

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, Хелюльское городское поселение,
пгт. Хелюля, Сортавальское шоссе, д. 53.**



ИП Судникова О.А.

г. Сортавала
2019

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, Хелюльское городское поселение,
пгт. Хелюля, Сортавальское шоссе, д. 53.

Проект межевания территории
элемента планировочной структуры - территория товарищества
собственников недвижимости «Сортавальское шоссе - 53»



ИП Судникова О.А.

г. Сортавала
2019

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, Хелюльское городское поселение, пгт. Хелюля, Сортавальское шоссе, д. 53, разработан на основании: Распоряжения Администрации Сортавальского муниципального района № 882 от 2019.11.29 «О подготовке проекта межевания территории».

Прохождение границ образуемого земельного участка обусловлено сложившейся архитектурной застройкой в границе кадастрового квартала 10:07:0050103, сведения о котором содержатся в кадастровом плане территории, выданном ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Карелия от 2019.11.18, КУВИ-001/2019-28054390.

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, Хелюльское городское поселение, пгт. Хелюля, Сортавальское шоссе, д. 53, 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: Сортавальское шоссе.

Основанием для проведения работ является:

- Распоряжение Администрации Сортавальского муниципального района № 882 от 2019.11.29 «О подготовке проекта межевания территории».

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

-Правила землепользования и застройки Хелюльского городского поселения, Сортавальского муниципального района, Республики Карелия, утверждены Решением Совета Сортавальского муниципального района № 280 от 29.06.2017г.;

- 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 Ж1, ограниченной Сортавальским шоссе, границами смежных земельных участков, внутриквартальным проездом и фактическим землепользованием дома №53.

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

Согласно п.2.2.2. ст. 2.1 Правил землепользования и застройки Хелюльского городского поселения в качестве предельной площади земельных участков, с видом разрешённого использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», устанавливается площадь от 0,10 до 0,24 га

В территориальной зоне Ж1 «ПЗ3 Хелюльского городского поселения» предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничены следующими градостроительными регламентами:

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Хелюльское городское поселение

Часть 3 градостроительные регламенты

Виды разрешенного использования земельных участков и ОКС

Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами		
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; - теплицы, оранжереи; - гаражи; - домашние мастерские; - кухни и коптильни.
-	2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	
-	2.2. Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный участок)	Встроенные, пристроенные и отдельно стоящие гаражи или площадки для стоянки индивидуальных легковых автомобилей (до 2-х машиномест). Придомовые хозяйственные площадки: - для мусоросборников; - для хозяйственных целей; - для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста; - для отдыха взрослого населения; - для занятий физкультурой; - для выгула собак.
-	2.3. Блокированная жилая застройка	
-	2.5. Среднеэтажная жилая застройка	Индивидуальные бани, души и иные помещения для принятия водных процедур.
-	3.1. Коммунальное обслуживание	
-	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	
-	3.6. Культурное развитие (дома и дворцы культуры, клубы и библиотеки)	
-	3.7. Религиозное использование (с ограничением времени работы)	
-	4.1. Деловое управление	
-	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.)	
-	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)	

-	4.5. Банковская и страховая деятельность	Надворные туалеты. Индивидуальные бассейны. Навесы, беседки. Проходы, проезды, тропы, аллеи. Индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы. Сады, огороды, палисадники, поля.
-	4.6. Общественное питание (с площадью торгового зала не более 50 кв.м.)	
-	4.7. Гостиничное обслуживание	
-	5.1. Спорт	
-	8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка	
-	11.3. Гидротехнические сооружения	

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

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	

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

Иные показатели:

Ограждение, устанавливаемое на границе с соседним земельным участком, должно быть просматриваемым (сетчатым или решетчатым) с целью минимального затенения территории соседнего участка и иметь высоту не более 1,6 м.

Прочие ограждения земельного участка устанавливаются в соответствии с Правилами благоустройства Хелюльского городского поселения.

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.

