

**УТВЕРЖДЕНА**

Администрации Сортавальского муниципального района  
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**Документация по планировке территории объекта**

**Проект межевания территории**

на часть территории квартала

(элемент планировочной структуры)

– территория товарищества собственников недвижимости

«Мюллюкюля-8»

г. Сортавала

2017

**Документация по планировке территории объекта**

**Проект межевания территории**

на часть территории квартала

(элемент планировочной структуры)

– территория товарищества собственников недвижимости

«Мюллюкюля-8»

**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, п.г.т.Хелюля, ул.Мюллюкюля, д.8 разработан на основании Распоряжения Администрации Сортавальского муниципального района №330 от 28.03.2017года «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 филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Карелия от 14.10. 2014 г. №1000/240/14-94436.

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 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 Хелюльского 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 учет 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: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Хелюльское городское поселение, п.г.т.Хелюля, ул.Мюллюкюля, д.8 возникает в связи с нахождением на данном участке здания многоквартирного жилого дома (в соответствии с Приказом Минэкономразвития России 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 №330 от 28.03.2017года «О подготовке проекта межевания территории».

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

- Правила землепользования и застройки Хелюльского городского поселения, утверждены Решением № 12 от 13.11.2013года Совета Сортавальского муниципального района. Решение опубликовано в газете «Ладога-Сортавала» №47 от 22.11.2013года.

- Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утвержденных постановлением Госстроя Российской Федерации от 29 октября 2002 г. N 150;

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

- Материалы государственного кадастра недвижимости;

- Материалы натурного геодезического обследования территории;

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

С учетом положений пункта 1 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации и пункта 3.2.2 Инструкций о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утвержденных постановлением Госстроя Российской Федерации от 29 октября 2002 г. N 150, подготовка проекта межевания осуществлена на часть территории квартала.

Проект межевания территории подготовлен на часть территории квартала территориальной зоны Ж-2 ограниченной красными линиями ул. Мюллерюля и фактическим землепользованием дома №8 по улице Мюллерюля.

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.1.2 гл.1 Правил землепользования и застройки Хелюльского городского поселения в качестве минимальной площади земельных участков с видом разрешенного использования «малоэтажные жилые блокированные и многоквартирные дома с придомовыми участками» устанавливается площадь, соответствующая 1000 кв.м. на дом, максимальный размер не установлен.

В территориальной зоне Ж-2 «ПЗЗ Хелюльского городского поселения» земельные участки и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства ограничены следующими градостроительными регламентами:

## **ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Хелюльское городское поселение**

### **Часть 3. Градостроительные регламенты 13**

Предельные параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены в Таблице 2.2.2

#### **Предельные параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства**

<i>Таблица 2.2.2.</i> Параметр	Индивидуальные малоэтажные жилые дома с придомовыми участками, предназначенными, в том числе, для ведения личного подсобного хозяйства.	Малоэтажные жилые блокированные дома.	Малоэтажные жилые многоквартирные дома.
Минимальная площадь участка на новых территориях: - включая площадь застройки	600 кв. м на одну семью	166 кв. м на одну семью	1000 кв. м на дом

- без площади застройки		50 кв. м на одну семью	
Минимальная ширина вдоль фронта улицы (проезда)	20 м	30 м	32 м
Максимальное значение коэффициента использования земельного участка	0,3	0,3	0,5
Максимальный процент застройки	60%	60%	-
Минимальный отступ зданий от красной линии			
-улицы			5 м
-переулка, проезда			3 м

В соответствии с п.3 Постановления Госстроя РФ от 29.10.2002 N 150 "Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации" при разработке проекта межевания территорий 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-8» в районе дома №8 по ул. Мюллюкюля было установлено, что фактическое землепользование под двухквартирным жилым домом составляет 2734 кв.м, включая площадь застройки жилого дома, площадей зданий, сооружений вспомогательного назначения.

