

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, Хелюльское городское поселение, село
Хелюля, улица Центральная, дом № 26*

Директор ООО «АЛЬТАИР»



А.И. Никифоров

г. Олонец, 2018г.

СОДЕРЖАНИЕ

| № п/п | Наименование документов | Стр. | Примечание |
|-------------------------------------|--|-------|--------------------------|
| ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ | | | |
| Текстовая часть | | | |
| 1. | Пояснительная записка | 5-6 | -- |
| 2. | Распоряжение | 7 | № 735 от 21.09.2018г. |
| ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ | | | |
| Текстовая часть | | | |
| 3. | Пояснительная записка | 10-17 | -- |
| 4. | Ведомость координат поворотных точек границ образуемого земельного участка | 18 | -- |
| 5. | Основные характеристики участка | 19 | -- |
| | Чертеж земельного участка | | без масштаба |
| Графическая часть | | | |
| 6. | Чертеж (геодезическая съемка) проекта межевания части территории квартала (в границах красных линий квартала по улице Центральная) | 21 | М 1:500 |
| 7. | Схема расположения земельного участка в границах элемента планировочной структуры (кадастровом квартале) | 22 | М 1:1000 |
| 8. | Схема расположения земельного участка на карте градостроительного зонирования (Хелюльского городского поселения) | 23 | 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, Хелюльское городское поселение, село
Хелюля, улица Центральная, дом № 26*

Проект планировки территории

*(Хелюльского городского поселения, на часть территории
кадастрового квартала 10:07:0040102 в границах красных линий
квартала по улице Центральная) элемента планировочной
структуры – территория занятая многоквартирным жилым домом*

Директор ООО «АЛЬТАИР» _____



А.И. Никифоров

г. Олонец, 2018г.

Текстовая часть

Пояснительная записка

Проект планировки и проект межевания территории разработан на основании Распоряжения Администрации Сортавальского муниципального района № 735 от 21.09.2018г. «О подготовке проекта межевания 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. Генеральный план Хелюльского городского поселения, утвержденный Решением Совета Сортавальского муниципального района от 13.11.2013 года № 12 «Об утверждении генерального плана и правил землепользования и застройки Хелюльского городского поселения».
2. Правила землепользования и застройки Хелюльского городского поселения, утвержденные Решением Совета Сортавальского муниципального района от 29.06.2017 года № 280. (с учетом внесенных изменений от 28.02.2018г. № 329).

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. Генерального плана Хелюльского городского поселения, утвержденного Решением Совета Сортавальского муниципального района от 13.11.2013 года № 12 «Об утверждении генерального плана и правил землепользования и застройки Хелюльского городского поселения»;
4. Правила землепользования и застройки Хелюльского городского поселения, утвержденные Решением Совета Сортавальского муниципального района от 29.06.2017 года № 280. (с учетом внесенных изменений от 28.02.2018г. № 329);
5. Земельного кодекса Российской Федерации;
6. Другие нормативные документы.

I. Существующее состояние

1.1. Градостроительная ситуация:

Проектируемая территория является сельским образованием центрального планировочного района села. 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 села.

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 села, Правил землепользования и застройки села и др. исходные данные. Проектом предусмотрено сохранение улично-дорожной сети как ценного планировочного элемента данной территории в системе центра села.

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 с. Хелюля, комплексной транспортной схемы села, 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 «21» сентября 2018 г.

№ 935

О подготовке проекта межевания территории

На основании поступившего предложения от Егоровой Оксаны Александровны (вх. № Е-7619 от 13.09.2018 г.), уполномоченной действовать от имени собственников помещений многоквартирного дома на основании протокола № б/н от 20.07.2018 г. «Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Хелюльское городское поселение, с. Хелюля, ул. Центральная, д. 26», в соответствии со ст. 43, 45 и 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 2018 год:

1. Заинтересованному лицу осуществить подготовку проекта межевания территории 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, ул. Центральная, д. 26.

2. 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

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, Хелюльское городское поселение, село
Хелюля, улица Центральная, дом № 26*

Проект межевания территории

*(Хелюльского городского поселения, на часть территории
кадастрового квартала 10:07:0040102 в границах красных линий
квартала по улице Центральная) элемента планировочной
структуры – территория занятая многоквартирным жилым домом*

Директор ООО «АЛЬТАИР» _____



А.И. Никифоров

г. Олонец, 2018г.