В процессе подготовки проекта межевания территории на часть территории квартала (элемент планировочной структуры) - территория товарищества собственников недвижимости «Сортавальское шоссе - 53» в районе дома №53 по Сортавальскому шоссе было установлено, что фактическое землепользование составляет 1684 м²., включая площади, застроенные жилым домом, зданиями и сооружениями вспомогательного назначения

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

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 ²)
1	:3У1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1684

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 малоэтажными жилыми домами».

Параметры застройки территории определены «Градостроительные регламенты. Жилые зоны» Ж1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами Правил землепользования и застройки Хелюльского городского поселения.

Предельные параметры использования ОКС

Ж1 - Зона застройки индивидуальными 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.
Индивидуальный жилой дом	2.1. Для индивидуального жилищного строительства	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
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
Индивидуальный жилой дом	2.2. Для ведения личного подсобного хозяйства	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
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	3.3. Бытовое обслуживание	4 эт./20 м
Все виды ОКС	3.4.1. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3 эт./15 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	4.1. Деловое управление	2 эт./10 м
Рынки	4.3. Рынки	2 эт./10 м
Магазины	4.4. Магазины	2 эт./10 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	4.7. Гостиничное обслуживание	4 эт./20 м
Все виды ОКС	5.1. Спорт	4 эт./20 м
Все виды ОКС	8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка	4 эт./30 м
Градостроительный регламент	9.0. Деятельность по особой	Градостроительный регламент не

не устанавливается	охране и изучению природы	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
Плотины, берегозащитные сооружения	11.3. Гидротехнические сооружения	-/10 м
Прочие виды ОКС		4 эт./22 м
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

**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 (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 14 м².

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 2019.11.18, КУВИ-001/2019-28054390..

Основные показатели проектируемой территории:

Общая площадь проектируемой территории - 1684м².

Площадь участка №1 - 1684м².

Категория земель: земли населённых пунктов

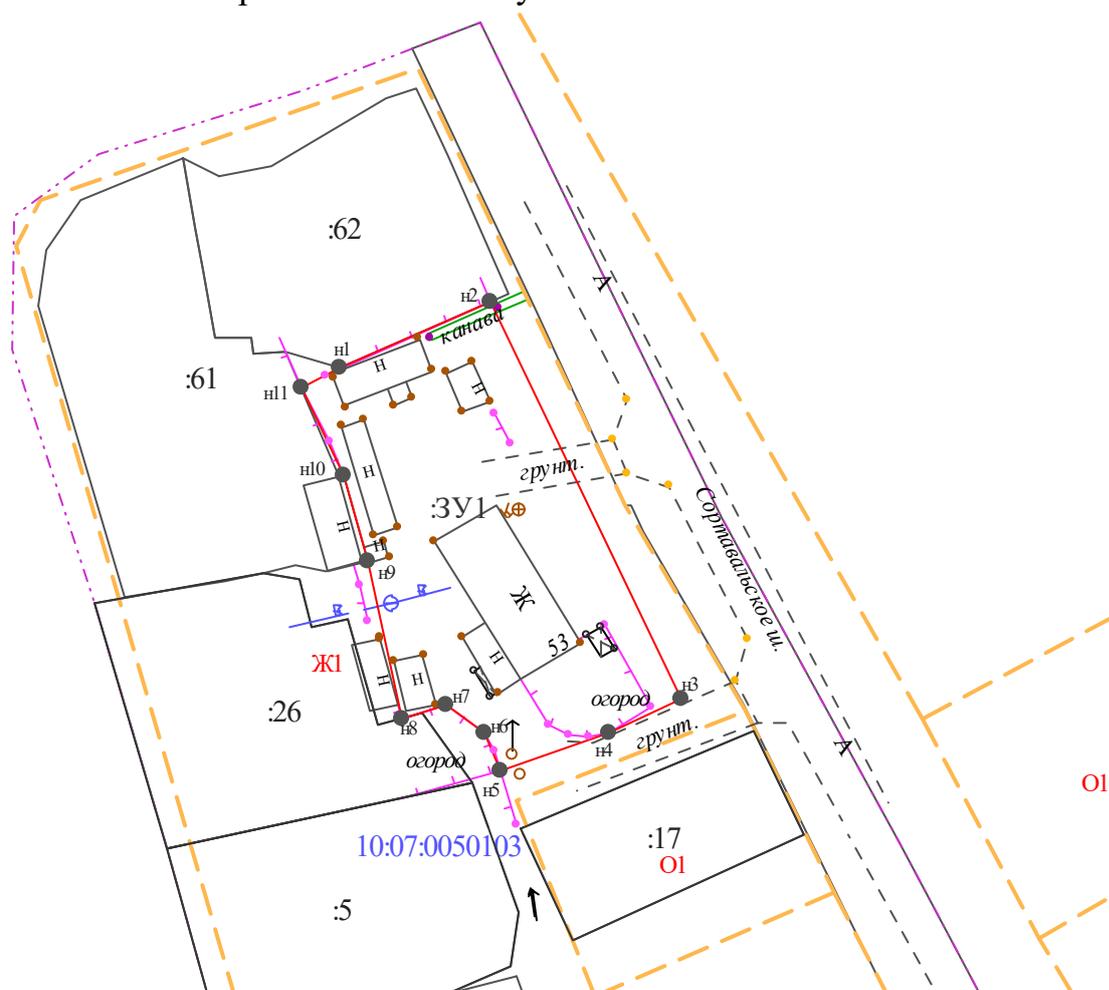
Территориальная зона: Ж1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Условный номер земельного участка :ЗУ1

