

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЗЕМЛЯ ПЛЮС»

УТВЕРЖДЕНА

Администрации Сортавальского муниципального района
от _____ № _____

Документация по планировке территории объекта

Проект межевания территории

на земельный участок под многоквартирным жилым домом по
адресу: Российская Федерация, Республика Карелия,
Сортавальский муниципальный район, Хаапалампинское
сельское поселение, п.Хаапалампи, ул.Центральная, д.20

г. Сортавала
2018

Документация по планировке территории объекта

Проект межевания территории

на земельный участок под многоквартирным жилым домом по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Хаапалампинское сельское поселение, п.Хаапалампи, ул.Центральная, д.20

РАЗДЕЛ 1. «Пояснительная записка»

г. Сортавала
2018

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Проект межевания территории на земельный участок под многоквартирным домом, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Хаапалампинское сельское поселение, п.Хаапалампи, ул.Центральная, д.20 разработан на основании Распоряжения Администрации Сортавальского муниципального района №619 от 03.0.2017года «О подготовке проекта межевания территории».

Прохождение границ образуемого земельного участка обусловлено сложившейся архитектурной застройкой в границе кадастрового квартала 10:07:0060104, 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 08.12.2014 г. №1000/240/14-115807.

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 Хаапалампинского сельского 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, Хаапалампинское сельское поселение,

п.Хаапалампи, ул.Центральная, д.20, 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.Центральная.

Основанием для проведения работ является:

- Распоряжение Администрации Сортавальского муниципального района №619 от 03.07.2017года «О подготовке проекта межевания территории».

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

- Правила землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения, утверждены Решением Совета Сортавальского муниципального района № 287от 08.08.2017года, опубликовано в газете «Ладога-Сортвала» № 34 от 11.08.2017г.

- 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 ЖИ ограниченной красными линиями ул. Центральная и фактическим землепользованием домов №20А и №18 по улице Алексева.

Образуемый земельный участок расположен вне зон с особыми условиями использования территорий.

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

Согласно п.2.3 Правил землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения для земельных участков с видом разрешенного

использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» определены предельные размеры: от 0,04 до 0,25га.

В территориальной зоне ЖИ «Правил землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения» для п.Хаапалампи земельные участки и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства ограничены следующими градостроительными регламентами:

Выдержка из ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ХААПАЛАМПИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Статья. 7 ЖИ. Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами

Виды разрешенного использования земельных участков и ОКС приведены как в нижеследующей Таблице, так и в статье 4 данных Правил:

Виды разрешенного использования земельных участков и ОКС

ЖИ. Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами		
Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды использования
2.1. Для индивидуального жилищного строительства	-	- наземные открытые стоянки автотранспорта; - детские и спортивные площадки, площадки для отдыха; - зелёные насаждения (парки, скверы, бульвары); - хозяйственные площадки; - на участках для ведения личного подсобного хозяйства: сады, огороды, хозяйственные и бытовые постройки; - малые архитектурные формы, элементы благоустройства, скульптурные композиции; - объекты транспортной и инженерной инфраструктуры.
-	2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	
2.2. Для ведения личного подсобного хозяйства	-	
2.3. Блокированная жилая застройка	-	
3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование	-	
3.8. Общественное управление	-	
-	4.2. Объекты торговли (коды 4.5. – 4.9.)	
4.4. Магазины (исключительно аптеки)	-	
5.1. Спорт	-	
13.1. Ведение огородничества	-	
13.2. Ведение садоводства	-	
13.3. Ведение дачного хозяйства	-	