Градостроительные характеристики территорий малоэтажного жилищного строительства (величина структурного элемента, этажность застройки, размеры участка, в том числе приквартирного и др.) определяются градостроительным зонированием городских округов и поселений в зависимости от типа территории, в том числе:

- отдельные жилые образования в структуре крупных городских округов и городских поселений;

- жилые образования малых городских округов и городских поселений и сельских поселений.

Градостроительные характеристики жилой застройки (этажность, размер участка) зависят от места ее размещения в планировочной и функциональной структуре территорий городского поселения и определяются правилами землепользования и застройки Хелюльского городского поселения.

Предельные размеры земельных участков для усадебных, одно-, двухквартирных и многоквартирных жилых домов блокированного и секционного типа устанавливаются органами местного самоуправления в зависимости от особенностей градостроительной ситуации, типа жилых домов и других местных особенностей в соответствии с утвержденными правилами землепользования и застройки.

Границы проектируемых земельных участков установлены в соответствии с функциональным назначением территориальной зоны с учетом 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».

Характеристики земельных участков приведены в таблице №1

Таблица №1

№ п/п	Условное обозначение	Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с планом землепользования и застройки	Площадь (кв.м.)
1	10:07:0050117:3У1	малоэтажные жилые блокированные и многоквартирные дома с придомовыми участками	2734

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 «Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-2 - зона застройки малоэтажными жилыми домами» Правил землепользования и застройки Хелюльского городского поселения.

## 2.2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами. Градостроительный регламент

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены в Таблице 2.2.1.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Таблица.2.2.1. Ж2 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами

### Основные виды разрешенного использования

Линейные объекты инженерной инфраструктуры.

Объекты обеспечения пожарной безопасности (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы).

Малоэтажные жилые блокированные и многоквартирные дома с придомовыми участками.

Зеленые насаждения декоративные и объекты ландшафтного дизайна.

Беседки, скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты садово-парковой архитектуры.

### Условно разрешенные виды использования

Улично-дорожная сеть:

- улицы;
- переулки;
- проезды;
- проходы.

Остановочные и торгово-остановочные пункты общественного транспорта.

Гостевые и при объектные стоянки для временного хранения легковых автомобилей.

Отдельно стоящие и блокированные гаражи и площадки для хранения индивидуальных легковых автомобилей жителей.

Встроенные, пристроенные и отдельно стоящие постройки для ведения индивидуальной предпринимательской деятельности.

Малоэтажные жилые дома усадебного типа и части таких домов, предназначенные для проживания одной семьи с придомовыми участками, не предназначенными для ведения личного подсобного хозяйства.

Общежития и гостиницы.

Отдельно стоящие и встроенно-пристроенные объекты с ограничением времени работы:

- бытового обслуживания с числом рабочих мест не более 5;
- общественного питания с площадью торгового зала не более 50 кв. м;
- торговли продовольственными и промышленными товарами с площадью торгового зала не более 100 кв. м;
- аптеки с площадью торгового зала не более 50 кв. м;
- временные объекты торговли продовольственными и промышленными товарами повседневного спроса без торгового зала и с площадью торгового зала не более 40 кв. м;

Производственные объекты с земельным участком не более 0,5 га.

Объекты для занятия культурно-массовой работой по месту жительства с ограничением времени работы:

- клубы;
- дома и дворцы культуры;
- библиотеки.

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

- Среднюю квадратическую ошибку относительно пунктов ОМС ( $M_i$ ) – не более 0,1 м;
- Ошибку определения площади земельного участка ( $\Delta P = 3,5 \cdot M_t \cdot \sqrt{P_{\text{кв.м.}}}$ ) – не более 14 кв. м.

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 07.10.2014г. №1000/240/14-91928

Основные показатели проектируемой территории:

Местоположение участка: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Хелюльское городское поселение, п.гт.Хелюля, ул.Мюллюкюля, д.8

Общая площадь проектируемой территории- 2734 кв.м.

Площадь участка №1 – 2734 кв.м.

Категория земель: земли населённых пунктов

Территориальная зона: Ж-2 - зона застройки малоэтажными жилыми домами»

Условный номер земельного участка :ЗУ1

Площадь земельного участка 2734 кв.м.

