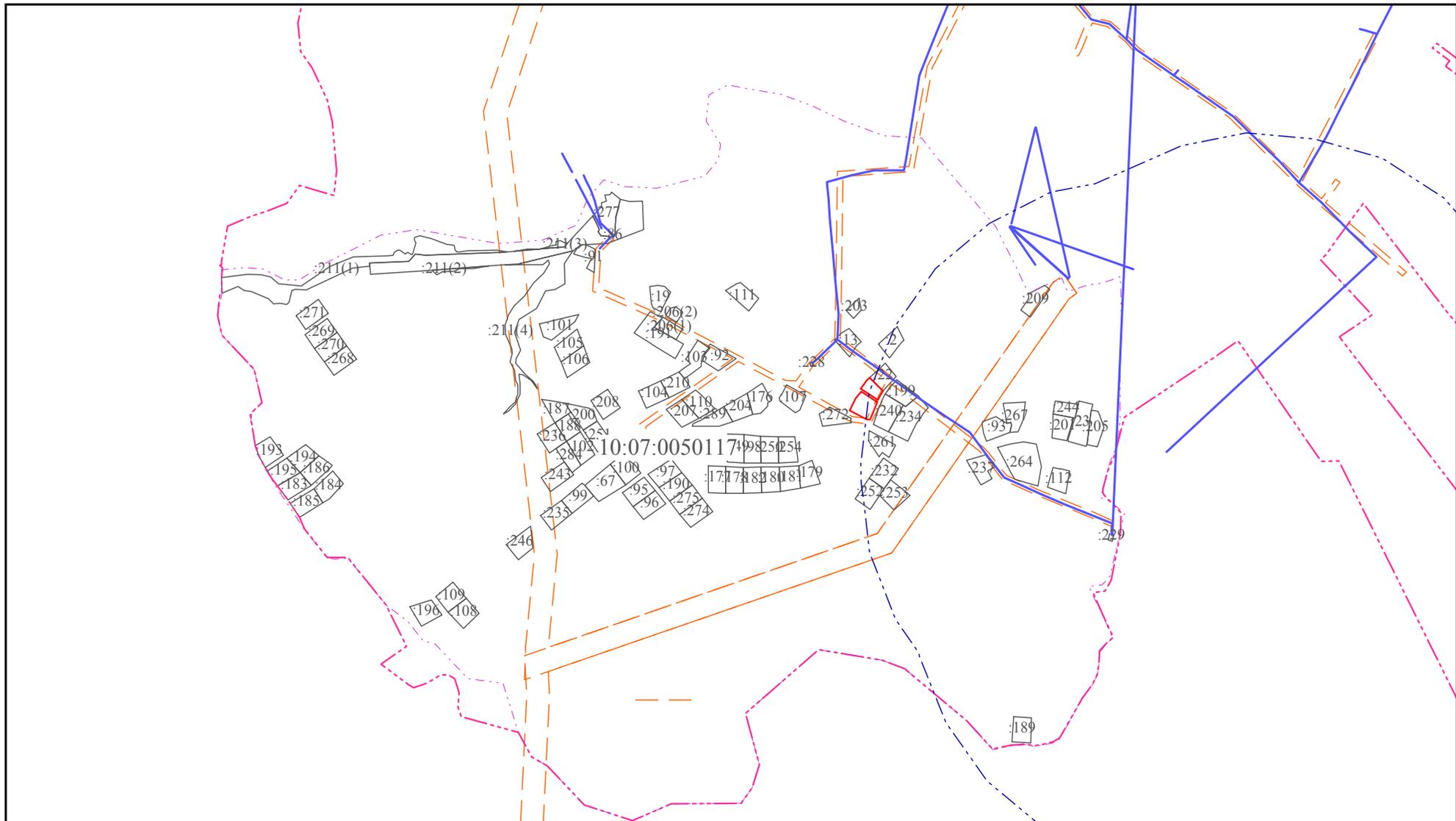
Условный номер земельного участка :3У1

Площадь земельного участка: 2222 м².

Красные линии, территории объектов культурного наследия: Отсутствуют



Масштаб 1:1500



- - линейный объект(ЛЭП)
- - - - санитарно-защитная зона аэропорта "Сортавала"
- - - - охранная зона ЛЭП
- ▭ - образуемый участок

