

УТВЕРЖДЕНА

Администрации Сортавальского муниципального района
от _____ № _____

Документация по планировке территории

Проект межевания

**Земельного участка под многоквартирным
жилым домом с целью определения местоположения
границ образуемого земельного участка,
расположенного по адресу: Российская Федерация,
Республика Карелия, Сортавальский
муниципальный район, Хелюльское городское
поселение, с.Хелюля, д.8**

г. Сортавала
2017

Документация по планировке территории

Документация по планировке территории

Проект межевания

Земельного участка под многоквартирным

жилым домом с целью определения местоположения границ образуемого земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Хелюльское городское поселение, с.Хелюля, д.8

РАЗДЕЛ 1. «Пояснительная записка»

**г. Сортавала
2017**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Проект межевания территории для размещения объекта Земельного участка под многоквартирным жилым домом с целью определения местоположения границ образуемого земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Хелюльское городское поселение, с.Хелюля, д.8 разработан на основании Распоряжения Администрации Сортавальского муниципального района №838 от 15.09.2017года «О подготовке проекта межевания территории».

Прохождение границ образуемого земельного участка обусловлено сложившейся архитектурной застройкой в границе кадастрового квартала 10:07:0040103, 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 27.04.2015г. №1000/240/15-42337.

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, с.Хелюля, ул.Центральная, 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).

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Проект межевания территории для размещения объекта Земельного участка под многоквартирным жилым домом с целью определения местоположения границ образуемого земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Хелюльское городское поселение, с.Хелюля, д.8 разработан на основании Распоряжения Администрации Сортавальского муниципального района №838 от 15.09.2017года «О подготовке проекта межевания территории».

Прохождение границ образуемого земельного участка обусловлено сложившейся архитектурной застройкой в границе кадастрового квартала 10:07:0040103, 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 27.04.2015г. №1000/240/15-42337.

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, с.Хелюля, ул.Центральная, 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).

В территориальной зоне Ж-1 «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

Статья 2.2. Ж - Жилая зона:

Пункт 2.2.1.Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами. Предельные параметры использования земельных участков

Ж1 - Зона застройки индивидуальными 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 0,15 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
2.2. Для ведения личного подсобного хозяйства	от 0,06 до 0,25 га для населенных пунктов городского типа	40
	от 0,06 до 0,50 га для сельских населенных пунктов	30
2.3. Блокированная жилая застройка	от 0,015 до 0,10 га на один блокированный дом	80
2.5. Среднеэтажная жилая застройка	от 0,10 до 0,24 га	80
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
4.8. Развлечения	от 0,03 до 1,5 га	60
5.1. Спорт	от 0,06 до 25 га	90
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 29.10.2002 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 земельный участок под многоквартирным домом, расположенный по адресу: РФ, РК, СМР, ХТП, с.Хелюля, ул.Центральная, д.8 было установлено, что фактическое землепользование под многоквартирным жилым домом составляет 2075 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	10:07:0040103:3У1	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2075

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 –

«Ж1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами».

Параметры застройки территории определены «Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами) Правил землепользования и застройки Хелюльского городского поселения.

Статья 2.2. Ж -Жилая зона:

Пункт 2.2.1.Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Градостроительный регламент

Виды разрешенного использования земельных участков и ОКС приведены как в нижеследующей Таблице, так и в статье 2.1. данных Правил:

Виды разрешенного использования земельных участков и ОКС

<i>Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами</i>		
Виды разрешенного использования*		
Основные	Условно разрешенные	Вспомогательные
2.1. Для индивидуального жилищного строительства	-	Встроенные, пристроенные и отдельно стоящие хозяйственные постройки: - сараи и хранилища; - постройки, загоны, вольеры для содержания домашних животных и птицы;
	2.1.1. Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	
	2.2. Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный участок)	