**Ведомость координат поворотных точек границ образуемого земельного участка, расположенного по адресу:** Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Хелюльское городское поселение, п.гт.Хелюля, ул.Мюллюкюля, д.8

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
н2	337736.70	1327527.49
н3	337723.76	1327537.81
н4	337704.28	1327518.66
н5	337680.98	1327502.85
н6	337688.73	1327483.66
7	337696.18	1327467.66
8	337727.92	1327483.51
9	337747.85	1327496.94
10	337752.46	1327501.17
1	337756.26	1327504.61

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



## **Документация по планировке территории объекта**

### **Проект межевания территории**

на часть территории квартала

(элемент планировочной структуры)

– территория товарищества собственников недвижимости

«Мюллюкюля-8»

### **РАЗДЕЛ 2. «Графические материалы»**

г. Сортавала  
2017

Утверждено:

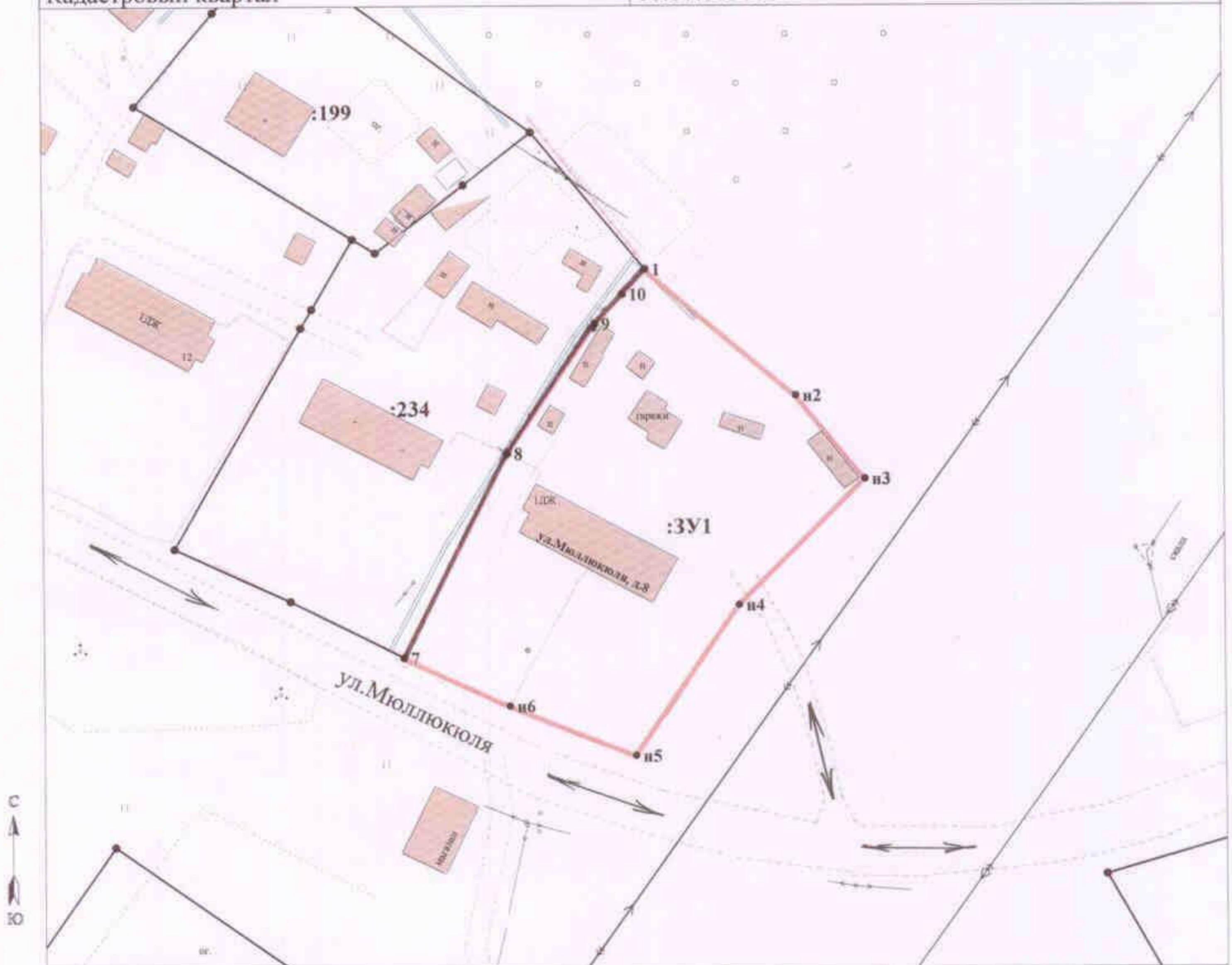
Представитель собственников

Барина

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

### ЧЕРТЁЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ М 1:1000

Субъект РФ	Республика Карелия
Местоположение, адрес земельного участка	РФ, РК, СМР, ХГП, п.г.т.Хелюля, ул.Мюллюкюля, д.8
Категория земель	земли населённых пунктов
Целевое использование	малозэтажные жилые блокированные и многоквартирные дома с придомовыми участками
Проектная площадь	2734
Кадастровый квартал	10:07:0050117