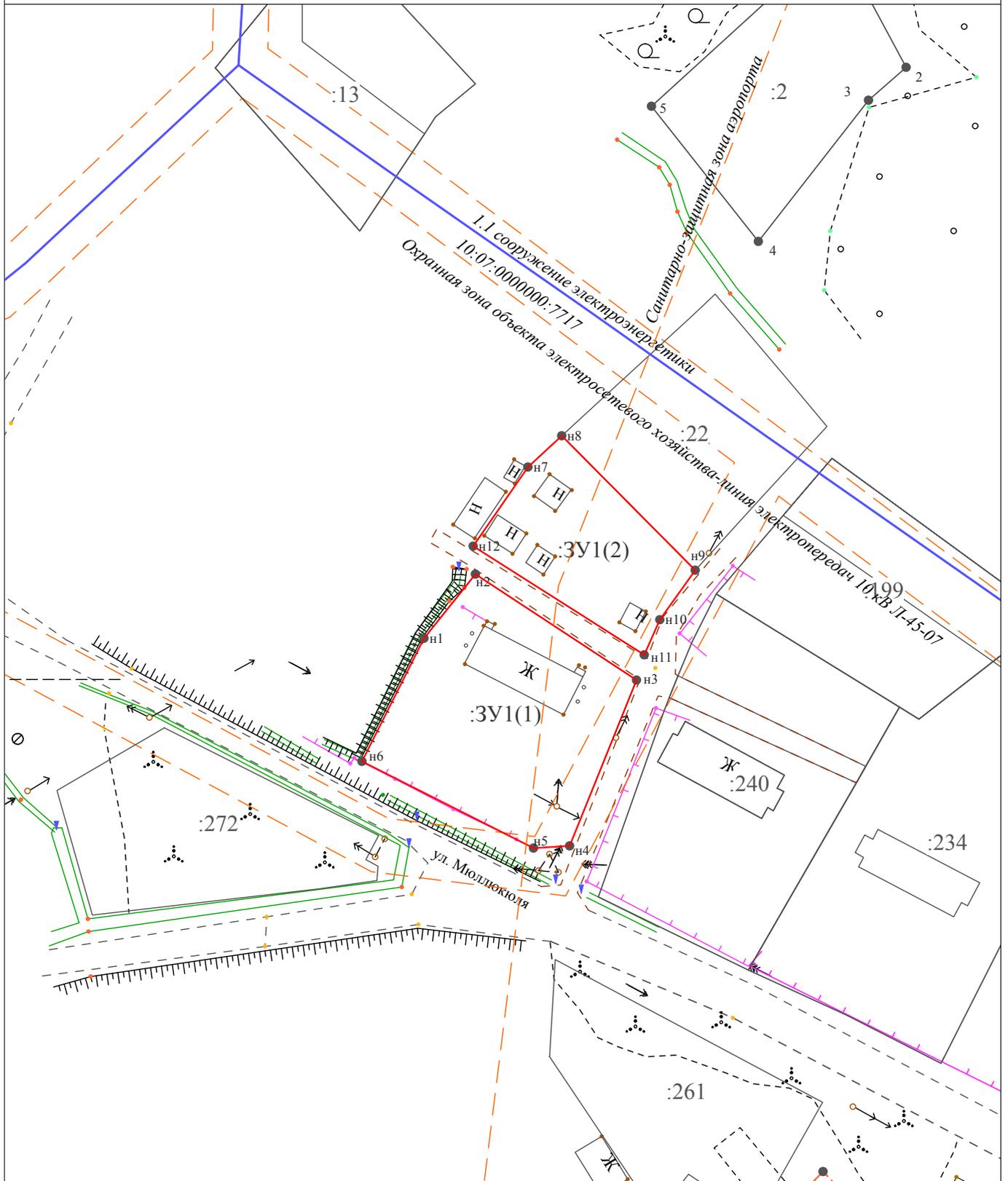
**План размещения земельного участка
в границах кадастрового квартала
10:07:0050117**

**Проект межевания на часть территории квартала
территория ТСН "Мюллюкюля - 14"
РФ, РК, СМР, ХГП, пгт. Хелюля, ул. Мюллюкюля, д.14**

Директор			Масштаб	Лист	Листов
Исполнитель			1:10000		

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж земельных участков и их частей



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

Масштаб 1:1000

- - земельный участок
- - части земельного участка
- - существующие линейные объекты
- - планируемые линейные объекты
- - - - охранная зона объекта