Текстовая часть

Пояснительная записка

Образуемый земельный участок расположен на территории села Хелюля, Хелюльского городского поселения, Сортавальского муниципального района, Республики Карелия, Российская Федерация, в границах квартала 10:07:0040102.

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 Хелюльского городского 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 села Хелюля, Хелюльского городского поселения, Сортавальского муниципального района, Республики Карелия, в границах кадастрового квартала 10:07:0040102.

В качестве исходных данных для разработки проекта межевания территории Хелюльского городского поселения (часть квартала 10:07:0040102) были использованы:

- Генеральный план Хелюльского городского поселения, утвержденный Решением Совета Сортавальского муниципального района от 13.11.2013 года № 12 «Об утверждении генерального плана и правил землепользования и застройки Хелюльского городского поселения»;
- Правила землепользования и застройки Хелюльского городского поселения, утвержденные Решением Совета Сортавальского муниципального района от 29.06.2017 года № 280. (с учетом внесенных изменений от 28.02.2018г. № 329);
- 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: Ж-2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами, ограниченной красными линиями ул. Центральная и фактическим землепользованием дома № 26 по улице Центральная.

Согласно Правилам землепользования и застройки Хелюльского городского 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: Ж-2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами «Правил землепользования и застройки Хелюльского городского поселения» земельные участки и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства ограничены следующими градостроительными регламентами:

Виды разрешенного использования земельных участков и ОКС

| <i>Ж2 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами</i> | | |
|---|--|---|
| Виды разрешенного использования* | | |
| Основные | Условно разрешенные | Вспомогательные |
| - | 2.0. Жилая застройка (исключительно общежития) | <p>Отдельно стоящие и блокированные гаражи или площадки для хранения индивидуальных легковых автомобилей жителей.</p> <p>Отдельно стоящие и блокированные сараи и хранилища жителей.</p> <p>Площадки для постоянного и временного (гостевые стоянки) хранения индивидуальных легковых автомобилей жителей.</p> <p>Площадки для временного хранения легковых автомобилей (гостевые стоянки).</p> <p>Придомовые хозяйственные площадки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для мусоросборников; - для хозяйственных целей; - для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста; - для отдыха взрослого населения; - для занятий физкультурой; - для выгула собак. <p>Надворные туалеты.</p> <p>Навесы, беседки.</p> <p>Проходы, проезды, тропы, аллеи.</p> <p>Резервуары для хранения воды.</p> |
| - | 2.1. Для индивидуального жилищного строительства | |
| 2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | - | |
| 2.3. Блокированная жилая застройка | - | |
| - | 2.7.1. Объекты гаражного назначения | |
| - | 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 | |
| - | 4.6. Общественное питание (с площадью торгового зала не более 50 кв.м.) | |

| | | |
|---|--|--|
| - | 4.7. Гостиничное обслуживание | |
| - | 4.9. Обслуживание автотранспорта (исключительно стоянки (парковки)) | |
| - | 5.1. Спорт (только Спортивные площадки для занятия спортом и физкультурой без мест для зрителей) | |
| - | 6.9. Склады ¹ | |
| - | 8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка | |
| - | 11.3. Гидротехнические сооружения | |

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

1 - не требующие установления санитарно-защитной зоны размером более 50 м согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», имеющие общую площадь территории (независимо от количества занимаемых земельных участков) - не более 0,5 га

Предельные параметры использования земельных участков

| <i>Ж2 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами</i> | | |
|--|--|-----------------------------------|
| *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 | |
| 2.0. Жилая застройка | от 0,04 до 0,25 га | 75 |
| 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 |
| 2.3. Блокированная жилая застройка | от 0,015 до 0,10 га на один блокированный дом | 80 |
| 2.7.1. Объекты гаражного назначения (кроме автомобильных моек) | от 0,002 до 0,05 га | 90 |
| 2.7.1. Объекты гаражного назначения (автомобильные мойки) | от 0,05 до 0,24 га | 90 |
| 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 |
| 4.9. Обслуживание автотранспорта | от 0,03 до 1,5 га | 90 |
| 5.1. Спорт | от 0,06 до 25 га | 90 |
| 6.9. Склады | от 0,05 до 25,0 га | 60 |
| 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.*