-	2.3. Блокированная жилая застройка	- теплицы, оранжереи; - гаражи;
-	2.5. Среднеэтажная жилая застройка	- домашние мастерские; - кухни и коптильни.
-	3.1. Коммунальное обслуживание	Встроенные, пристроенные и отдельно стоящие гаражи или площадки для стоянки индивидуальных легковых автомобилей (до 2-х машиномест). Придомовые хозяйственные площадки:
-	3.2. Социальное обслуживание (только отделения связи)	
-	3.3. Бытовое обслуживание (с числом рабочих мест не более 5)	
-	3.4.1. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	
-	3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование	- для мусоросборников;
-	3.6. Культурное развитие (дома и дворцы культуры, клубы и библиотеки)	- для хозяйственных целей; - для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста;
-	3.7. Религиозное использование (с ограничением времени работы)	- для отдыха взрослого населения;
-	4.1. Деловое управление	- для занятий физкультурой;
-	4.3. Рынки (временные объекты торговли продовольственными и промышленными товарами повседневного спроса без торгового зала или с площадью торгового зала не более 40 кв. м.)	- для выгула собак. Индивидуальные бани, души и иные помещения для принятия водных процедур.
-	4.4. Магазины (торговля продовольственными и промышленными товарами - площадь торгового зала не более 100 кв.м; аптеки - площадь торгового зала не более 50 кв.м)	Надворные туалеты. Индивидуальные бассейны. Навесы, беседки.
-	4.5. Банковская и страховая деятельность	Проходы, проезды, тропы, аллеи.
-	4.6. Общественное питание (с площадью торгового зала не более 50 кв.м.)	Индивидуальные резервуары для хранения воды,

-	4.7. Гостиничное обслуживание	скважины для забора воды, индивидуальные колодцы. Сады, огороды, палисадники, поля.
-	5.1. Спорт	
-	8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка	
-	11.3. Гидротехнические сооружения	

**Код и наименование вида разрешенного использования земельного участка согласно Классификатору.*

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

- Среднюю квадратическую ошибку относительно пунктов ОМС (Mi) – не более 0,1м;
- Ошибку определения площади земельного участка ($\Delta P = 3,5 \cdot M_t \cdot \sqrt{P_{\text{кв.м.}}}$) – не более 16 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 27.04.2015г. №1000/240/15-42337.

Основные показатели проектируемой территории:

Местоположение участка: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Хелюльское городское поселение, с.Хелюля, ул.Центральная, д.8

Общая площадь проектируемой территории- 2075 кв.м.

Площадь участка №1 – 2075 кв.м.

Категория земель: земли населённых пунктов

Территориальная зона: Ж1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами»

Условный номер земельного участка :ЗУ1

Площадь земельного участка 2075 кв.м.

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

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
	:ЗУ1	
6	337792.92	1329484.86
7	337817.21	1329464.74
1	337822.47	1329460.39
н2	337854.78	1329492.91
н3	337829.09	1329519.06
н4	337825.22	1329523.21
н5	337788.67	1329488.86

2075±16 кв.м.

