

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АЛЬТАИР"**

(ОГРН 1121035000811; ИНН/КПП 1014013227/101401001)

186000, Россия, Республика Карелия, Олонецкий район, г. Олонец, ул. Ленина, д. 16 (офис)

Тел: +7-921-454-25-92, E-mail: karel.nedvig@mail.ru

---

**УТВЕРЖДЕНА**

**Распоряжение 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,  
поселок Туокслахти, дом № 26*

Директор ООО «АЛЬТАИР» \_\_\_\_\_ А.И. Никифоров

г. Олонец, 2021г.

## СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование документов	Стр.	Примечание
<b>ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ</b>			
Текстовая часть			
1.	Пояснительная записка	5-6	--
2.	Распоряжение	7-8	№ 863 от 10.12.2020г.
<b>ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</b>			
Текстовая часть			
3.	Пояснительная записка	11-18	--
4.	Ведомость координат поворотных точек границ образуемого земельного участка	19	--
5.	Основные характеристики участка	20	--
	Чертеж земельного участка		без масштаба
Графическая часть			
6.	Чертеж (геодезическая съемка) проекта межевания части территории квартала (в границах красных линий квартала)	22	М 1:500
7.	Чертеж (спутниковый снимок) проекта межевания части территории квартала (в границах красных линий квартала)	23	М 1:500
8.	Схема расположения земельного участка в границах элемента планировочной структуры (кадастровом квартале)	24	М 1:1000
9.	Схема расположения земельного участка на карте градостроительного зонирования (п. Туокслаhti Хаапалампинское сельское поселение)	25	без масштаба

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АЛЬТАИР"**

(ОГРН 1121035000811; ИНН/КПП 1014013227/101401001)

186000, Россия, Республика Карелия, Олонецкий район, г. Олонец, ул. Ленина, д. 16 (офис)

Тел: +7-921-454-25-92, E-mail: karel.nedvig@mail.ru

---

**УТВЕРЖДЕНА**

**Распоряжение 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,  
поселок Туокслахти, дом № 26***

**Проект планировки территории**

***(Хаапалампинского сельского поселения, на часть территории  
кадастрового квартала 10:07:0040807 в границах красных линий  
квартала) элемента планировочной структуры – территория  
занятая многоквартирным жилым домом***

Директор ООО «АЛЬТАИР» \_\_\_\_\_ А.И. Никифоров

г. Олонец, 2021г.

# **Текстовая часть**

## Пояснительная записка

Проект планировки и проект межевания территории разработан на основании Распоряжения Администрации Сортавальского муниципального района № 863 от 10.12.2020г. «О подготовке документации по планировке территории».

Проект планировки территории подготовлен в целях:

1. Определения границ земельного участка, предназначенного для размещения многоквартирного жилого дома.
2. Выделение элемента планировочной структуры территории проектирования, территории общего пользования.

При подготовке проекта планировки территории учтены ранее выполненные проекты территориального планирования, документы по планировке территории, проектная документация:

1. Правила землепользования и застройки п. Туокслаhti Хаапалампинского сельского поселения Сортавальского муниципального района Республики Карелия от 08.08.2017г. № 287 (с учетом внесенных изменений от 26.03.2020г. № 6 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки п. Туокслаhti Хаапалампинского сельского поселения Сортавальского муниципального района Республики Карелия»).

Проект планировки и межевания территории соответствует государственным нормам, правилам и стандартам, а также необходимым данным и требованиям, выданным заказчиком.

Проект планировки и межевания территории разработаны с учетом требований:

1. Гражданского кодекса Российской Федерации;
2. Федерального закона Российской Федерации от 29.12.2004г. № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации»;
3. Правила землепользования и застройки п. Туокслаhti Хаапалампинского сельского поселения Сортавальского муниципального района Республики Карелия от 08.08.2017г. № 287 (с учетом внесенных изменений от 26.03.2020г. № 6 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки п. Туокслаhti Хаапалампинского сельского поселения Сортавальского муниципального района Республики Карелия»);
4. Земельного кодекса Российской Федерации;
5. Другие нормативные документы.

### I. Существующее состояние

#### 1.1. Градостроительная ситуация:

Проектируемая территория является поселковым образованием центрального планировочного района поселка. В границах данного образования расположены капитальные жилые и общественные здания различных видов собственности, а так же ветхий и аварийный жилищный фонд. Сложившаяся структура улиц является ценным планировочным элементом в системе центра поселка.

#### 1.2. Использование территории:

В настоящее время на проектируемой территории расположены объекты жилищного назначения, капитальные и аварийные жилые дома, некапитальные объекты.

#### 1.3. Транспортная и инженерная инфраструктура:

Улично-дорожная сеть слаборазвита. Сеть пассажирского транспорта представлена автобусным транспортом и маршрутным такси. Состояние дорожного покрытия неудовлетворительное, улицы перегружены инженерными коммуникациями, как правило, в ветхом состоянии, требующие постоянного ремонта, что негативно сказывается на организации транспортного движения.

