

**ИП Судникова О.А.**  
(ОГРИП 319100100006721;ИНН 100702647585)  
186790 Республика Карелия, Сортавала, ул. Комсомольская, д.8  
Тел: 89214610425, E-mail: centerkadgeo@yandex.ru

**УТВЕРЖДЕНА**  
Распоряжением Администрации  
Сортавальского муниципального района  
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**Документация по планировке территории объекта**  
**«Многоквартирный жилой дом» расположенный по адресу:**  
**Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский**  
**муниципальный район, Хаапалампинское сельское**  
**поселение, п. Низмелянхови, ул. Центральная, д. 22.**



ИП Судникова О.А.

г. Сортавала  
2020

**ИП Судникова О.А.**  
(ОГРИП 319100100006721;ИНН 100702647585)  
186790 Республика Карелия, Сортавала, ул. Комсомольская, д.8  
Тел: 89214610425, E-mail: centerkadgeo@yandex.ru

**УТВЕРЖДЕНА**  
Распоряжением Администрации  
Сортавальского муниципального района  
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

## **Документация по планировке территории объекта**

**«Многоквартирный жилой дом» расположенный по адресу:  
Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский  
муниципальный район, Хаапалампинское сельское  
поселение, п. Низмелянхови, ул. Центральная, д. 22.**

**Проект межевания территории**  
элемента планировочной структуры - территория товарищества  
собственников недвижимости «Центральная - 22»



**ИП Судникова О.А.**

г. Сортавала  
2020

**Текстовая часть**

## 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, Хаапалампинское сельское поселение, п. Ниэмелянхови, ул. Центральная, д. 22, разработан на основании: Распоряжения Администрации Сортавальского муниципального района \_\_\_\_\_ г. «О подготовке проекта межевания территории».

Прохождение границ образуемого земельного участка обусловлено сложившейся архитектурной застройкой в границе кадастрового квартала 10:07:0060503, сведения о котором содержатся в кадастровом плане территории, выданном ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Карелия от 2020.07.03, №КУВИ-002/2020-5493103.

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 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 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: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Хаапалампинское сельское поселение, п. Ниэмелянхови, ул. Центральная, д. 22, 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. Центральная.

Основанием для проведения работ является:

- Распоряжение Администрации Сортавальского муниципального района \_\_\_\_\_ г. «О подготовке проекта межевания территории».

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

-Правила землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения, Сортавальского муниципального района, Республики Карелия, утверждены Решением Совета Сортавальского муниципального района № 287 от 08.08.2017г.;

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

- Градостроительный кодекс РФ (ред. от 03.08.2018 г. с изменениями и дополнениями);

- 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 ЖМ, ограниченной: границами смежных земельных участков с КН 10:07:0060503:75, 10:07:0060503:189, 10:07:0060503:66 и внутриквартальным проездом к участку 10:07:0060503:66

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

Согласно ст.6, Правил землепользования и застройки п. Ниэмелянхови, Хаапалампинского сельского 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 ЖМ «ПЗЗ Хаапалампинского сельского поселения» предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничены следующими градостроительными регламентами:

# ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

## Хаапалампинское сельское поселение

### Часть 3 градостроительные регламенты

#### Виды разрешенного использования земельных участков и ОКС

<b>ЖМ. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (существующая)</b>		
<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<b>Условно разрешенные виды использования</b>	<b>Вспомогательные виды использования</b>
2.0. Жилая застройка (исключительно общежития)	-	- детские и спортивные площадки, площадки для отдыха; - площадки для выгула собак, - хозяйственные площадки; - наземные открытые стоянки автотранспорта; - автостоянки боксового типа для постоянного хранения транспортных средств, принадлежащих инвалидам; - паркинги; - зелёные насаждения (парки, скверы, бульвары); - малые архитектурные формы, элементы благоустройства, скульптурные композиции; - объекты транспортной и инженерной инфраструктуры.
2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	-	
2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (со встроенно-пристроенными в нижних этажах объектами бытового, торгового и иного общественного назначения видов использования, предусмотренных основными видами разрешенного использования данной статьи)	-	
-	2.3. Блокированная жилая застройка	
-	2.5. Среднеэтажная жилая застройка	
3.2. Социальное обслуживание	-	
3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование	-	
3.6. Культурное развитие	-	
-	3.7. Религиозное использование	
3.8. Общественное управление	-	
4.1. Деловое управление	-	
4.2. Объекты торговли	-	
5.1. Спорт	-	
13.1. Ведение огородничества	-	