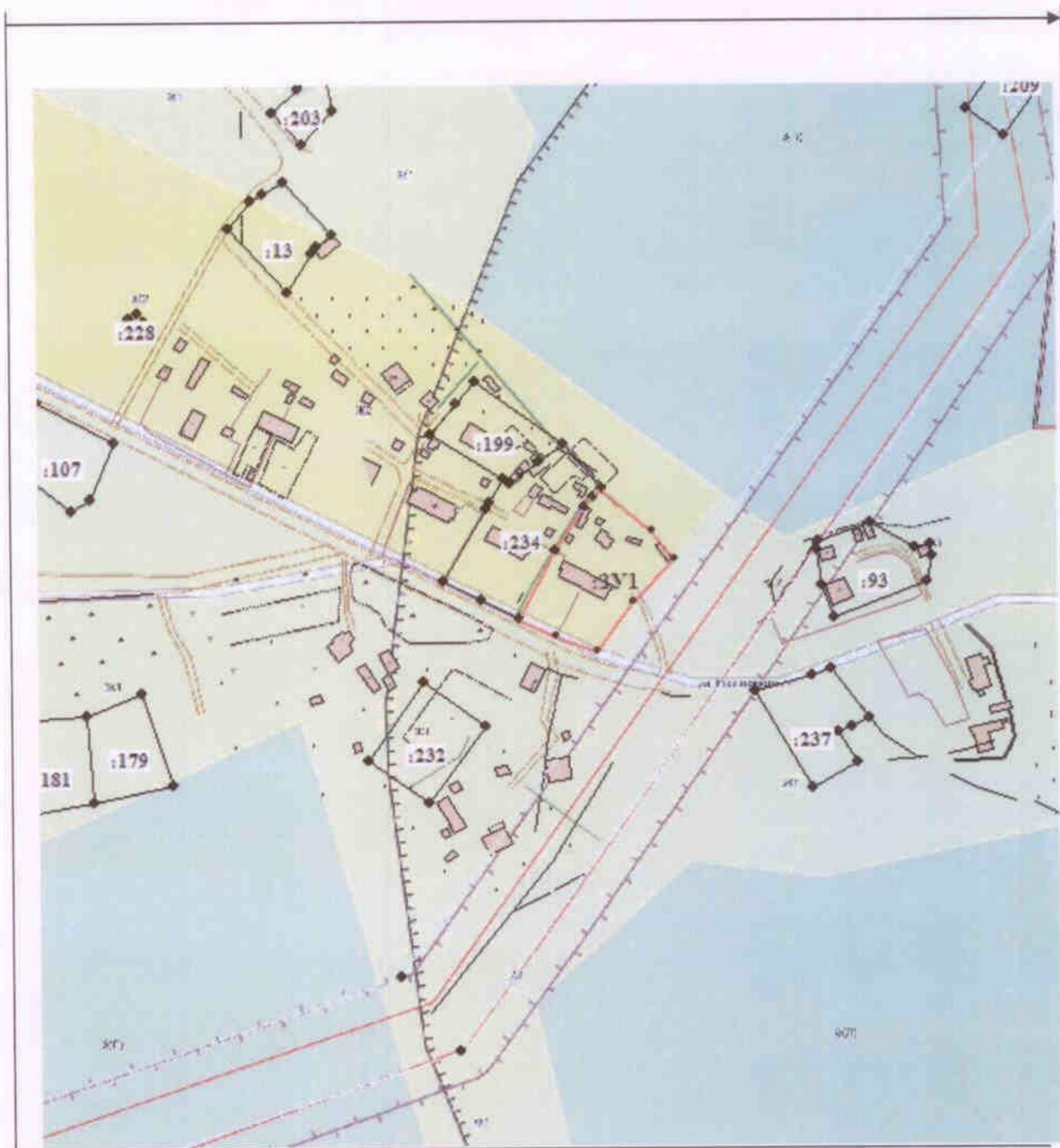


МАСШТАБ 1:1000

*—* - вилье сформированная часть граница  
:3У1 - обозначение сформированного земельного участка

Исполнитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**План размещения участка  
на карте градостроительного зонирования п.г.т.Хелюля**



Основные показатели проектируемой территории:

Местоположение участка: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Хелюльское городское поселение, п.г.т.Хелюля, ул.Мюллеркюля, д.8

Общая площадь проектируемой территории- 2734 кв.м.

Площадь участка №1 – 2734 кв.м.

Категория земель: земли населённых пунктов

Кадастровый квартал 10:07:0050117

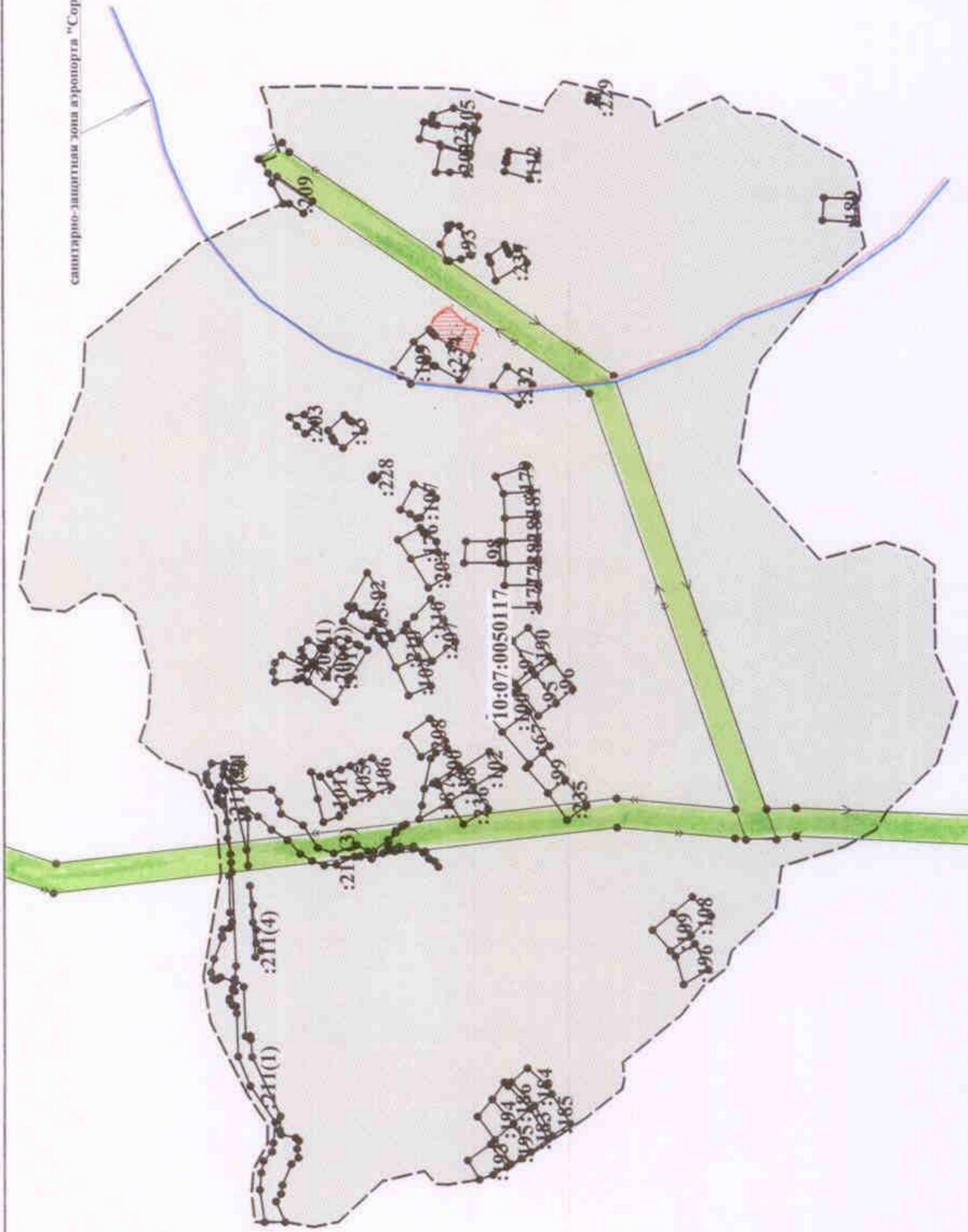
Территориальная зона: Ж-2 - зона застройки малоэтажными жилыми домами»