## II. Проектное решение

### 2.1. Планировочная структура:

Планировочная территория разработана с учетом нормативных документов на основе Генерального плана поселка, Правил землепользования и застройки поселка и др. исходные данные. Проектом предусмотрено сохранение улично-дорожной сети как ценного планировочного элемента данной территории в системе центра поселка.

### 2.2. Территории общего пользования и красные линии:

Территория общего пользования отделяется от кварталов, подлежащих застройки, красными линиями. Красные линии установлены с учетом материалов Генерального плана п. Туокслаhti, комплексной транспортной схемой поселка, рекомендациями по проектированию улиц и дорог городов и сельских поселений, а так же с учетом фактически сложившейся капитальной и исторической застройки планируемой территории. Установлены границы территории общего пользования за проектируемыми красными линиями. Основные территории общего пользования располагаются на местах существующих улиц, дорог, скверов и бульваров.

### 2.3. Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание:

Ширина проезжей части улиц местного значения составляет от 6 до 8 м. Существующие покрытия улиц, проездов в неудовлетворительном состоянии. Организация пассажирского движения обеспечивается автобусными маршрутами и маршрутными такси. Настоящее проектное решение опирается на существующую систему транспортного обслуживания. Хозяйственные проезды, скотопрогоны внутри кварталов жилой застройки не предусматривается.

### 2.4. Межевание территории:

Границы застроенных земельных участков, имеющие кадастровые номера, определены согласно кадастровым планам на проектируемую территорию, выданным заказчиком в материалах исходных данных.



РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ  
АДМИНИСТРАЦИЯ  
СОРТАВАЛЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
РАСПОРЯЖЕНИЕ

от « 10 » декабря 2020 г.

№ 863

**О подготовке документации по планировке территории**

На основании поступившего предложения Фомичевой Олеси Анатольевны (вх. № Ф-10970 от 30.11.2020 г.), уполномоченной действовать от имени собственников многоквартирного дома на основании протокола б/н от 15.08.2019 г. «Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Сортавала, п. Туокслаhti, д. 26», в соответствии со ст. 43, ст. 45, ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, правилами землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения, ст. 11.3. Земельного кодекса Российской Федерации, ст. 14 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»:

1. Осуществить подготовку проекта межевания территории на территорию, занятую многоквартирным домом и вспомогательными хозяйственными строениями к нему, расположенную по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, г. Сортавала, п. Туокслаhti, д. 26, 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 (Хаапалампинское сельское поселение).

3. Документация по планировке территории, указанная в п. 1, до ее 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 документации по планировке территории, указанной в пункте 1 настоящего

распоряжения, главе Хаапалампинского сельского 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



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АЛЬТАИР"**

(ОГРН 1121035000811; ИНН/КПП 1014013227/101401001)

186000, Россия, Республика Карелия, Олонецкий район, г. Олонец, ул. Ленина, д. 16 (офис)

Тел: +7-921-454-25-92, E-mail: karel.nedvig@mail.ru

---

**УТВЕРЖДЕНА**

**Распоряжение 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,  
поселок Туокслахти, дом № 26***

**Проект межевания территории**

***(Хаапалампинского сельского поселения, на часть территории  
кадастрового квартала 10:07:0040807 в границах красных линий  
квартала) элемента планировочной структуры – территория  
занятая многоквартирным жилым домом***

Директор ООО «АЛЬТАИР» \_\_\_\_\_ А.И. Никифоров

г. Олонец, 2021г.

# **Текстовая часть**

## Пояснительная записка

Образуемый земельный участок расположен на территории поселка Туокслаhti, Хаапалампинского сельского поселения, Сортавальского муниципального района, Республики Карелия, Российская Федерация, в границах квартала 10:07:0040807.

В соответствии с пунктом 3 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельного участка в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирным домом. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016)

«Статья 11.3. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ)

1. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

1) проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

2) проектная документация лесных участков; (пп. 2 в ред. Федерального закона от 29.06.2015 N 206-ФЗ);

3) утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена статьей 11.10 настоящего Кодекса.

2. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утвержденного проекта межевания территории с учетом положений, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи.

3. *Исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков:*

1) из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории;

2) из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства либо для ведения дачного хозяйства иным юридическим лицам;

3) в границах территории, в отношении которой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности заключен договор о ее развитии;

4) *в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами;*

5) для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения. (в ред. Федерального закона от 13.07.2015 N 252-ФЗ)»

Подготовка проекта межевания территории осуществлена в виде отдельного документа. При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемого земельного участка 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, а так же в связи с сложившейся архитектурной застройкой поселка Туокслаhti, Хаапалампинского сельского поселения, Сортавальского муниципального района, Республики Карелия, Российская Федерация, в границах квартала 10:07:0040807.