#### Иные требования:

Требования к ограждению земельных участков:

- характер ограждения земельных участков со стороны улицы (проезда) должен быть прозрачным и выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений – 1,6 м;
- на границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждение, которое должно быть сетчатым или решетчатым с целью минимального затенения территории соседнего участка и высотой не более 1,6 м;
- выделение участка многоквартирного жилого дома ограждением допускается в исключительных случаях и только по согласованию установки такого ограждения с Администрацией муниципального образования;
- со стороны улицы (проезда) допускается установка сплошного (глухого) ограждения только при условии согласования установки такого ограждения с Администрацией муниципального образования;

- иные ограждения, не связанные с жилищным строительством, устанавливаются в соответствии с требованиями к таким ограждениям, определенными нормами действующего законодательства;

В случае, если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### Предельные параметры использования земельных участков

<b>ЖМ. Зона застройки малоэтажными жилыми домами</b>		
<b>*Код и наименование</b>	<b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков</b>	
	<b>Площадь</b>	<b>Максимальный процент застройки, %</b>
Все коды и наименования (Улицы и дороги местного значения)	Не установлены	
2.0. Жилая застройка	от 0,04 до 0,25 га	75
2.1.1. 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
2.5. 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
3.5.1. 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
3.8. Общественное управление	от 0,12 до 1,5 га	70
4.1. Деловое управление	от 0,3 до 1,5 га	50
4.2. Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	от 0,3 до 1,5 га	50
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

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.

Границы проектируемого земельного участка установлены в соответствии с функциональным назначением территориальной зоны с учётом обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним. Доступ к земельному участку 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 <sup>2</sup> )
1	:ЗУ1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1008

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 - «ЖМ - Зона застройки малоэтажными жилыми домами».

Параметры застройки территории определены «Градостроительные регламенты. Жилые зоны» ЖМ Зона застройки малоэтажными жилыми домами Правил землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения.

### Предельные параметры использования ОКС

ЖМ. Зона застройки малоэтажными жилыми домами		
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
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
Среднеэтажный жилой дом	2.5. Среднеэтажная жилая застройка	до 8 эт. От уровня земли до: - верха плоской кровли – 40 м - до конька скатной кровли – 43 м
Подсобные/вспомогательные сооружения (хозяйственные постройки)		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	3.5.1. 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	3.8. Общественное управление	4 эт./20 м
Все виды ОКС	4.1. Деловое управление	2 эт./10 м
Все виды ОКС	4.2. Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4 эт./25 м
Все виды ОКС	5.1. Спорт	4 эт./20 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
Градостроительный регламент не распространяется	12.0. Земельные участки (территории) общего пользования	Градостроительный регламент не распространяется
Места захоронения	12.1. Ритуальная деятельность	1 эт./10 м
Градостроительный регламент не устанавливается	12.3. Запас	Градостроительный регламент не устанавливается

Некапитальное жилое строение и хозяйственные строения и сооружения	13.1. Ведение огородничества	1 эт. От уровня земли до: - верха плоской кровли – 4 м - до конька скатной кровли – 7 м
--	------------------------------	--

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 11 м<sup>2</sup>.

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 2020.07.03, №КУВИ-002/2020-5493103.

## Основные показатели проектируемой территории:

Общая площадь проектируемой территории - 1008м<sup>2</sup>.

Площадь участка №1 - 1008м<sup>2</sup>.