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

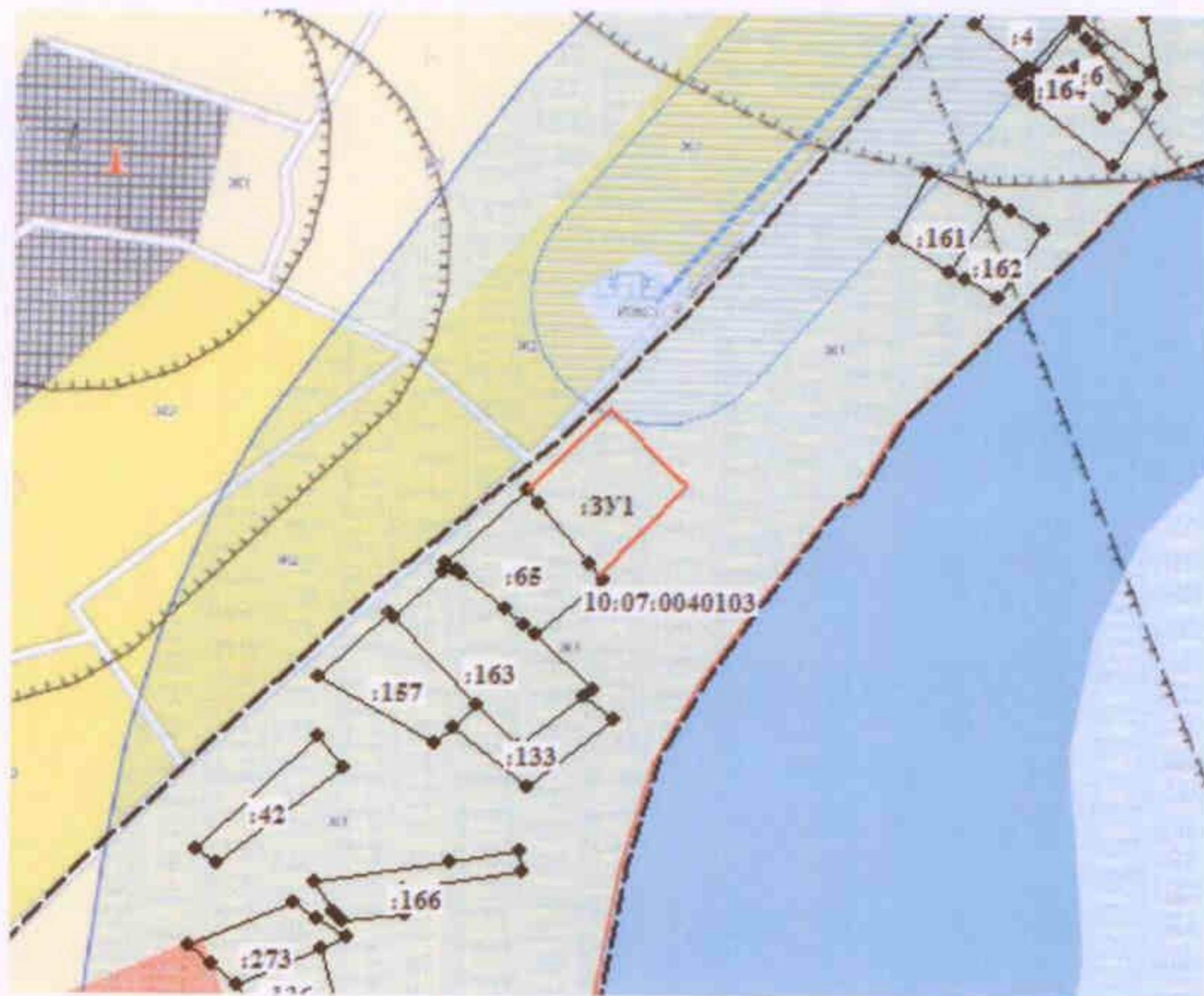
Проект межевания

**Земельного участка под многоквартирным
жилым домом с целью определения местоположения
границ образуемого земельного участка,
расположенного по адресу: Российская Федерация,
Республика Карелия, Сортавальский
муниципальный район, Хелюльское городское
поселение, с.Хелюля, д.8**

РАЗДЕЛ 2. «Графические материалы»

**г. Сортавала
2017**

**План размещения участка
на карте градостроительного зонирования с.Хелюля**



Основные показатели проектируемой территории:

Местоположение участка: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Хелюльское городское поселение, с.Хелюля, ул.Центральная, д.8

Общая площадь проектируемой территории- 2075 кв.м.

Площадь участка №1 – 2075 кв.м.