В качестве исходных данных для разработки проекта межевания территории Хаапалампинского сельского поселения (часть квартала 10:07:0040807) были использованы:

- Правила землепользования и застройки п. Туокслаhti Хаапалампинского сельского поселения Сортавальского муниципального района Республики Карелия от 08.08.2017г. № 287 (с учетом внесенных изменений от 26.03.2020г. № 6 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки п. Туокслаhti Хаапалампинского сельского поселения Сортавальского муниципального района Республики Карелия»);
- Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утвержденные постановлением Госстроя Российской Федерации от 29 октября 2002г. N 150;
- Градостроительный кодекс РФ (ред. от 30.12.2015г. с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2016г.);
- Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» №189-ФЗ от 29.12.2004г;
- Материалы ЕГРН;
- Материалы натурального геодезического обследования территории;
- Постановление Правительства РК от 07.10.2008г. N 210-П (ред. от 27.04.2012г.) "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, городских округов Республики Карелия" (*Постановление утратило силу 28.01.2016 г.*) в части определения соответствия норм отвода ранее выделенных земельных участков в соответствии с п. 4 Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утвержденной постановлением Госстроя Российской Федерации от 29 октября 2002 г. N 150.

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 Инструкции 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: ЖС. Зона среднеэтажной жилой застройки (существующая), ограниченной красными линиями квартала и фактическим землепользованием дома № 26 поселка Туокслаhti.

Согласно Правилам землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения, параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с градостроительными регламентами. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

В территориальной зоне: ЖС. Зона среднеэтажной жилой застройки (существующая) «Правил землепользования и застройки п. Туокслаhti Хаапалампинского сельского поселения» земельные участки и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства ограничены следующими градостроительными регламентами:

## Виды разрешенного использования земельных участков и ОКС

ЖС. Зона среднеэтажной жилой застройки (существующая)		
Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды использования
2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	--	- зелёные насаждения (парки, скверы, бульвары); - малые архитектурные формы, элементы благоустройства, скульптурные композиции; - детские и спортивные площадки, площадки для отдыха; - площадки для выгула собак, - хозяйственные площадки; - автостоянки боксового типа для постоянного хранения транспортных средств, принадлежащих инвалидам; - подземные гаражи и автостоянки; - встроено-пристроенные в нижних этажах малоэтажных жилых домов объекты бытового, торгового и иного общественного назначения из видов использования, предусмотренных условно разрешенными видами использования данной статьи; - объекты транспортной и инженерной инфраструктуры.
--	2.3. Блокированная 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 (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	
--	4.5. Банковская и страховая деятельность	
--	4.6. Общественное питание	
--	5.1. Спорт	
--	7.2. Автомобильный транспорт	
--	13.1. Ведение огородничества	

### Предельные размеры земельных участков:

ЖС. Зона среднеэтажной жилой застройки (существующая)		
*Код и наименование	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	
	Площадь	Максимальный процент застроек

		и, %
Все коды и наименования (Улицы и дороги местного значения)	Не установлены	
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
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
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
5.1. Спорт	от 0,06 до 25 га	90
7.2. Автомобильный транспорт (для жилых зон)	от 0,004 до 0,5 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	
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

Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

ЖС. Зона среднеэтажной жилой застройки (существующая)		
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.
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)		1 эт. От уровня земли до:

постройки)		- 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
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	4.5. Банковская и страховая деятельность	2 эт./10 м
Объекты общественного питания	4.6. Общественное питание	2 эт./10 м
Все виды ОКС	5.1. Спорт	4 эт./20 м
Здания, предназначенные для обслуживания пассажиров (автовокзалы)	7.2. Автомобильный транспорт	4 эт./22 м
Посты органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения Оборудованные земельные участки для стоянок		2 эт./10 м

автомобильного транспорта		
Посты органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения оборудованные земельные участки для стоянок автомобильного транспорта		2 эт./10 м
Остановочные, торгово-остановочные пункты транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту		1 эт./4 м
Прочие виды ОКС		1 эт./4 м
Линейные объекты		-/1,0 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

**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.

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 (в границах красных линий квартала) в районе дома № 26 поселка Туокслаhti, было установлено, что фактическое землепользование под многоквартирным жилым домом № 26 составляет 2400 кв.м, включая площадь застройки жилого дома, площадей зданий, сооружений вспомогательного назначения.

Градостроительные характеристики территорий (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.

В соответствии с п.2.2.13 Постановления Правительства РК от 07.10.2008 N 210-П (ред. от 27.04.2012) «Градостроительство» градостроительные характеристики жилой застройки (этажность, размер участка) зависят от места ее размещения в планировочной и функциональной структуре территорий городских округов и поселений и определяются правилами землепользования и застройки.

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.

Проектом межевания размеры земельных участков приведены к градостроительным регламентам Хаапалампинского сельского поселения. Границы проектируемых земельных участков установлены в соответствии с функциональным назначением территориальной зоны с учетом обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним.

В силу ч.1 ст.16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» №189-ФЗ от 29.12.2004г, постановления Конституционного Суда РФ от 28 мая 2010

г. N 12-П положения частей 2 и 5 статьи 16 во взаимосвязи с частями 1 и 2 статьи 36 Жилищного кодекса РФ, пунктом 3 статьи 3 и пунктом 5 статьи 36 Земельного кодекса РФ, как предусматривающие 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, поселок Туокслаhti, дом № 26 возникает в связи с нахождением на данном земельном участке многоквартирного жилого дома (в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 18.05.2012 №289).