Условный номер земельного участка :ЗУ1

Площадь земельного участка 2734 кв.м.

Красные линии, территории объектов культурного наследия отсутствуют.

санитарно-защитная зона аэропорта "Сортавала"



План размещения земельного участка в пределах  
кадастрового квартала 10:07:0050117

- зона санитарной охраны, цвет серый
- микробактериальная и вирус-прободительное учреждение
- строительный участок
- санитарная зона шириной 35 м
- санитарно-защитная зона аэропорта "Сортавала"

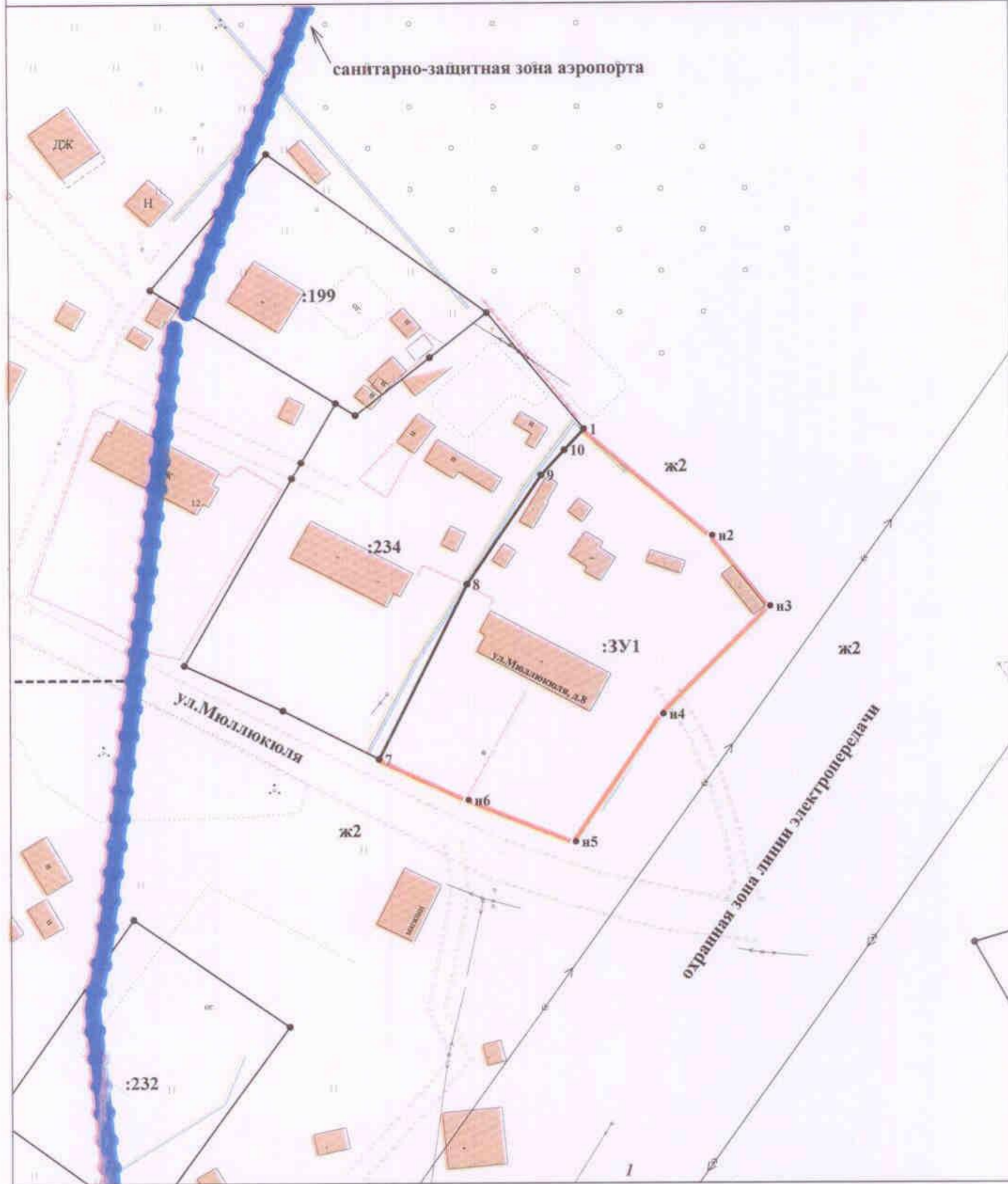
Проект межевания на часть территории квартала  
территория товарищества собственников недвижимости

РК, и.т.т. Хелюля, ул. Мюллюкюля, д. 8	
Ген. Директор	Директор
Исполнитель	Хелюнд А.Л.
Масштаб	Лист
	1:9000
ООО "Земля Плюс"	
_____ . 2017г.	