Предельные параметры использования земельных участков

ЖИ. Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами		
*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	
2.1. Для индивидуального жилищного строительства	от 0,04 до 0,25 га	30
2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	от 0,10 до 0,24 га	80
2.2. Для ведения личного подсобного хозяйства	от 0,06 до 0,50 га	30
2.3. Блокированная жилая застройка	от 0,015 до 0,10 га на один блокированный дом	80
3.1. Коммунальное обслуживание	от 0,0024 до 0,25 га	90
3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование	от 0,1 до 3,5 га	50
3.8. Общественное управление	от 0,12 до 1,5 га	70
4.2. Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	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
4.8. Развлечения	от 0,03 до 1,5 га	60
4.9. Обслуживание автотранспорта	от 0,03 до 1,5 га	90
5.1. Спорт	от 0,06 до 25 га	90
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	
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	
13.1. Ведение огородничества	от 0,01 до 0,15 га	20
13.2. Ведение садоводства	от 0,04 до 0,15 га	40
13.3. Ведение дачного хозяйства	от 0,04 до 0,15 га	40

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 земельный участок под многоквартирным жилым домом №20 по ул.Центральная было установлено, что фактическое землепользование под многоквартирным жилым домом составляет 3026 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 Кааламского сельского 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 правилами землепользования и застройки	Площадь (кв.м.)
1	10:07:0060104:3У1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2400

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 –

«ЖИ – зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами».

Параметры застройки территории определены «Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными жилыми домами (ЖИ - зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами» Правил землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения.

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 ($\Delta P = 3,5 \cdot M_t \cdot \sqrt{P_{\text{кв.м.}}}$) – не более 17 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 08.12.2014 №1000/240/14-115807.

Основные показатели проектируемой территории:

Местоположение участка: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Хаапалампинское сельское поселение, п.Хаапалампи, ул.Центральная, д.20

Общая площадь проектируемой территории- 2400кв.м.

*Площадь участка №1 –*2400кв.м.

Категория земель: земли населённых пунктов

Территориальная зона: ЖИ - зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами»

Условное обозначение земельного участка :ЗУ1

Ведомость координат поворотных точек границ образуемого земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Хаапалампинское сельское поселение, п.Хаапалампи, ул.Центральная, д.20

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
н1	327480.38	1324102.79
н2	327479.98	1324125.88
н3	327486.38	1324125.78
н4	327485.75	1324146.24
н5	327462.95	1324146.41
н6	327425.76	1324146.14
н7	327419.71	1324139.03
н8	327419.54	1324113.66
н9	327435.85	1324114.21
н10	327444.20	1324112.43
н11	327455.47	1324103.28

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

Кадастровый инженер Ковтун М.А.