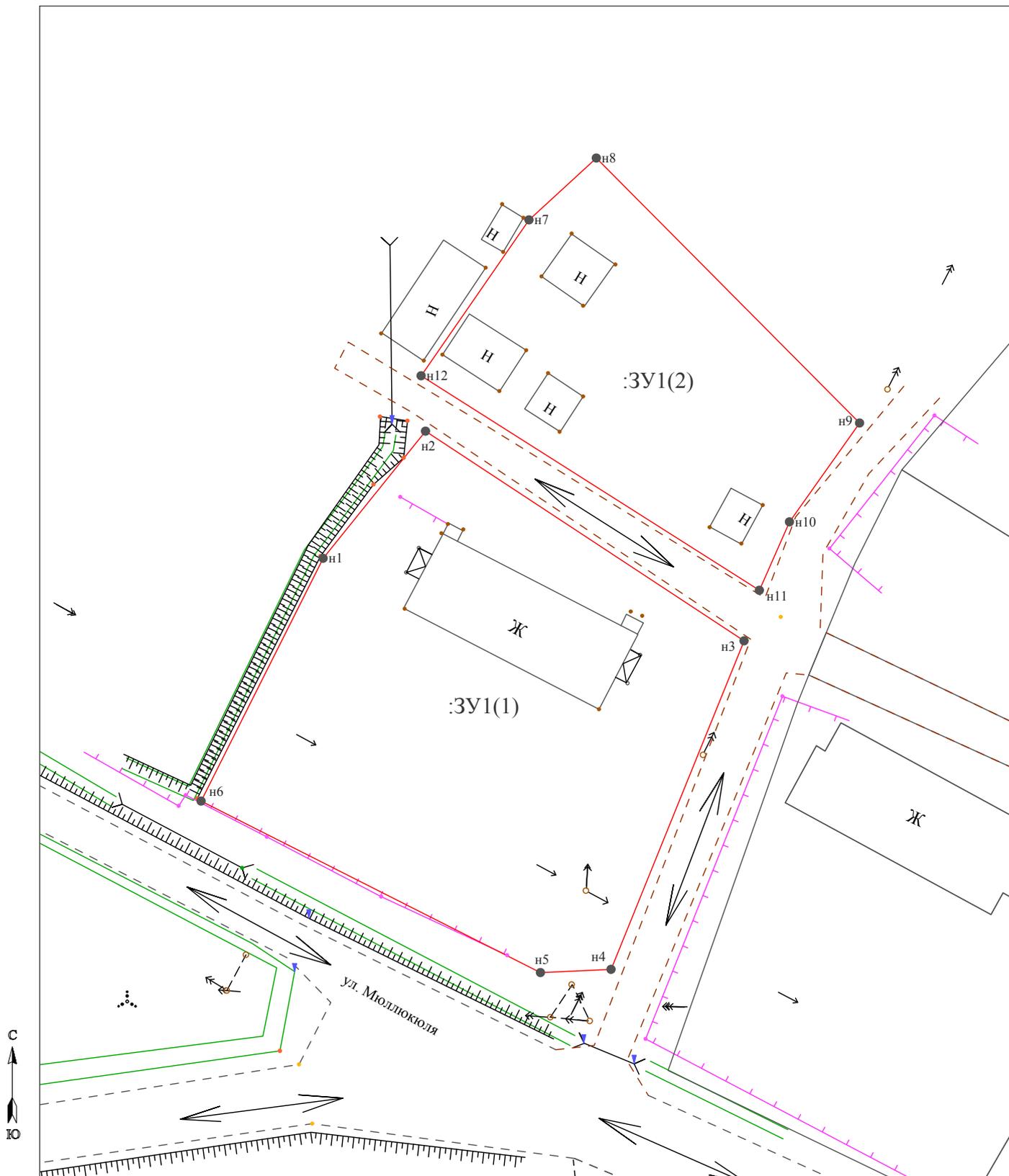
ЧЕРТЁЖ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛА ТЕРРИТОРИЯ ТСН "МЮЛЛЮКЮЛЯ - 14"

Местоположение: РФ, РК, СМР, ХГП, пгт. Хелюля, ул. Мюллюкюля, д.14

Категория земель: земли населённых пунктов

Цель предоставления: малоэтажная многоквартирная жилая застройка

Площадь участка: 2222 кв.м.



Масштаб 1:500

 - граница испрашиваемого участка

Приложение



РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ
АДМИНИСТРАЦИЯ
СОРТАВАЛЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от «16» августа 2017 г.

№ 753

О подготовке проекта межевания территории

На основании поступившего предложения Фоминых Снежанны Валерьевны (вх. № Ф-5948 от 02.08.2017 г.), уполномоченной действовать от имени собственников многоквартирного дома на основании протокола № 1 общего собрания собственников помещений дома № 14 по ул. Мюллюкюля, п. Хелюля, г. Сортавала, Республики Карелия (в очной форме) от 04.04.2016 г., в соответствии со ст. 43, ч. 8 ст. 45, ч. 1 ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации и ст. 14 Федерального закона от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации":

1. Заинтересованному лицу осуществить подготовку проекта межевания территории на часть территории квартала (элемента планировочной структуры) – территории товарищества собственников недвижимости «Мюллюкюля-14», расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Хелюльское городское поселение, пгт. Хелюля, ул. Мюллюкюля, д. 14.

2. Документация по планировке территории, указанная в п. 1 настоящего распоряжения, до ее утверждения подлежит согласованию с органом местного самоуправления, применительно к территории которого разрабатывается такая документация (Хелюльское городское поселение).

3. Проект межевания территории до его утверждения подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в соответствии с ч. 5 ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Направить уведомление о принятом решении о подготовке проекта межевания территории, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения, главе Хелюльского городского поселения в течение десяти дней со дня подписания настоящего распоряжения.

5. Опубликовать настоящее распоряжение в районной газете «Ладога-Сортавала» и на официальном сайте администрации Сортавальского муниципального района в сети Интернет.

6. Контроль за исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Глава администрации



Л.П. Гулевич