С ↑ ↓ Ю






# ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

## Чертеж земельных участков и их частей



Масштаб 1:1000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

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

# Чертеж проекта межевания части территории квартала территория ТСН "Мюллюкюля-8"

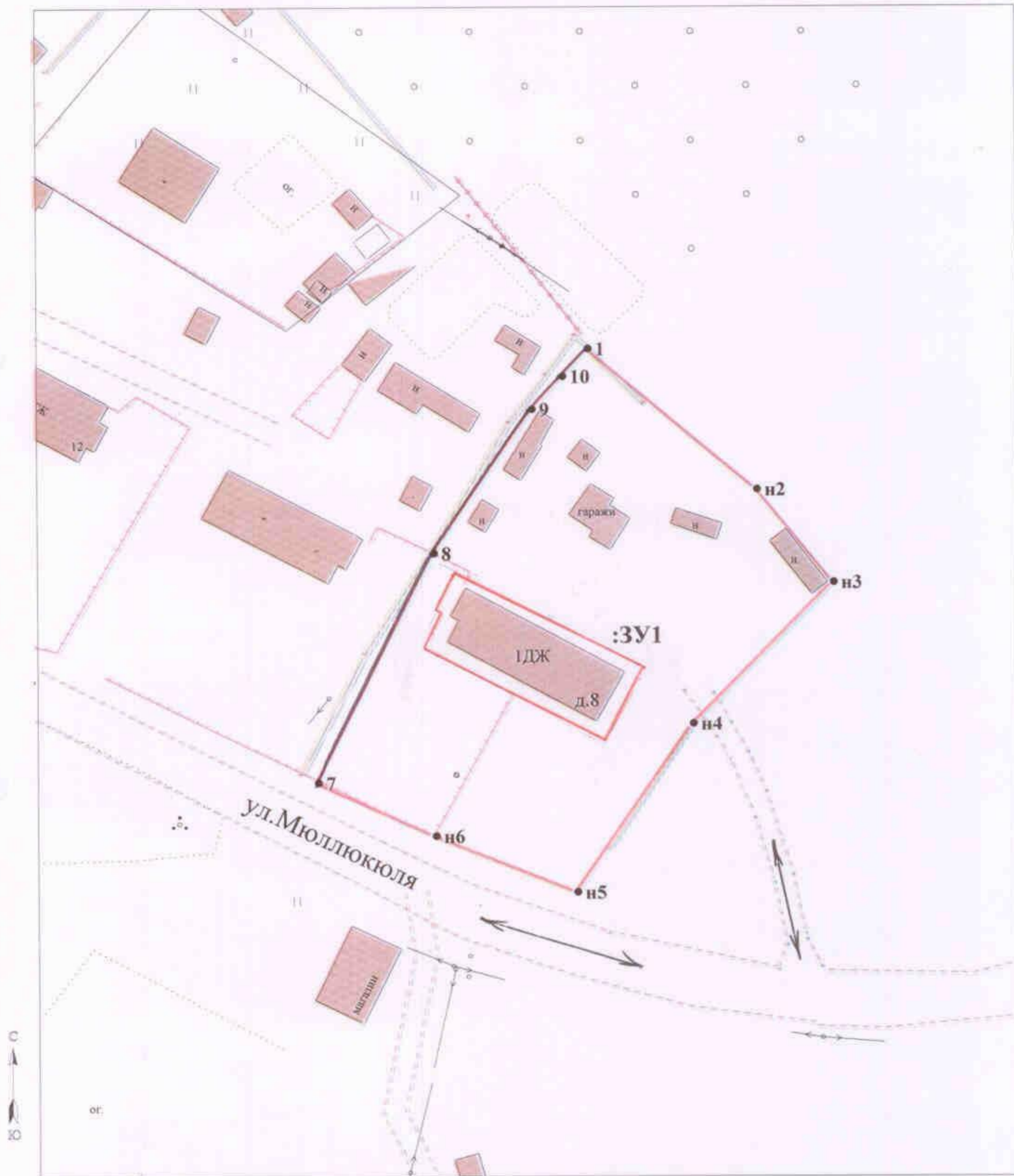
Местоположение: РК, п.г.т.Хелюля, ул.Мюллюкюля, д.8

10:07:0050117

Категория земель: земли населённых пунктов

Цель предоставления: малоэтажные жмлые блокированные и многоквартирные дома с придомовыми участками

Площадь участка: 2734 кв.м.



 - граница испрашиваемого участка

## Приложение



**РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ**  
**АДМИНИСТРАЦИЯ**  
**СОРТАВАЛЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**  
**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

от « 28 » марта 2017 г.

№ 330

**О подготовке проекта межевания территории**

На основании поступившего предложения Бориной Натальи Андреевны (вх. № Б-1524 от 01.03.2017 г.), уполномоченной действовать от имени собственников многоквартирного дома на основании протокола №1 от 22.09.2016 г. «Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу п.г.т. Хелюля, ул. Мюллюкюля, д. 8», в соответствии со ст. 43, ч. 8 ст. 45, ч. 1 ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации и соглашения о передаче органам местного самоуправления Сортавальского муниципального района осуществления отдельных полномочий по решению вопросов местного значения Хелюльского городского поселения на 2017 год:

1. Осуществить подготовку проекта межевания территории на часть территории квартала (элемента планировочной структуры) – территории товарищества собственников недвижимости «Мюллюкюля-8», расположенного по адресу: п.г.т. Хелюля, ул. Мюллюкюля, д. 8 за счет средств заинтересованных лиц.

2. Документацию по планировке территории, указанную в п. 1 настоящего распоряжения, до ее утверждения согласовать 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

*68. 30.03.2017*