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

Ведомость координат поворотных точек границ образуемого земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Хаапалампинское сельское поселение, поселок Туокслаhti, дом

№ 26

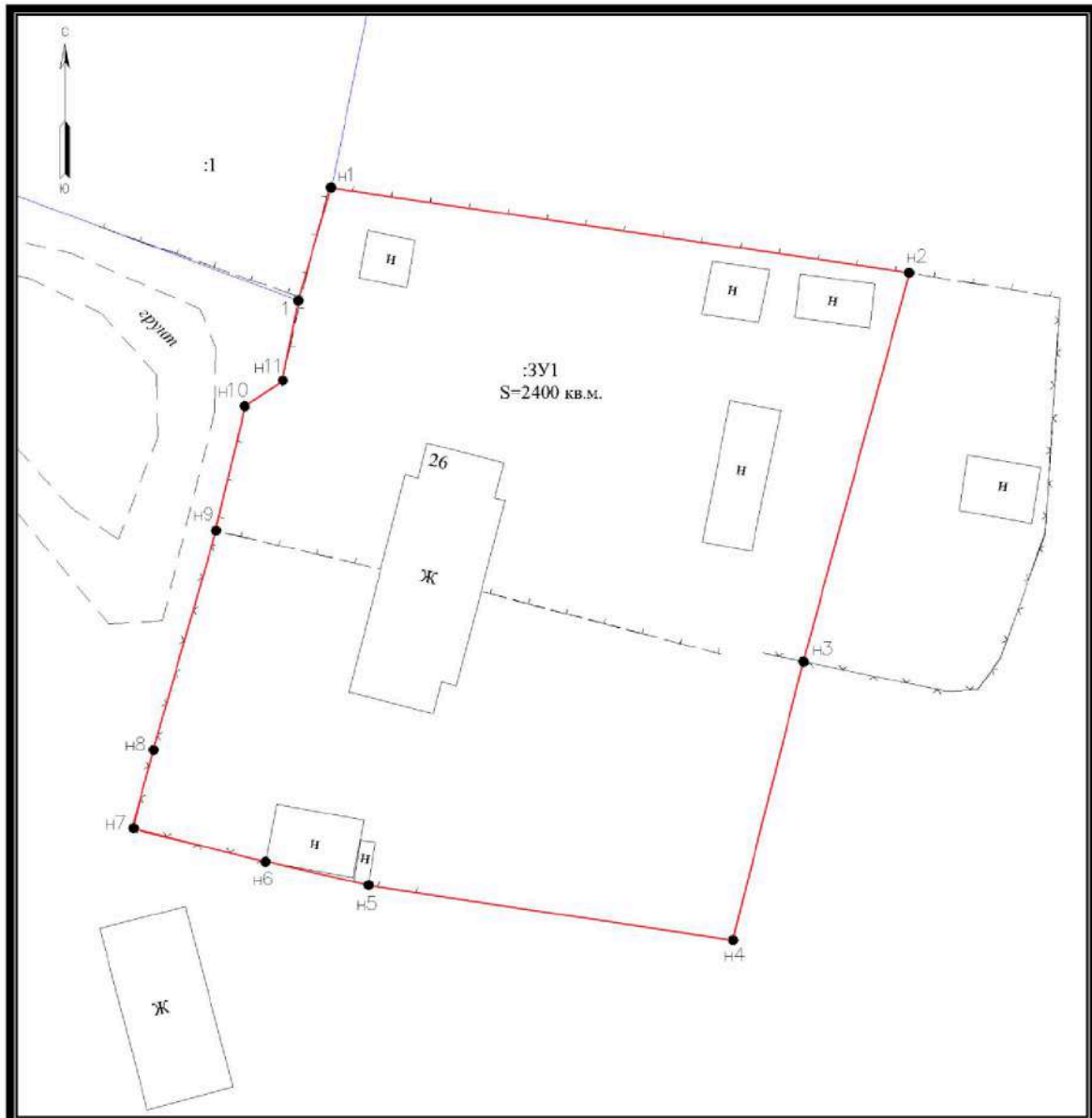
Система координат: местная (МСК-10)

Обозначение участка			:ЗУ1		
Площадь (кв.м.)			2400		
№ точки	X, м	Y, м	Прям. дир. угол	Обр. дир. угол	Расстояние, м
н1	332743.92	1322736.94			
			98°21'55.85"	278°21'55.85"	44.75
н2	332737.41	1322781.21			
			195°12'00.00"	15°12'00.00"	30.85
н3	332707.64	1322773.13			
			194°11'16.45"	14°11'16.45"	21.99
н4	332686.32	1322767.74			
			278°33'17.45"	98°33'17.45"	28.23
н5	332690.52	1322739.82			
			282°45'59.92"	102°45'59.92"	8.10
н6	332692.31	1322731.92			
			284°18'57.34"	104°18'57.34"	10.43
н7	332694.89	1322721.81			
			14°26'28.73"	194°26'28.73"	6.17
н8	332700.87	1322723.35			
			15°59'09.42"	195°59'09.42"	17.46
н9	332717.66	1322728.16			
			12°48'52.74"	192°48'52.74"	9.78
н10	332727.20	1322730.33			
			56°21'18.30"	236°21'18.30"	3.52
н11	332729.15	1322733.26			
			10°48'20.78"	190°48'20.78"	6.24
1	332735.28	1322734.43			
			16°11'56.65"	196°11'56.65"	9.00
н1	332743.92	1322736.94			