Категория земель: земли населённых пунктов

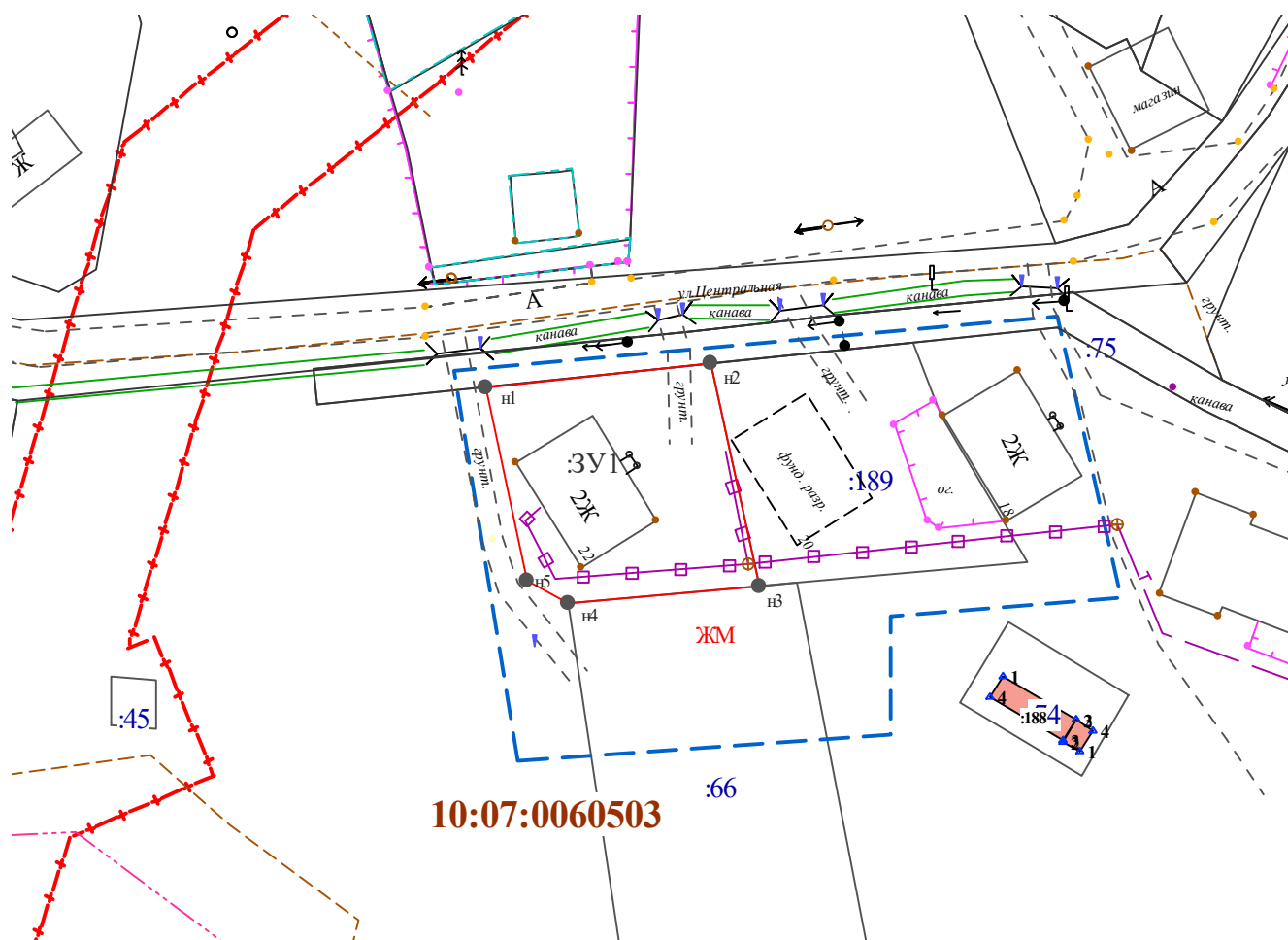
Территориальная зона: ЖМ. Зона застройки малоэтажными жилыми домами.

Условный номер земельного участка :ЗУ1

Площадь земельного участка 1008 м<sup>2</sup>.

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
н1	323056.07	1322050.96
н2	323059.32	1322082.83
н3	323027.98	1322089.68
н4	323025.59	1322062.58
н5	323028.71	1322056.77