Категория земель: земли населённых пунктов

Кадастровый квартал 10:07:0040103

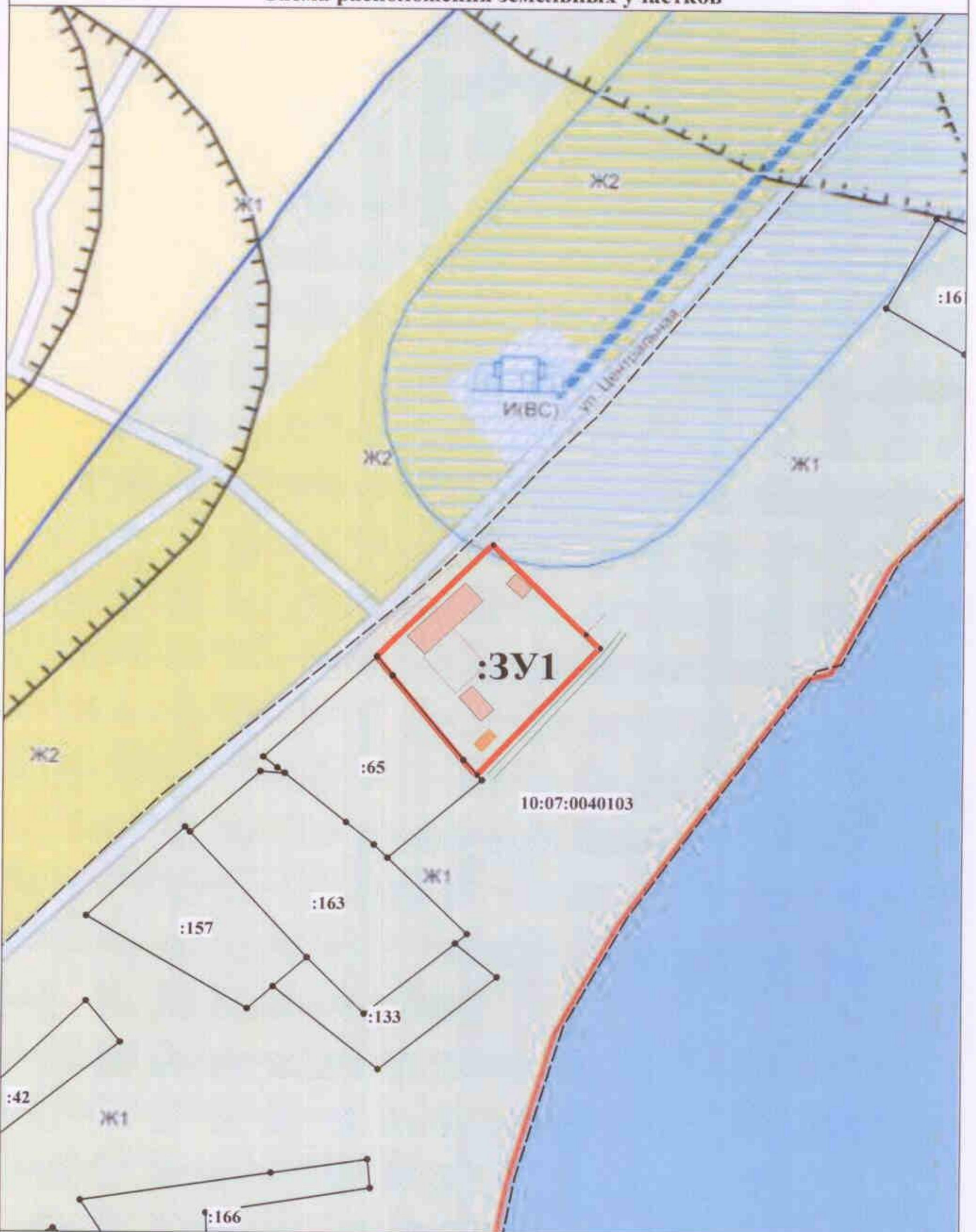
Территориальная зона: Ж-1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами»