Площадь земельного участка 1684 м².

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
н1	339049.62	1327596.92
н2	339058.42	1327616.83
н3	339005.88	1327641.93
н4	339001.44	1327632.58
н5	338996.15	1327618.26
н6	339001.22	1327615.93
н7	339004.87	1327611.08
н8	339003.17	1327605.24
н9	339024.07	1327600.72
н10	339035.52	1327597.46
н11	339047.13	1327592.01

Чертёж земельного участка



М 1:1000

Графическая часть

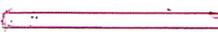
Проект межевания на часть территории квартала
территория товарищества собственников недвижимости «Сортавальское шоссе - 53»

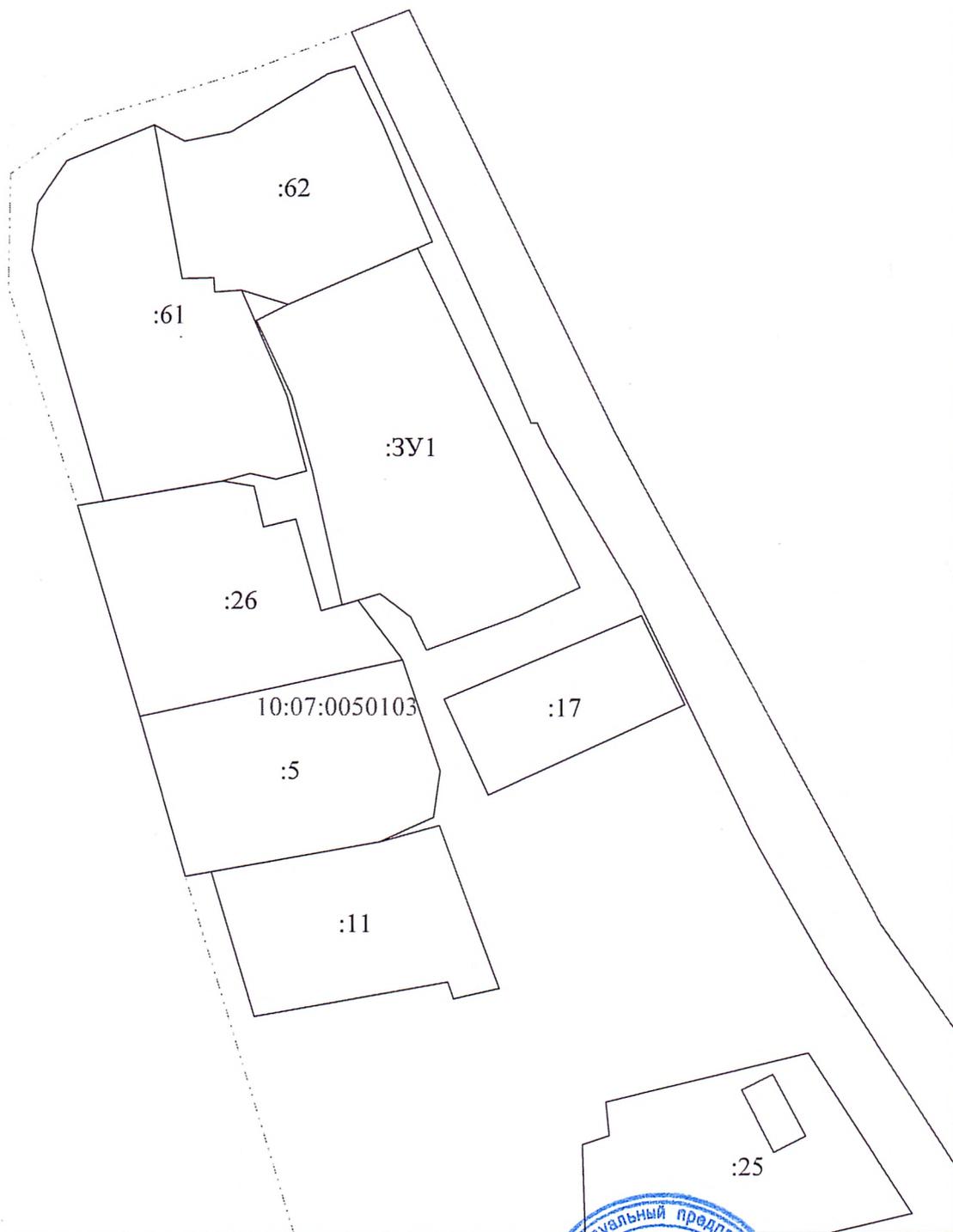
Категория земель: земли населённых пунктов