## Чертёж земельного участка

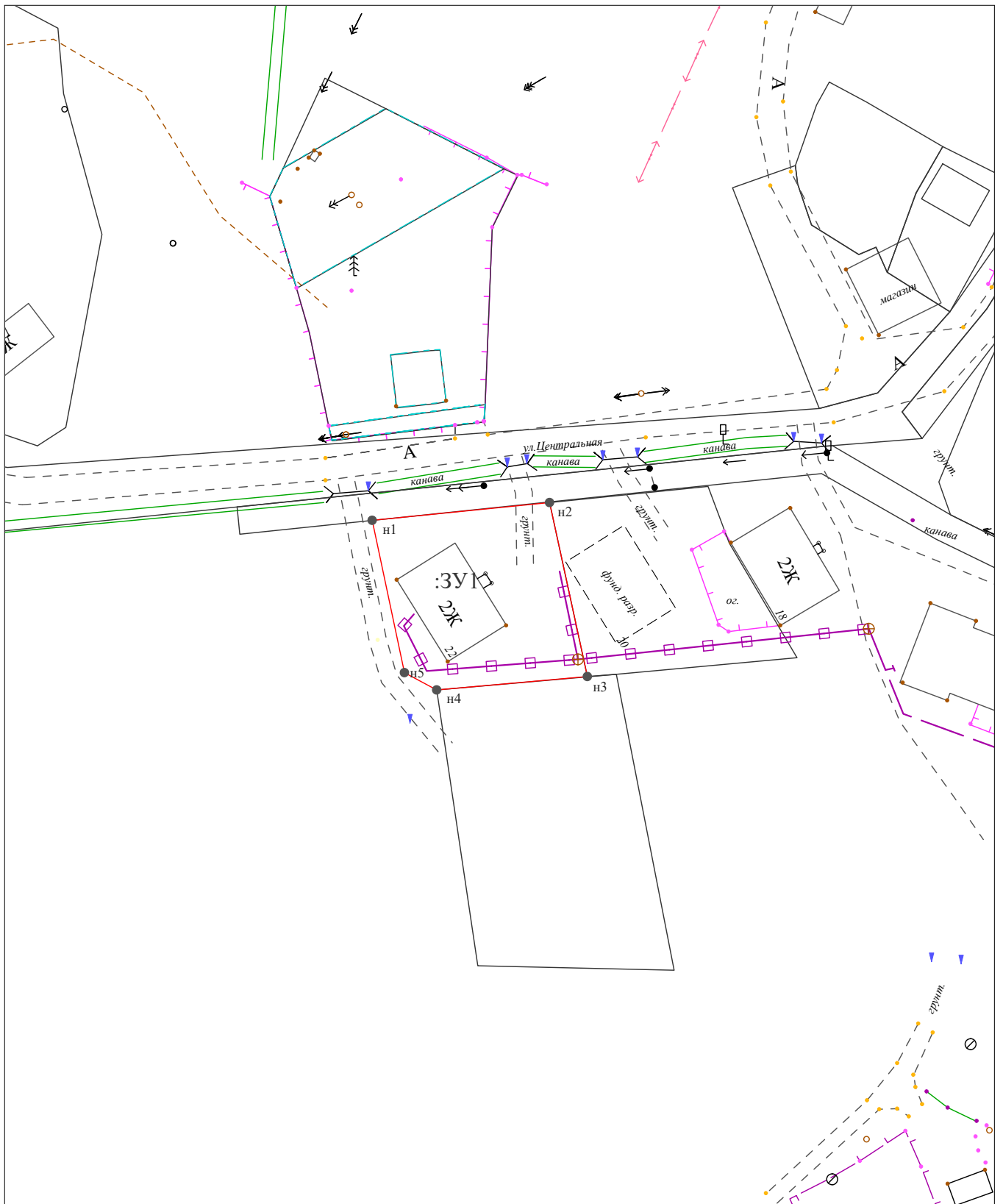


М 1:1000


# **Графическая часть**

# Проект межевания на часть территории квартала территория товарищества собственников недвижимости "Центральная -22"

Категория земель: земли населённых пунктов



Масштаб 1:1000

 - граница испрашиваемого участка

# ПЛАН РАЗМЕЩЕНИЯ УЧАСТКА на карте градостроительного зонирования п. Низмелянхови

## Основные показатели проектируемой территории:

Местоположение: п. Низмелянхови, ул. Центральная, д.22

Общая площадь проектируемой территории: 1008 м<sup>2</sup>.