Условный номер земельного участка :ЗУ1

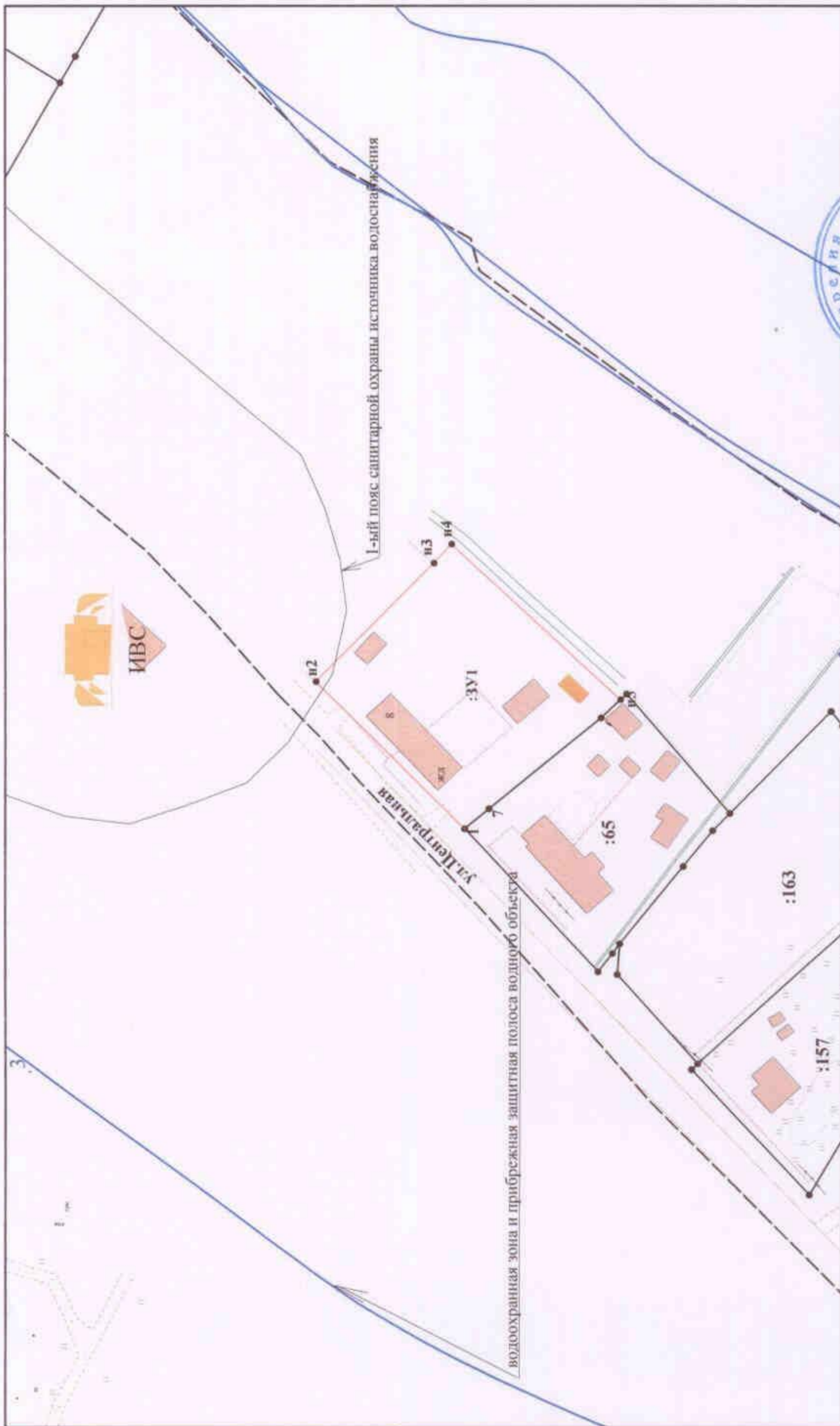
Красные линии, территории объектов культурного наследия отсутствуют.