Основные характеристики участка:

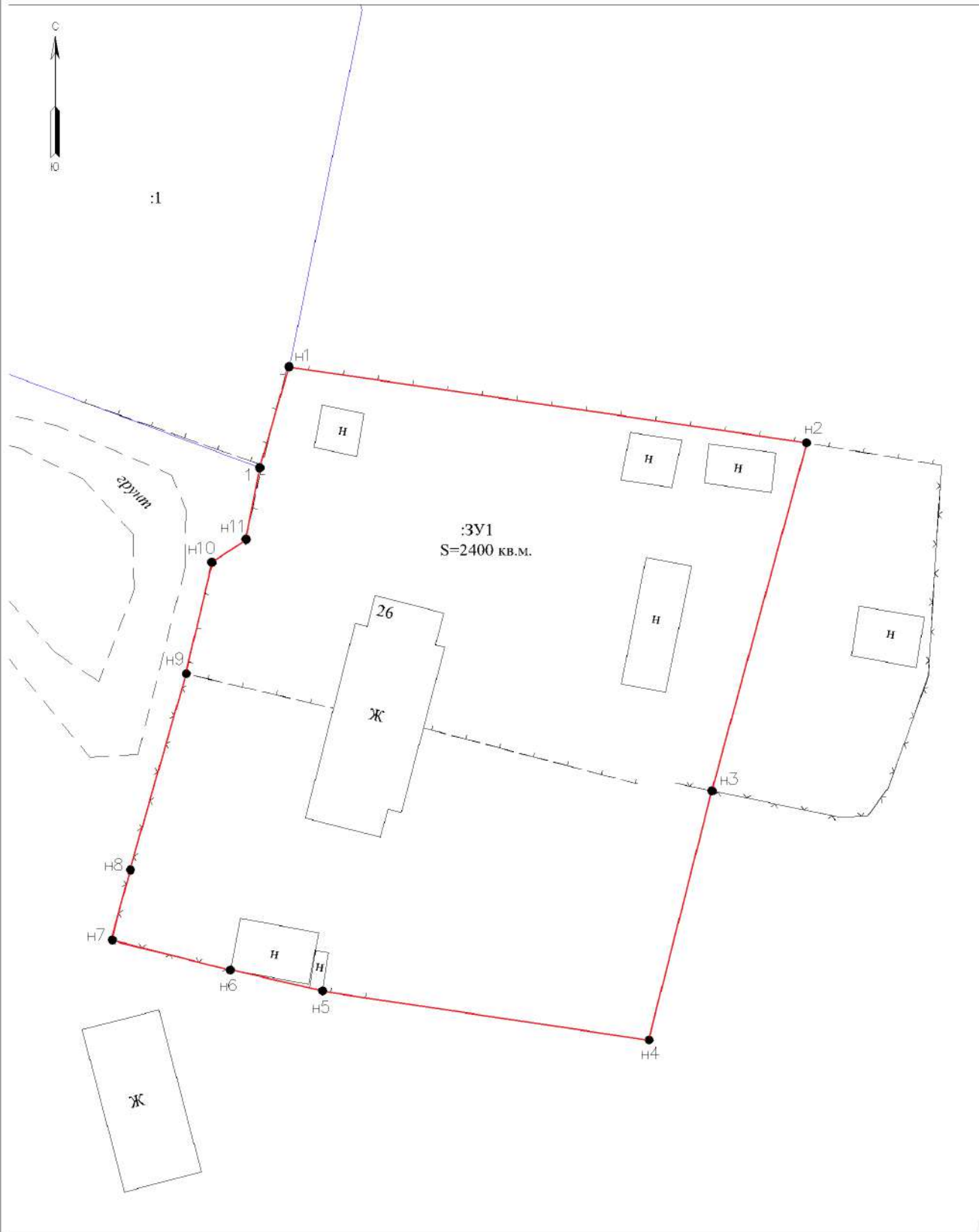
Обозначение на схеме:	:ЗУ1
Адрес участка:	Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Хаапалампинское сельское поселение, поселок Туокслаhti, дом № 26
Площадь участка:	2400 кв.м.
Разрешенное использование:	(2.1.1.) Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Территориальная зона:	ЖС. Зона среднеэтажной жилой застройки (существующая)
Кадастровый квартал:	10:07:0040807

Чертеж земельного участка:



# **Графическая часть**

# Чертёж (геодезическая съёмка) проекта межевания части территории квартала (в границах красных линий квартала)



масштаб 1 : 500

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

- |  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- существующая часть границы, сведения в ГКН о которой достаточны для определения её местоположения</li> <li>- вновь образованная часть границы, сведения в ГКН о которой достаточны для определения её местоположения</li> <li>- существующая часть границы, сведения в ГКН о которой не достаточны для определения её местоположения</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>123 - исходные, измененные и уточняемые земельные участки</li> <li>123/ЗУ1 - образованные части измененных и уточняемых земельных участков</li> <li>■ - масштабные знаки существующего отмежеванного и декларативного ЗУ</li> <li>□ - масштабный знак вновь образованного ЗУ</li> <li>• 25 - обозначение характерных точек границ, местоположение которых не изменилось, но было уточнено</li> <li>• 3У1/чзу1 - образованные части земельных участков, образовавшихся путем перераспределения, а также образованные из земель, находящихся в государственной собственности</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>123 ЗУ1 - земельные участки образованные путем раздела или выдела</li> <li>- границы кадастрового деления</li> <li>- границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов</li> <li>- границы земель общего пользования</li> <li>- границы территориальных зон и зон с особым режимом использования территории</li> <li>△ - пункт государственной геодезической сети</li> <li>□ - пункт опорной межевой сети</li> <li>○ - точка съемочного обоснования</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>ЗУ1 - земельные участки образованные путем перераспределения, а также образованные из земель государственной или муниципальной собственности</li> <li>123/5 - существующая часть земельного участка</li> <li>• 26 - прекратившие существование характерные точки границ</li> <li>- границы территориальных зон и зон с особым режимом использования территории</li> <li>→ - направление геодезических построений при определении координат характерных точек границ земельного участка</li> </ul> |
|--|--|---|--|