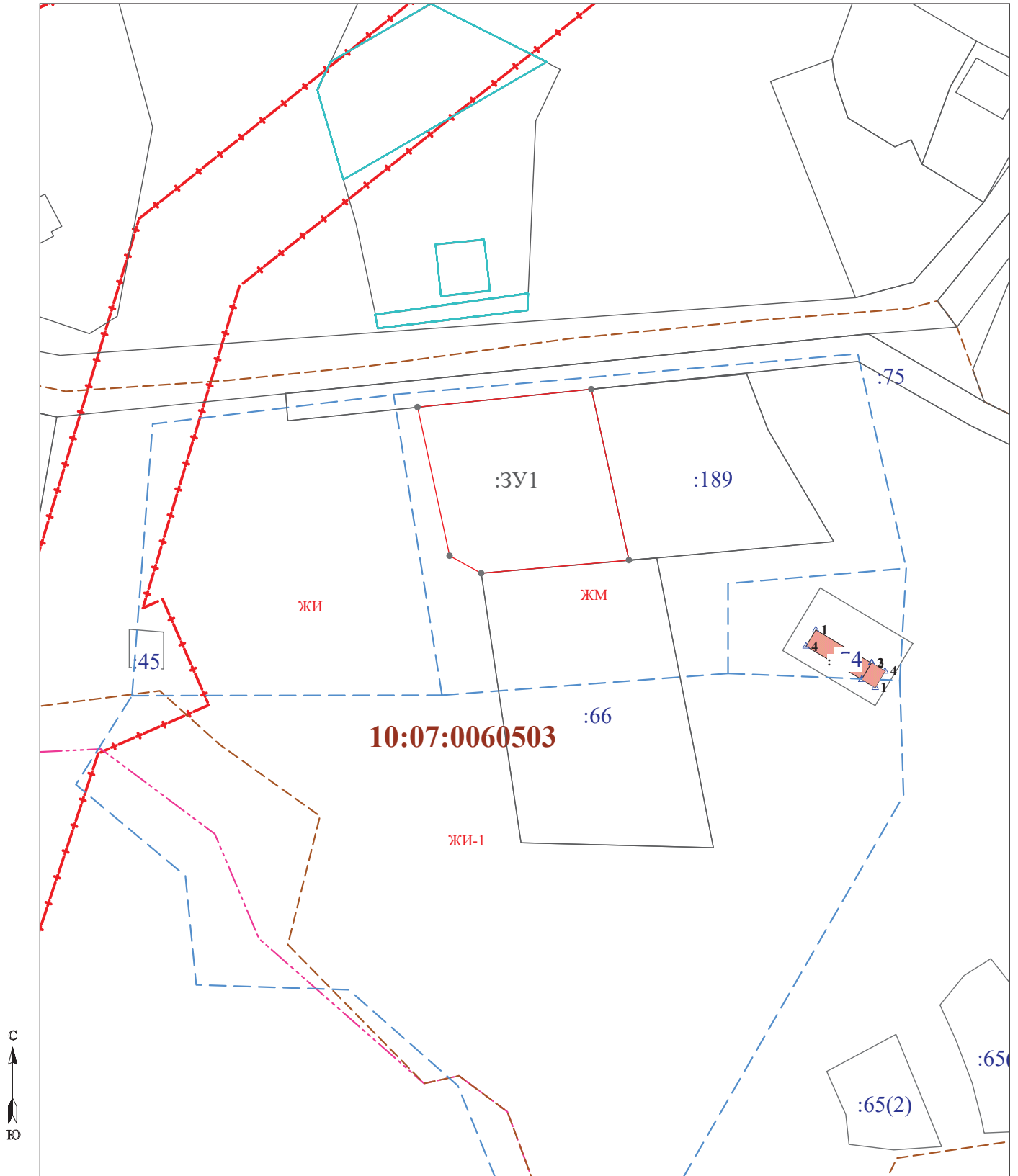
Категория земель: Земли населённых пунктов