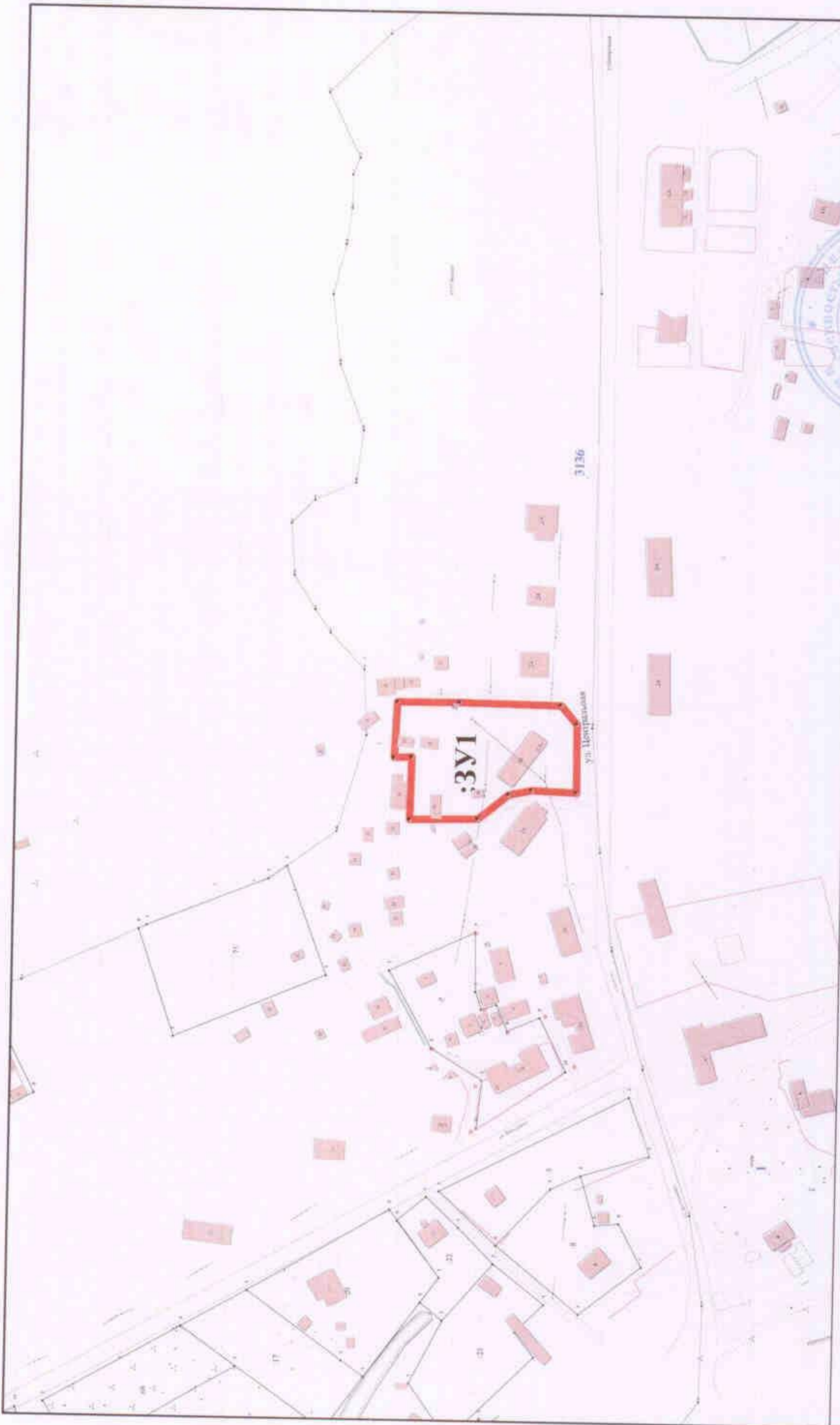
Документация по планировке территории объекта

Проект межевания территории

на земельный участок под многоквартирным жилым домом по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Хаапалампинское сельское поселение, п.Хаапалампи, ул.Центральная, д.20

РАЗДЕЛ 2. «Графические материалы»

г. Сортавала
2018



3136

3У1

ул. Центральная

Составлено
БК
21.05.2018г.