СОГЛАСОВАНО

Масштаб 1:500

 - граница испрашиваемого участка



План размещения земельного участка в пределах
 кадастрового квартала 10:07:0050103
 Российская Федерация, Республика Карелия,
 Сортавальский муниципальный район,
 Хелюльское городское поселение, пгт. Хелюля,
 Сортавальское шоссе, д.53.

Проект межевания элемента планировочной структуры товарищества собственников недвижимости «Сортавальское шоссе - 53»				
Нач. отделения	Исполнитель	Масштаб	Лист	Листов
	Судникова	1:1000		
		III Судникова О.А. 2019-12-24		



ПЛАН РАЗМЕЩЕНИЯ УЧАСТКА на карте градостроительного зонирования пгт. Хелюля

Основные показатели проектируемой территории:

Местоположение: пгт. Хелюля, Сортавальское шоссе, д.53

Общая площадь проектируемой территории: 1684 м².

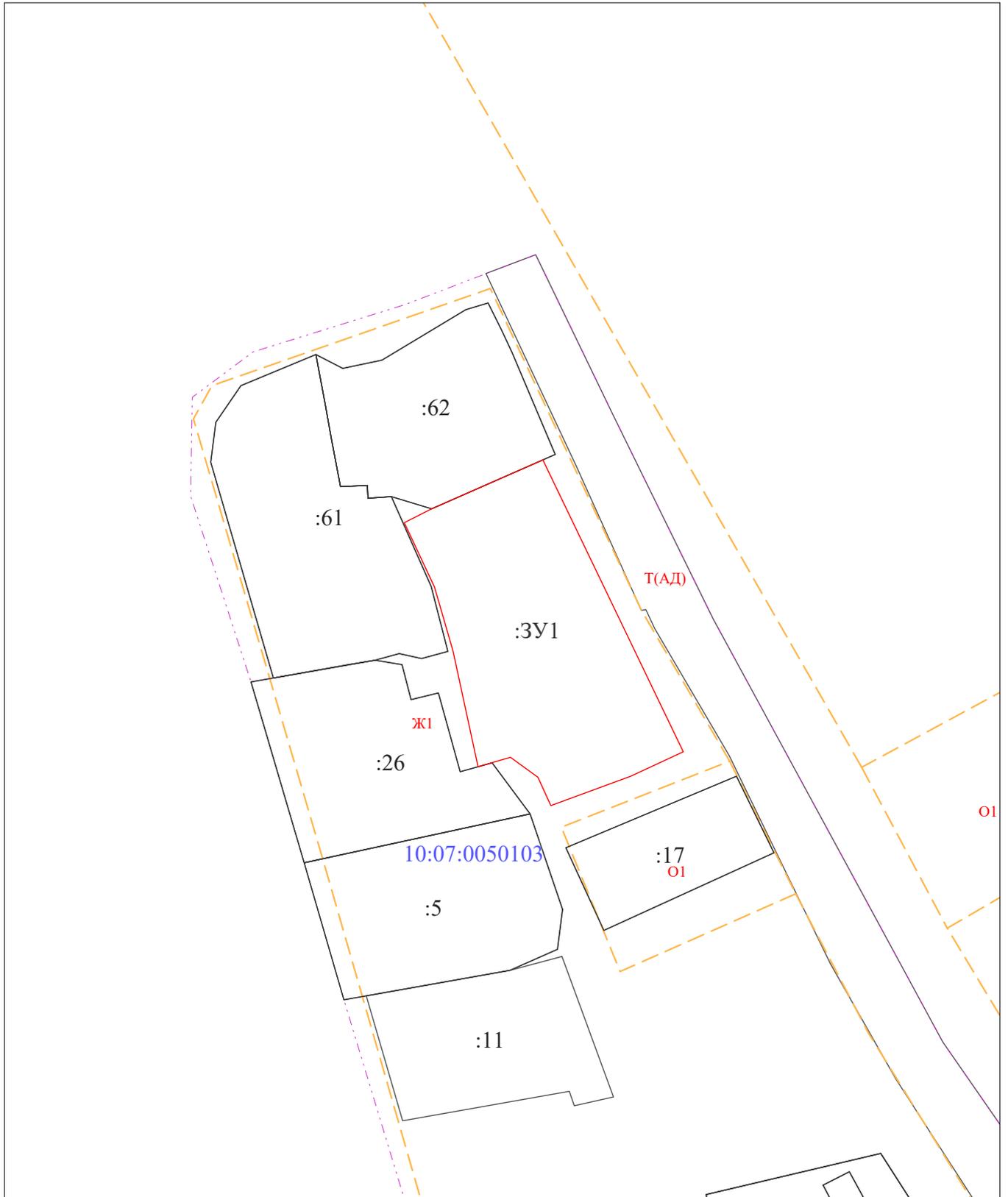
Категория земель: Земли населённых пунктов

Кадастровый квартал: 10:07:0050103

Территориальная зона: Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Условный номер земельного участка :ЗУ1

Площадь земельного участка: 1684 м².



Масштаб 1:1000

Приложение



РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ
АДМИНИСТРАЦИЯ
СОРТАВАЛЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
РАСПОРЯЖЕНИЕ

от « 29 ноября 2019 г.

№ 882

О подготовке проекта межевания территории