Кадастровый квартал: 10:07:0060503

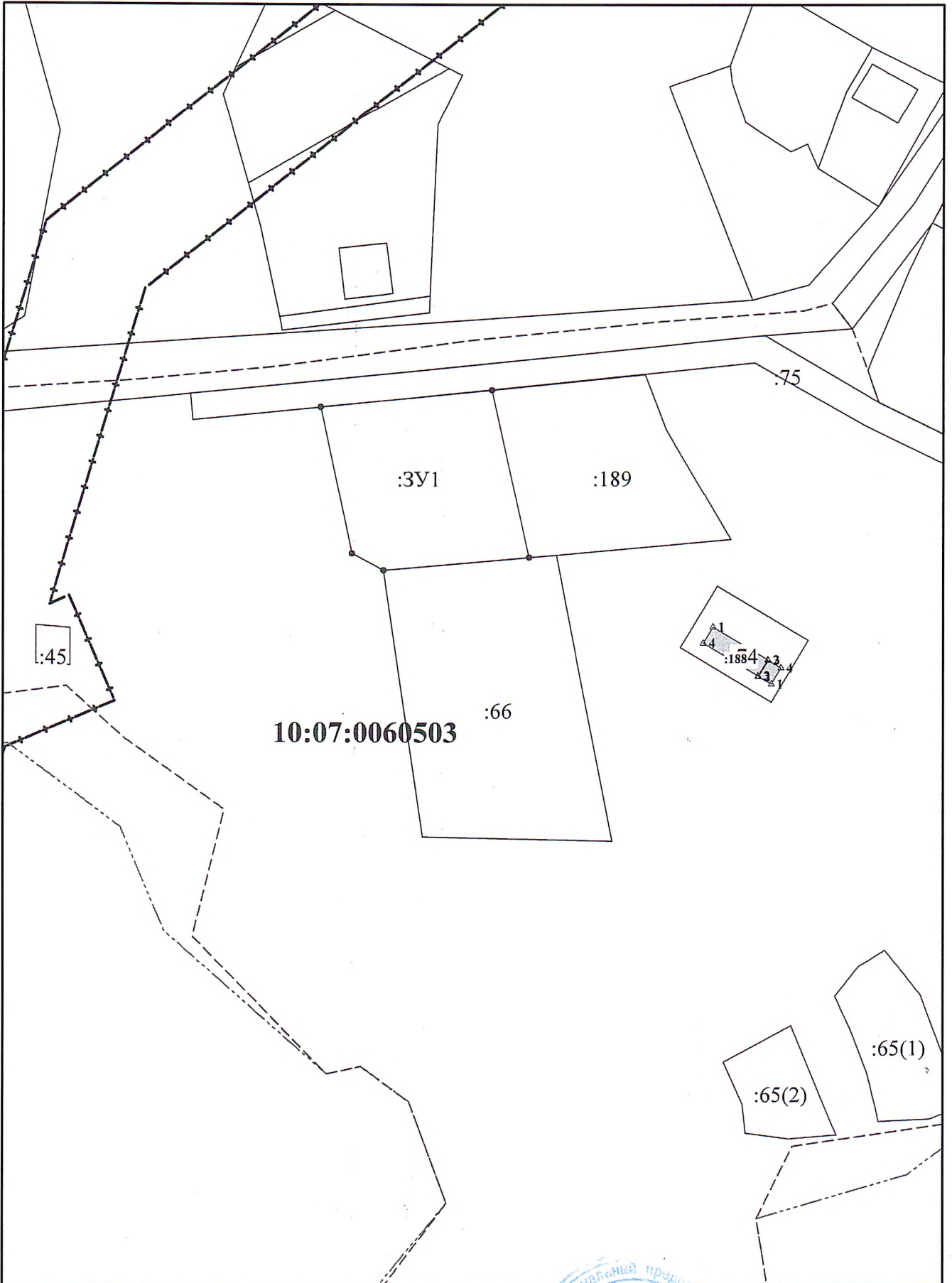
Территориальная зона: ЖМ -Зона застройки малоэтажными жилыми домами»

Условный номер земельного участка :3У1

Площадь земельного участка: 1008м<sup>2</sup>.



Масштаб 1:1000



План размещения земельного участка в пределах кадастрового квартала 10:07:0060503 Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Хаапалампинское сельское поселение, п. Низмелянхови, ул. Центральная, д.22

Проект межевания элемента планировочной структуры товарищества собственников недвижимости "Центральная - 22"				
Исполнитель	Судникова О.А.	Масштаб	Лист	Листов
	100702647505	1000		
		ИП Судникова О.А. 2020-07-07		

## **Приложение**





РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ  
АДМИНИСТРАЦИЯ  
СОРТАВАЛЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от « 04 » июле 2020 г.

№ 465

О подготовке проекта межевания территории

В соответствии с Региональной адресной программой по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2019-2025 годы утвержденной Постановлением Правительства Республики Карелия № 136-П от 28.03.2019 г., руководствуясь ст. 43, 45 и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, п. 6 и 20 ч. 1 и ч. 4 ст. 14 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»:

1. Подготовить проект межевания территории в целях образования земельного участка под существующим многоквартирным жилым домом по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Хаапалампинское сельское поселение, п. Ниэмелянхови, ул. Центральная, д. 22;

2. Направить уведомление о принятом решении о подготовке документации по планировке территории, указанной в п. 1 настоящего распоряжения, главе Хаапалампинского сельского поселения в течение десяти дней со дня подписания настоящего распоряжения.

3. Документация по планировке территории, указанная в пункте 1 настоящего распоряжения до ее утверждения подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в соответствии с п. 5 и п. 11 ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

5. Контроль за исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Глава администрации



Л. П. Гулевич