## Чертёж (спутниковый снимок) проекта межевания части территории квартала (в границах красных линий квартала)

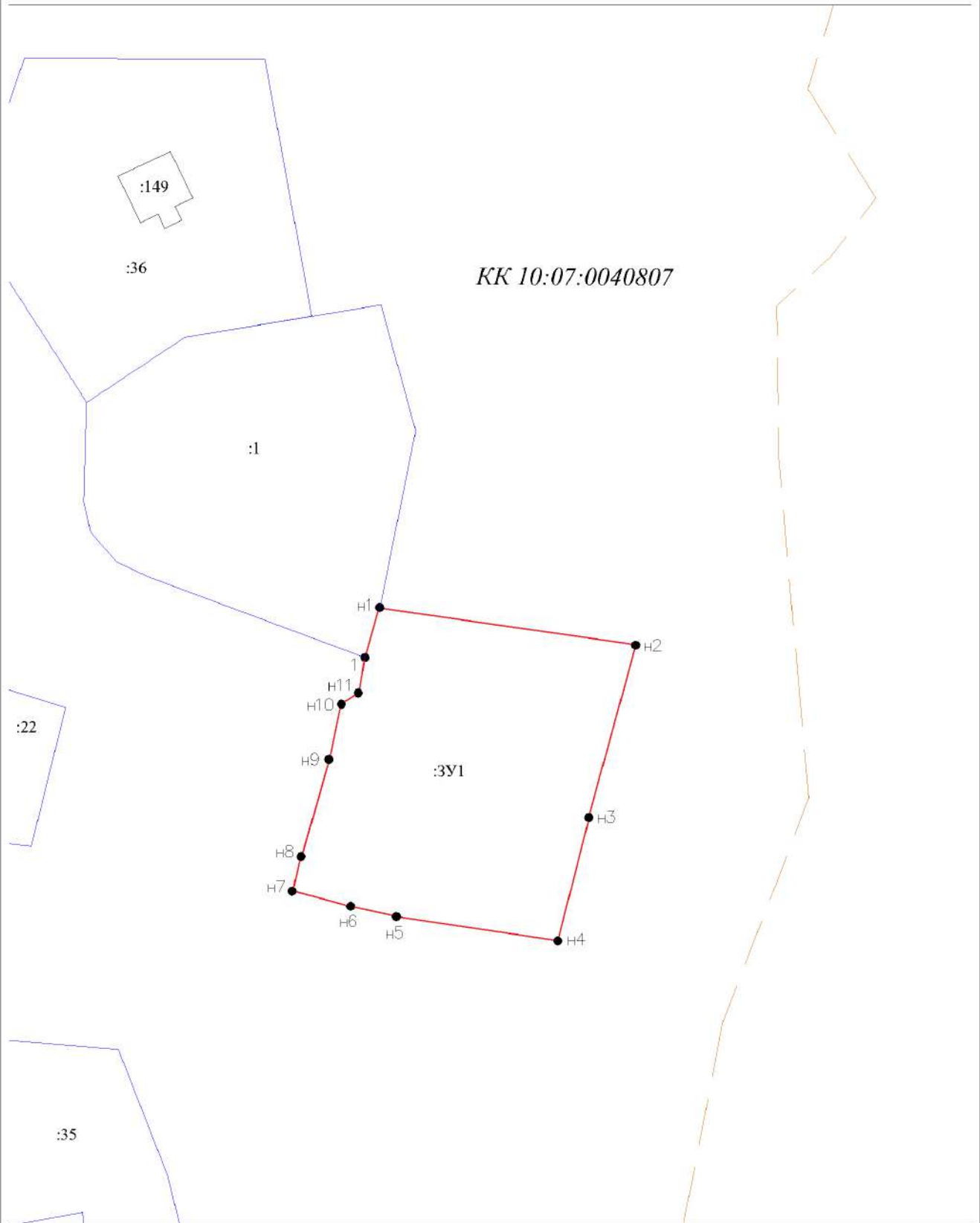


**масштаб 1 : 500**

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

- |   |   |   |
|---|---|---|
| <p>— существующая часть границы, сведения в ГКН о которой достаточны для определения её местоположения</p> <p>— вновь образованная часть границы, сведения в ГКН о которой достаточны для определения её местоположения</p> <p>— существующая часть границы, сведения в ГКН о которой не достаточны для определения её местоположения</p> <p>— граница земельного участка</p> <p>— граница кадастрового деления</p> <p>— граница муниципального образования и(или) границы населенных пунктов</p> <p>— граница земель общего пользования</p> <p>— граница территориальных зон и зон с особым режимом использования территории</p> <p>— граница государственной геодезической сети</p> <p>— направление геодезических построений при определении координат характерных точек границ земельного участка</p> | <p>— граница кадастрового деления</p> <p>— граница муниципального образования и(или) границы населенных пунктов</p> <p>— граница земель общего пользования</p> <p>— граница территориальных зон и зон с особым режимом использования территории</p> <p>— граница государственной геодезической сети</p> <p>— направление геодезических построений при определении координат характерных точек границ земельного участка</p> | <p>— граница государственной геодезической сети</p> <p>— направление геодезических построений при определении координат характерных точек границ земельного участка</p> |
|---|---|---|
- 
- |   |   |   |
|---|---|---|
| <p>• 25 - обозначение характерных точек границ, местоположение которых не изменилось, вид было уточнено</p> <p>• 26 - прекратившие существование характерные точки границ</p> <p>• Н1 - обозначение новых характерных точек границ земельных участков и их частей</p> | <p>□ - пункт опорной межевой сети</p> <p>○ - точка съёмочного обоснования</p> | <p>□ - пункт опорной межевой сети</p> <p>○ - точка съёмочного обоснования</p> |
|---|---|---|
- 
- |   |   |   |
|---|---|---|
| <p>— существующая часть границы, сведения в ГКН о которой достаточны для определения её местоположения</p> <p>— вновь образованная часть границы, сведения в ГКН о которой достаточны для определения её местоположения</p> <p>— существующая часть границы, сведения в ГКН о которой не достаточны для определения её местоположения</p> | <p>— граница кадастрового деления</p> <p>— граница муниципального образования и(или) границы населенных пунктов</p> <p>— граница земель общего пользования</p> <p>— граница территориальных зон и зон с особым режимом использования территории</p> | <p>— граница государственной геодезической сети</p> <p>— направление геодезических построений при определении координат характерных точек границ земельного участка</p> |
|---|---|---|