Предельные параметры использования ОКС

| <i>Ж2 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами</i> | | |
|--|--|--|
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| Гаражи | 2.7.1. Объекты гаражного назначения | 1 эт. От уровня земли до: - верха плоской кровли – 4 м - до конька скатной кровли – 7 м |
| Автомобильные мойки | | 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 празднования 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 |
| | 4.7. Гостиничное | 4 эт./20 м |

| | обслуживание | |
|---|---|--|
| Гаражи одноуровневые, стоянки (парковки) | 4.9. Обслуживание автотранспорта | 2 эт. От уровня земли до: - верха плоской кровли – 15 м - до конька скатной кровли – 18 м |
| Все виды ОКС | 5.1. Спорт | 1 эт./4 м |
| Все виды ОКС, кроме линейных объектов | 6.9. Склады | 3 эт./18 м |
| Все виды ОКС | 8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка | 4 эт./30 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 |
| 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./5 м |
| Градостроительный регламент не устанавливается | 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 1,8 м.

Прочие ограждения земельного участка должны иметь высоту не более 1,7 м и могут быть как сетчатыми или решетчатыми, так и сплошными (глухими) по согласованию с Администрацией муниципального образования.

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 по улице Центральная) в районе дома № 26 по ул. Центральная, было установлено, что фактическое землепользование под многоквартирным жилым домом № 26 составляет 1675 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 Хелюльского городского 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, Хелюльское городское поселение, село Хелюля, улица Центральная, 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: улица Центральная.

Ведомость координат поворотных точек границ образуемого земельного участка,
расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский
муниципальный район, Хелюльское городское поселение, село Хелюля, улица
Центральная, дом № 26

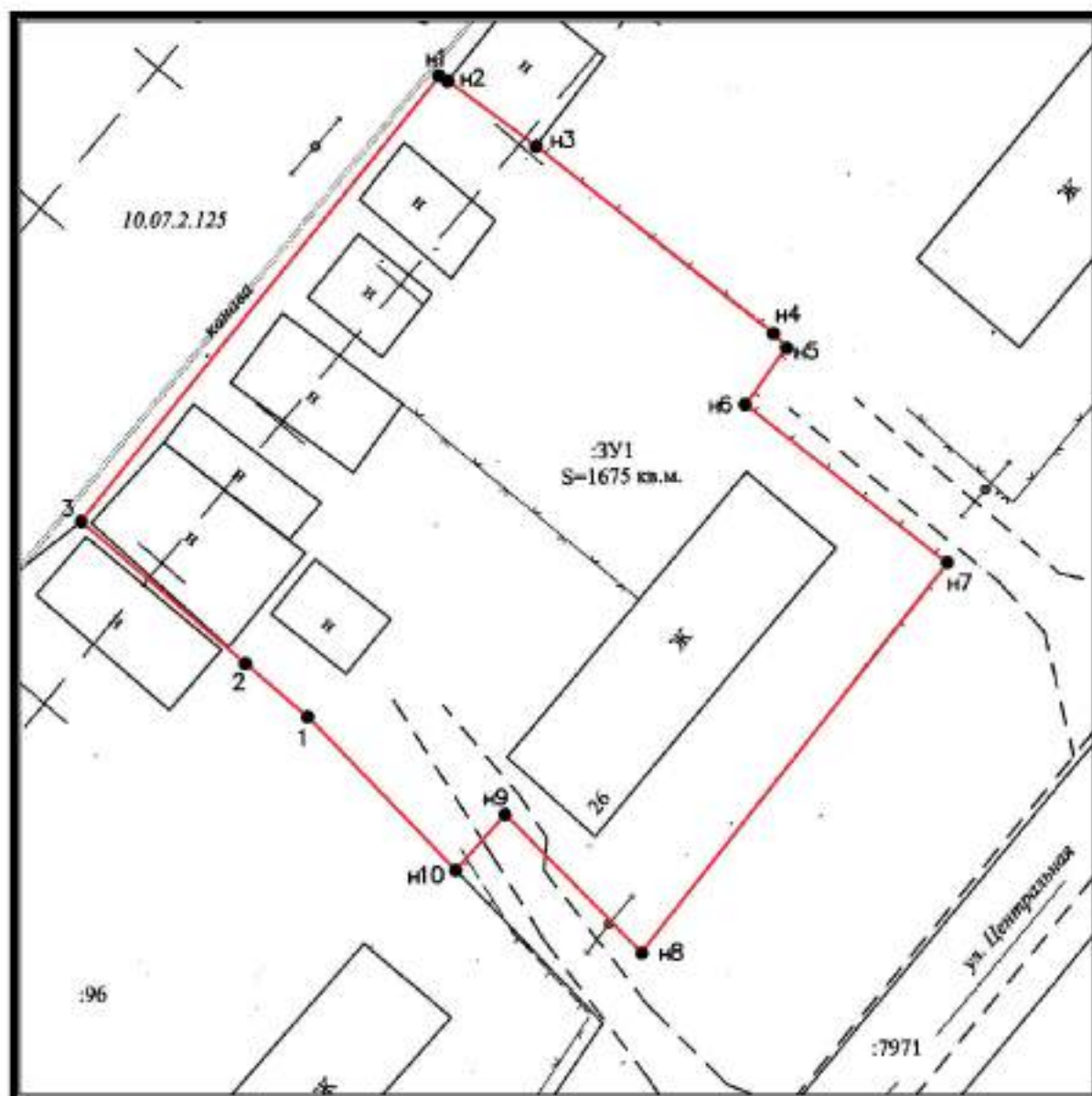
Система координат: местная (МСК-10)