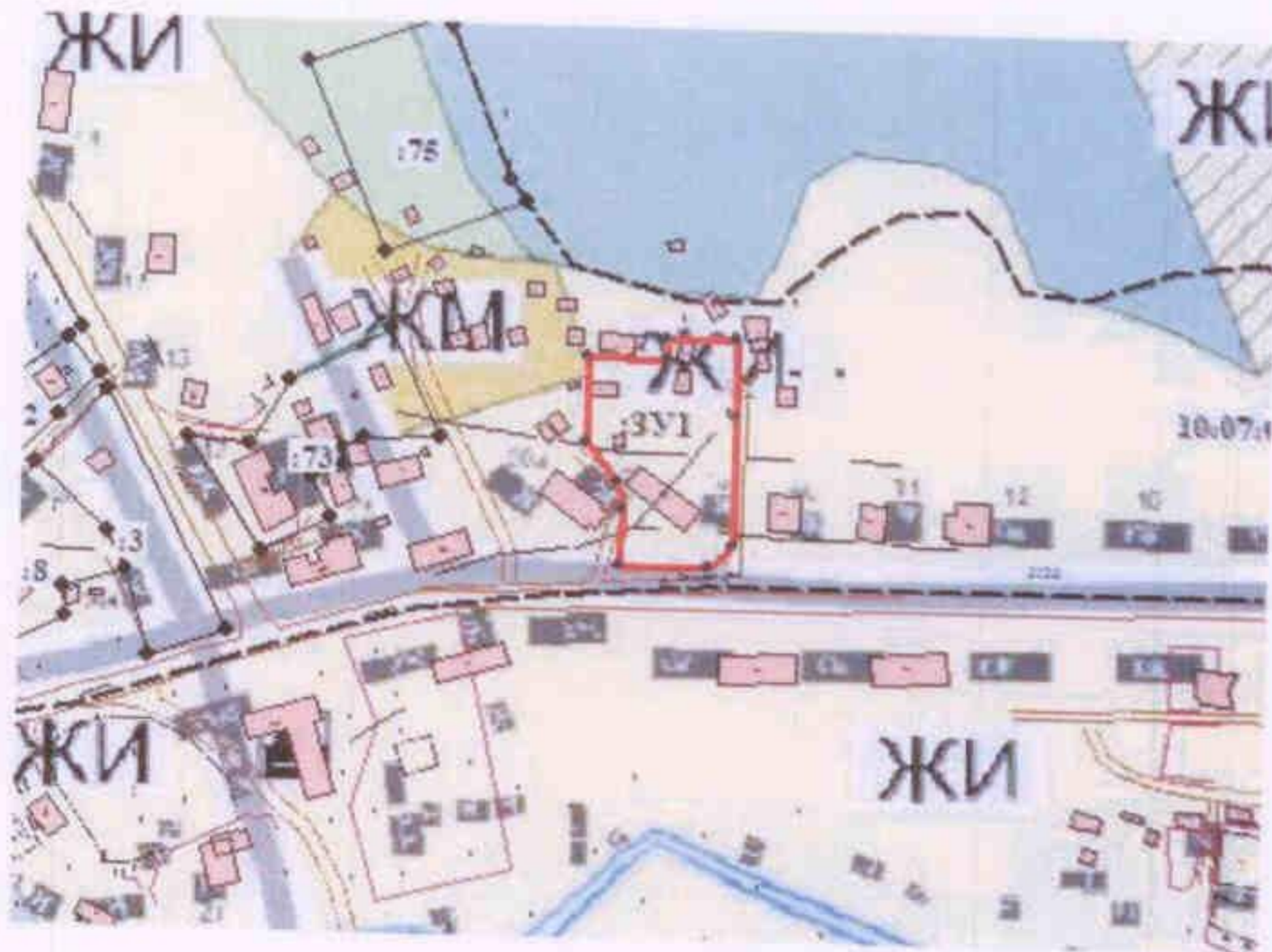
Земельный участок под многоквартирным домом
 по адресу: РК, ХСП, п. Хаапаламни,
 ул. Центральная, д.20

Проект межевания территории на земельный участок под
 многоквартирным домом

Ген. Директор	Ковтун К.С.	Масштаб	Лист	Листов
Исполнитель	Ковтун М.А.	1:2000		
				ООО "Земля Плюс"
				2018г.



План размещения участка
на карте градостроительного зонирования п.Хаапалампи



Основные показатели проектируемой территории:

Местоположение участка: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Хаапалампинское сельское поселение, п.Хаапалампи, ул.Центральная, д.20

Общая площадь проектируемой территории- 2400кв.м.

Площадь участка №1 –2400кв.м.