# Схема расположения земельного участка в границах элемента планировочной структуры (кадастровом квартале)

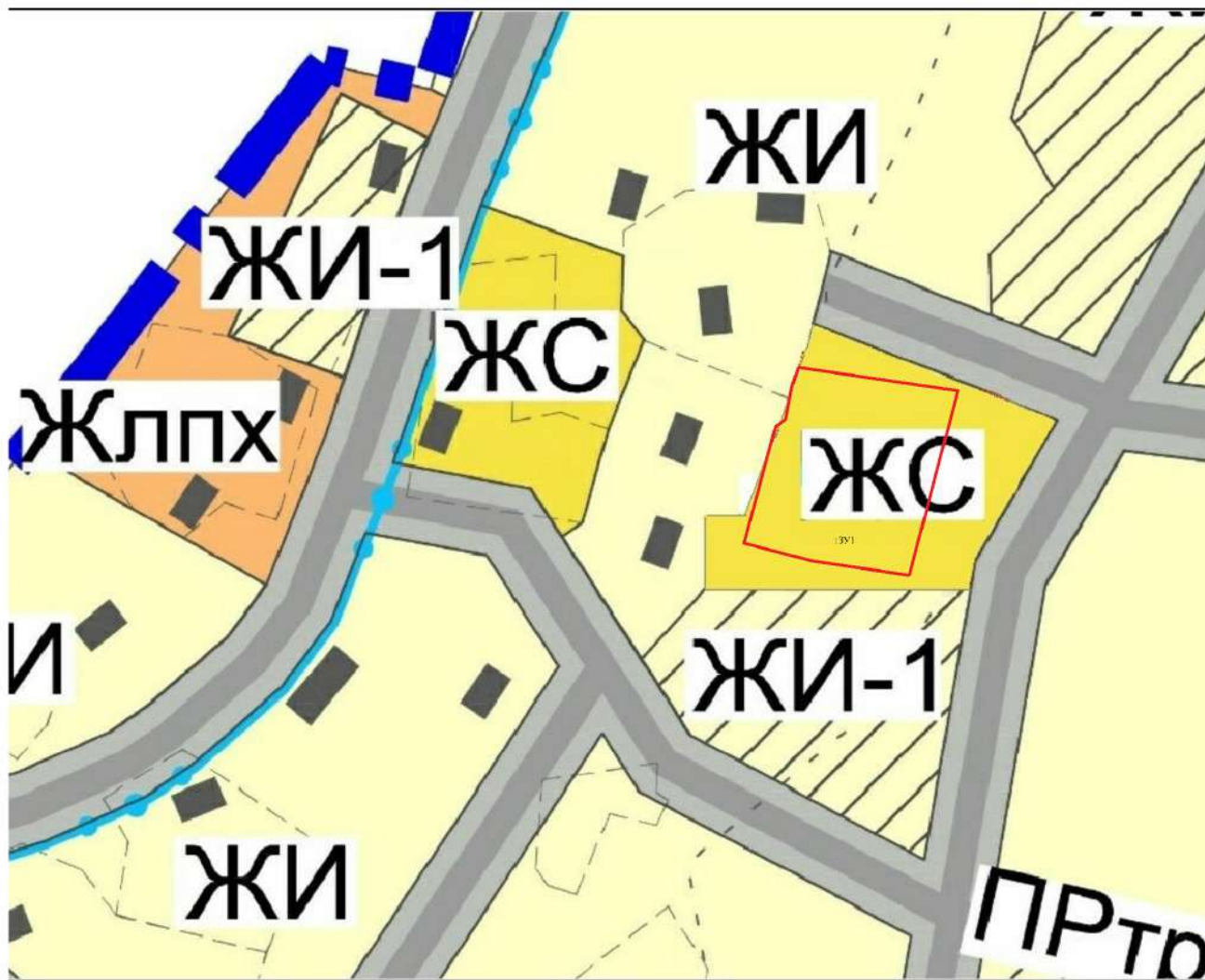


## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- существующая часть границы, сведения в ГКН о которой достаточны для определения ее местоположения</li> <li>- весь образованная часть границы, сведения в ГКН о которой достаточны для определения ее местоположения</li> <li>- существующая часть границы, сведения в ГКН о которой не достаточны для определения ее местоположения</li> <li>□ - пункт опорной межевой сети</li> <li>■ - внесмасштабные знаки существующего отмежеванного и декларативного ЗУ</li> <li>- внесмасштабный знак явнов образованного ЗУ</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 123 - исходные, измененные и уточняемые земельные участки</li> <li>• 123 ЗУ1 - земельные участки образованные путем раздела или выдела</li> <li>• 3Y1 - земельные участки образованные путем перераспределения, а также образованные из земель государственной или муниципальной собственности</li> <li>• 123/3 - существующая часть земельного участка</li> <li>- границы кадастрового деления</li> <li>- границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов</li> <li>- границы земель общего пользования</li> <li>- границы территориальных зон и зон с особым режимом использования территории</li> <li>• 25 - обозначение характерных точек границы, местоположение которых не изменилось или было уточнено</li> <li>• n1 - обозначение новых характерных точек границ земельных участков и их частей</li> <li>• 26 - иррациональные существующие характерные точки границ</li> <li>○ - точка съёмочного обоснования</li> <li>→ - направление геодезических построений при определении координат характерных точек границ земельного участка</li> </ul> |
|---|--|



**Схема расположения земельного участка на карте градостроительного зонирования  
(п. Туокслахти Хаапалампинское сельское поселение)**



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

- |  |  |   |  |   |
|--|--|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- существующая часть границы, сведения в ГКН о которой достаточны для определения её местоположения</li> <li>- вновь образованная часть границы, сведения в ГКН о которой достаточны для определения её местоположения</li> <li>- существующая часть границы, сведения в ГКН о которой не достаточны для определения её местоположения</li> <li>- пункт государственной геодезической сети</li> <li>- внемасштабные знаки существующего отмежеванного и декларативного ЗУ</li> <li>- внемасштабный знак вновь образованного ЗУ</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>:123 - исходные, измененные и уточняемые земельные участки</li> <li>:123/5- существующая часть земельного участка</li> <li>:123/чзу1 - образованные части измененных и уточняемых земельных участков</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- границы кадастрового деления</li> <li>- границы муниципальных образований и (и.и.) границы населенных пунктов</li> <li>- границы земель общего пользования</li> <li>- границы территориальных зон и зон с особым режимом использования территории</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>:123/ЗУ1 - земельные участки образованные путем раздела или выдела</li> <li>:ЗУ1 - земельные участки образованные путем перераспределения, а также образованные из земель государственной или муниципальной собственности</li> <li>•25 - обозначение характерных точек границ, местоположение которых не изменилось или было уточнено</li> <li>•26 - прокративные существовавшие характерные точки грани</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>⊙ - точка съемочного обоснования</li> <li>→ - направление геодезических построений при определении координат характерных точек грани земельного участка</li> </ul> |
|--|--|---|--|---|