На основании поступившего предложения Омельчук Раисы Николаевны (вх. № О-10270 от 18.11.2019 г.), уполномоченной действовать от имени собственников многоквартирного дома на основании протокола №2 от 05.07.2019 г. «О проведении заочного собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Сортавала, пгт. Хелюля, Сортавальское шоссе, д. 53», в соответствии со ст. 43, ч. 8 ст. 45, ч. 1 и ч. 5 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 2019 год:

1. Осуществить подготовку проекта межевания территории на территорию, занятую многоквартирным домом и вспомогательными хозяйственными строениями к нему, расположенную по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Хелюльское городское поселение, пгт. Хелюля, Сортавальское шоссе, д. 53 за счет средств заинтересованных лиц.

2. Документацию по планировке территории, указанную в п. 1 настоящего распоряжения, до ее утверждения согласовать с органом местного самоуправления, применительно к территории которого разрабатывается такая документация (Хелюльское городское поселение).

3. 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. При подготовке документации по планировке территории, указанной в п. 1, заинтересованному лицу надлежит получить разрешение

на условно разрешенный вид использования земельного участка «малоэтажная многоквартирная жилая застройка».

5. 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.

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

7. Контроль за исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Глава администрации



Л. П. Гулевич



Прожит и
Мондурован
21 мит
Сурешова (Сурешова О.А.)