Категория земель: земли населённых пунктов

Кадастровый квартал 10:07:0060104

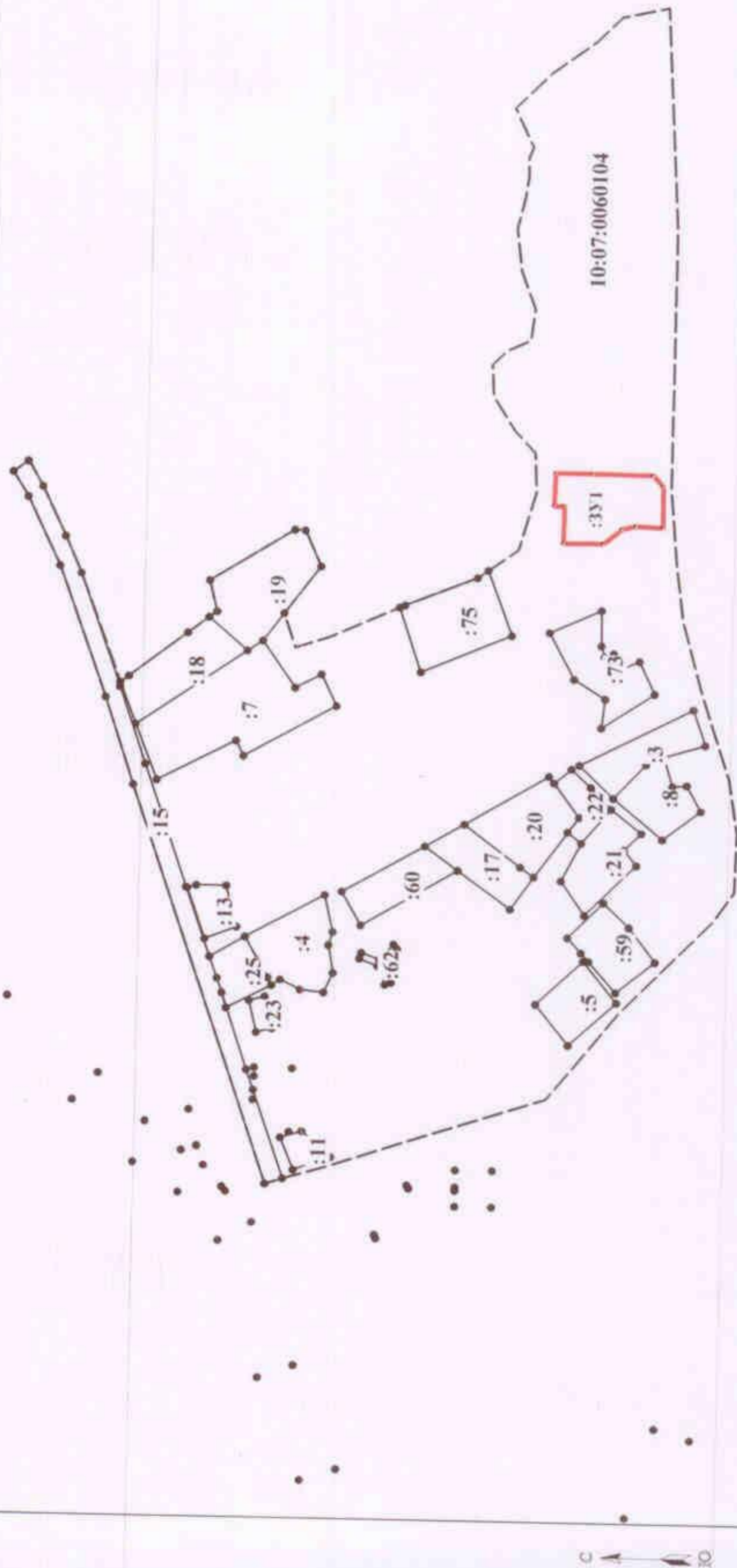
Территориальная зона: ЖИ - зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами»

Условный номер земельного участка :ЗУ1

Красные линии, территории объектов культурного наследия отсутствуют.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Схема расположения земельных участков