Участок частично расположен в I-ом поясе санитарной охраны источника водоснабжения, в водоохранной зоне и прибрежной защитной полосе водного объекта (река Хелюляньйоки), в зоне санитарной охраны поверхностного источника (второй пояс) водозабора г.Сортавала.

Схема расположения земельных участков



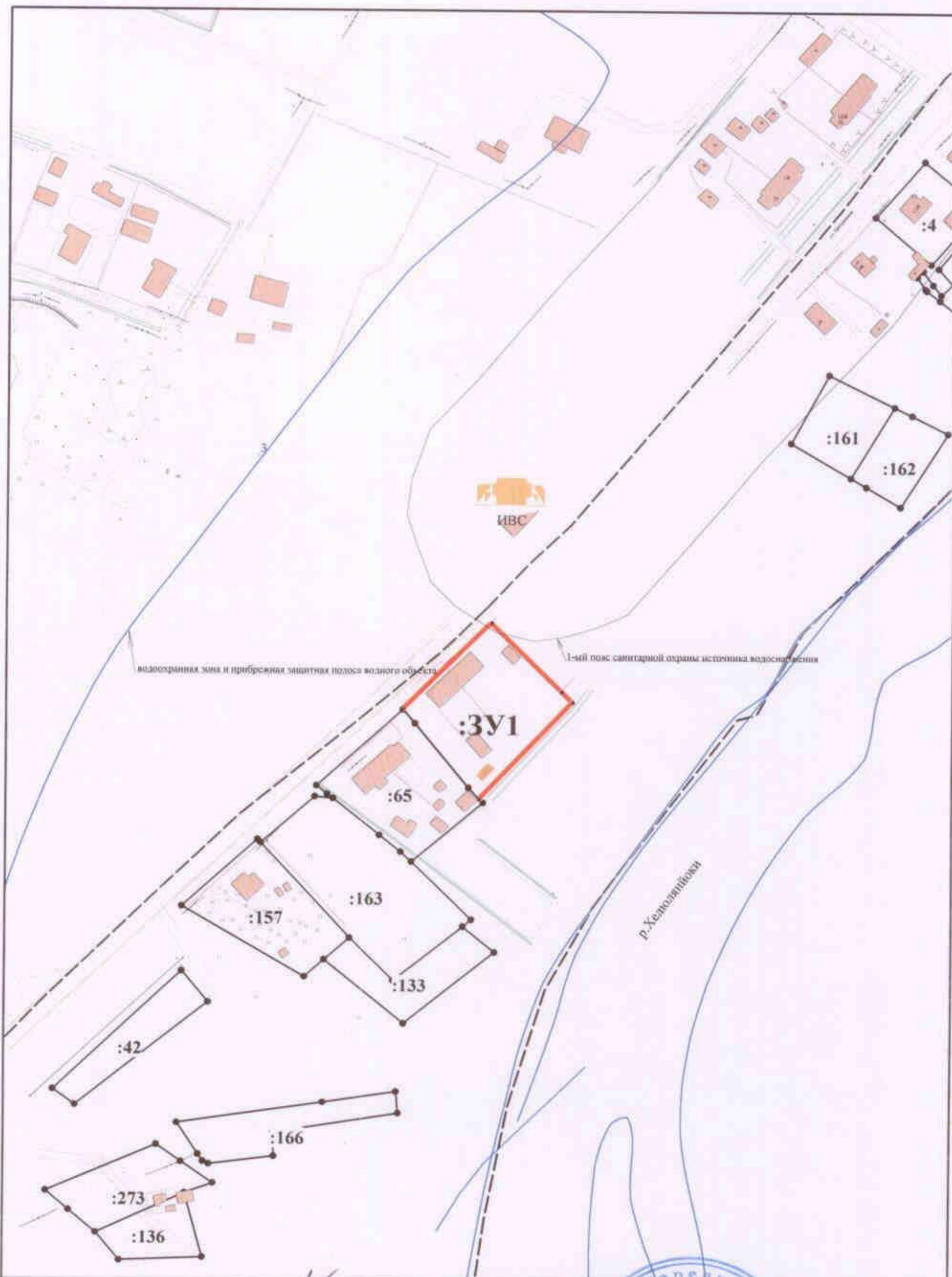
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:		123 - исходные, измененные и уточняемые земельные участки	123:3У1 - земельные участки образованные путем раздела или выдела	3У1 - земельные участки образованные путем перераспределения, а также образованные из земель государственной или муниципальной собственности
—	- существующая часть границы, сведения в ГКН о которой достаточны для определения ее местоположения	—	- границы кадастрового деления	
—	- вновь образованная часть границы, сведения в ГКН о которой достаточны для определения ее местоположения	—	- границы муниципальных образований и(или) границы населенных пунктов	
- - -	- существующая часть границы, сведения в ГКН о которой не достаточны для определения ее местоположения	—	- границы земель общего пользования	
■	- внемасштабные знаки существующего отмежеванного и декларативного ЗУ	—	- границы и обозначение территориальных зон и зон с особым режимом использования территории	
□	- внемасштабный знак вновь образованного ЗУ			



Проект межевания земельного участка
РК, СМР, УГН, с.Хельоля, ул.Центральная, д.8

Ген. Директор	Ковтун К.И.	Масштаб	Лист	Листов
Исполнитель	Ковтун М.А.	1:200		
			ООО "Земля Плюс" 09.11.2017г.	

Согласовано: _____
Дата "10" "11" 2017г.



водоохранная зона и прибрежная защитная полоса водного объекта

1-ый пояс санитарной охраны источника водоснабжения

р. Хельмолышова



Согласовано: _____

Дата " 10 " 11 2017г.

**Проект межевания земельного участка
РК, СМР, XI П, с. Хельмоля, ул. Центральная, д. 8**

Ген. Директор	Ковтун К.Г.	Масштаб	Лист	Листов
Исполнитель	Ковтун М.А.	1:2000		
		ООО "Земля Плюс"		
		09.11.2017г.		



Приложение



РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ
АДМИНИСТРАЦИЯ
СОРТАВАЛЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от «15» сентября 2017 г.

№ 838

О подготовке проекта межевания территории

На основании поступившего предложения от Беденок Розы Мангировны (вх. № Б-6723 от 04.09.2017г.), уполномоченной действовать от имени собственников помещений многоквартирного дома на основании протокола № 1 от 01.06.2017 г. «Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу РК, СМР, ХГП, с. Хелюля, ул. Центральная, 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. Заинтересованному лицу осуществить подготовку проекта межевания земельного участка под многоквартирным жилым домом с целью определения местоположения границ образуемого земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Хелюльское городское поселение, с. Хелюля, д. 8.

2. До момента разработки проекта межевания территории заинтересованное лицо обязано получить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка, указанного в п. 1 настоящего распоряжения.

3. 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) и обсуждению на публичных слушаниях.

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