| Обозначение участка | | | :ЗУ1 | | |
|---------------------|-----------|------------|-----------------|----------------|---------------|
| Площадь (кв.м.) | | | 1675 | | |
| № точки | X, м | Y, м | Прям. дир. угол | Обр. дир. угол | Расстояние, м |
| н1 | 338000.38 | 1329527.70 | | | |
| | | | 124°09'34.90" | 304°09'34.90" | 0.68 |
| н2 | 338000.00 | 1329528.26 | | | |
| | | | 126°30'09.81" | 306°30'09.81" | 7.18 |
| н3 | 337995.73 | 1329534.03 | | | |
| | | | 128°17'41.75" | 308°17'41.75" | 19.86 |
| н4 | 337983.42 | 1329549.62 | | | |
| | | | 137°32'41.30" | 317°32'41.30" | 1.27 |
| н5 | 337982.48 | 1329550.48 | | | |
| | | | 216°08'47.64" | 36°08'47.64" | 4.59 |
| н6 | 337978.77 | 1329547.77 | | | |
| | | | 128°11'02.89" | 308°11'02.89" | 16.74 |
| н7 | 337968.42 | 1329560.93 | | | |
| | | | 218°10'58.79" | 38°10'58.79" | 32.47 |
| н8 | 337942.90 | 1329540.86 | | | |
| | | | 315°22'52.03" | 135°22'52.03" | 12.76 |
| н9 | 337951.98 | 1329531.90 | | | |
| | | | 221°59'13.96" | 41°59'13.96" | 4.84 |
| н10 | 337948.38 | 1329528.66 | | | |
| | | | 316°16'55.53" | 136°16'55.53" | 13.90 |
| 1 | 337958.43 | 1329519.05 | | | |
| | | | 310°31'11.43" | 130°31'11.43" | 5.34 |
| 2 | 337961.90 | 1329514.99 | | | |
| | | | 310°53'02.66" | 130°53'02.66" | 14.28 |
| 3 | 337971.25 | 1329504.19 | | | |
| | | | 38°54'21.67" | 218°54'21.67" | 37.43 |
| н1 | 338000.38 | 1329527.70 | | | |

Основные характеристики участка:

| | |
|----------------------------|---|
| Обозначение на схеме: | :ЗУ1 |
| Адрес участка: | Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Хелюльское городское поселение, село Хелюля, улица Центральная, дом № 26 |
| Площадь участка: | 1675 кв.м. |
| Разрешенное использование: | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1.) |
| Категория земель: | Земли населенных пунктов |
| Территориальная зона: | Ж2 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами |
| Кадастровый квартал: | 10:07:0040102 |

Чертеж земельного участка:



Графическая часть

Чертёж (геодезическая съёмка) проекта межевания части территории квартала (в границах красных линий квартала по улице Центральная)