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

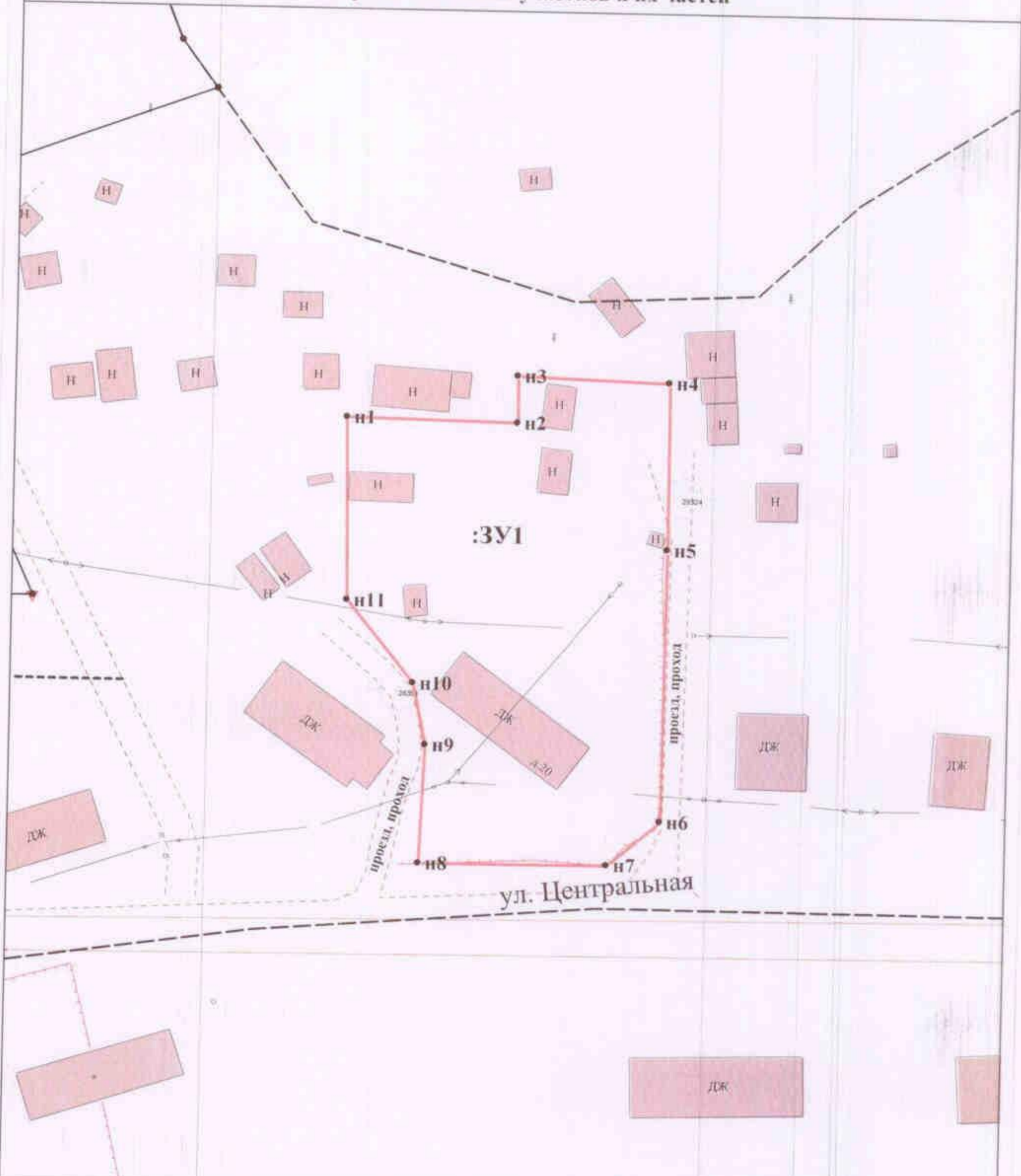
- земельный участок
- граница кадастрового квартала
- 53.17.0120203 • номер кадастрового квартала

Масштаб 1:4000

Сысоевская
В.И.
21.05.2018

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж земельных участков и их частей



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

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

Масштаб 1:750

Семасово
ВЛ
21.05.2018г