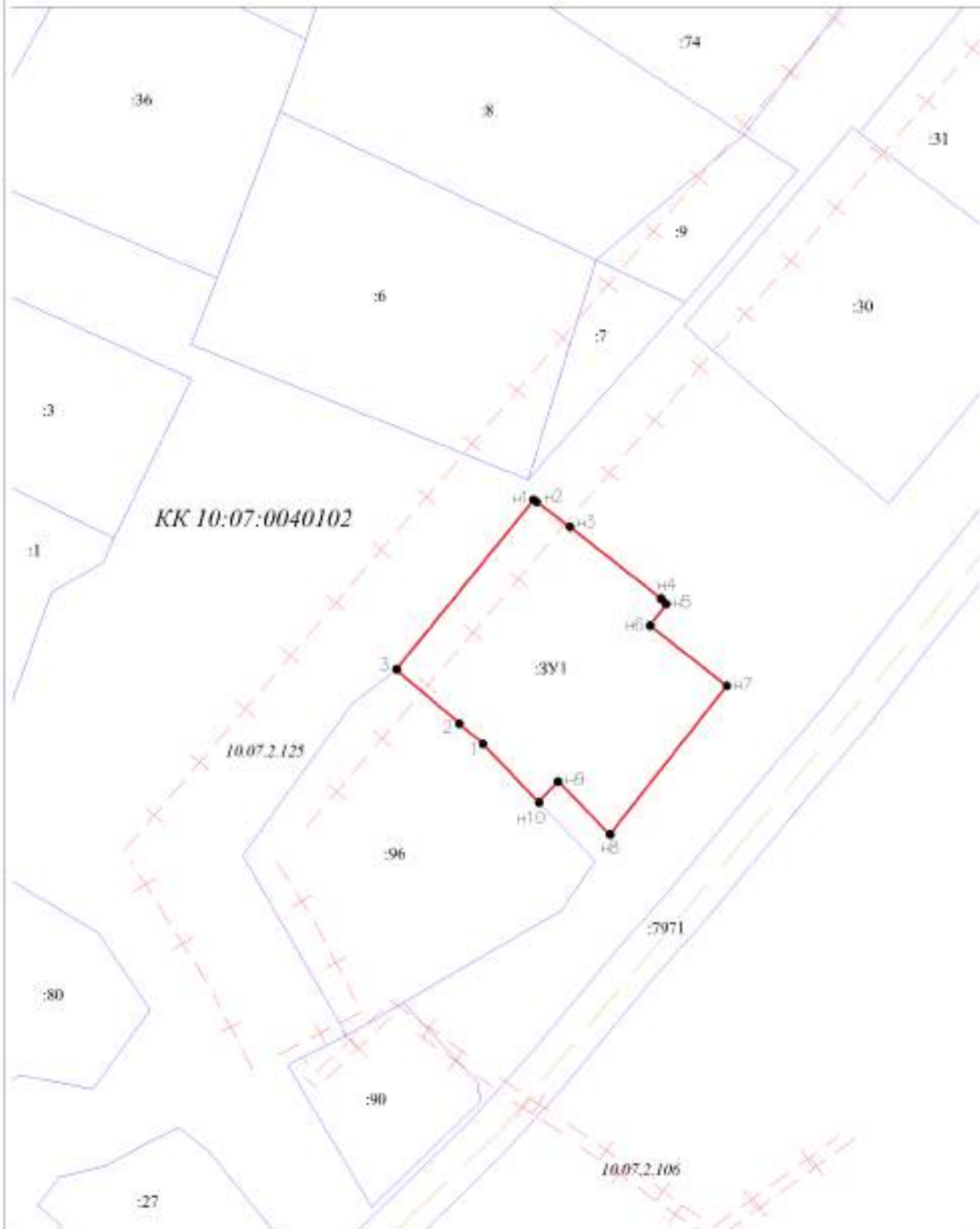


масштаб 1 : 500

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- | | | | |
|---|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - существующая часть границы, сведения в ГКН о которой достояны для определения её местонахождения - новая образованная часть границы, сведения в ГКН о которой достояны для определения её местонахождения - существующая часть границы, сведения в ГКН о которой не достояны для определения её местонахождения | <ul style="list-style-type: none"> 123 - земельный участок, расположенный в установленном земельном законе 123/ЗУ1 - образованная часть земельного участка и установленная земельная граница 25 - объект недвижимости, расположенный на территории земельного участка ЗУ1/ЗУ1 - образованная часть земельного участка, образованная путем реорганизации, а также образованная из земель, находящихся в государственной собственности | <ul style="list-style-type: none"> 121/ЗУ1 - земельный участок образованный путем раздела или выдела 123/5 - существующая часть земельного участка 25 - объект недвижимости, расположенный на территории земельного участка 25 - объект недвижимости, расположенный на территории земельного участка | <ul style="list-style-type: none"> - границы кадастрового участка - границы муниципальных образований (или) границы населенных пунктов - границы земель общего пользования - границы территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории - границы государственной геодезической сети - границы опорной инженерной сети - точки съемочного обоснования - пункт государственной геодезической сети - направление геодезических построений при определении координат характерных точек границ земельного участка |
|---|--|--|--|

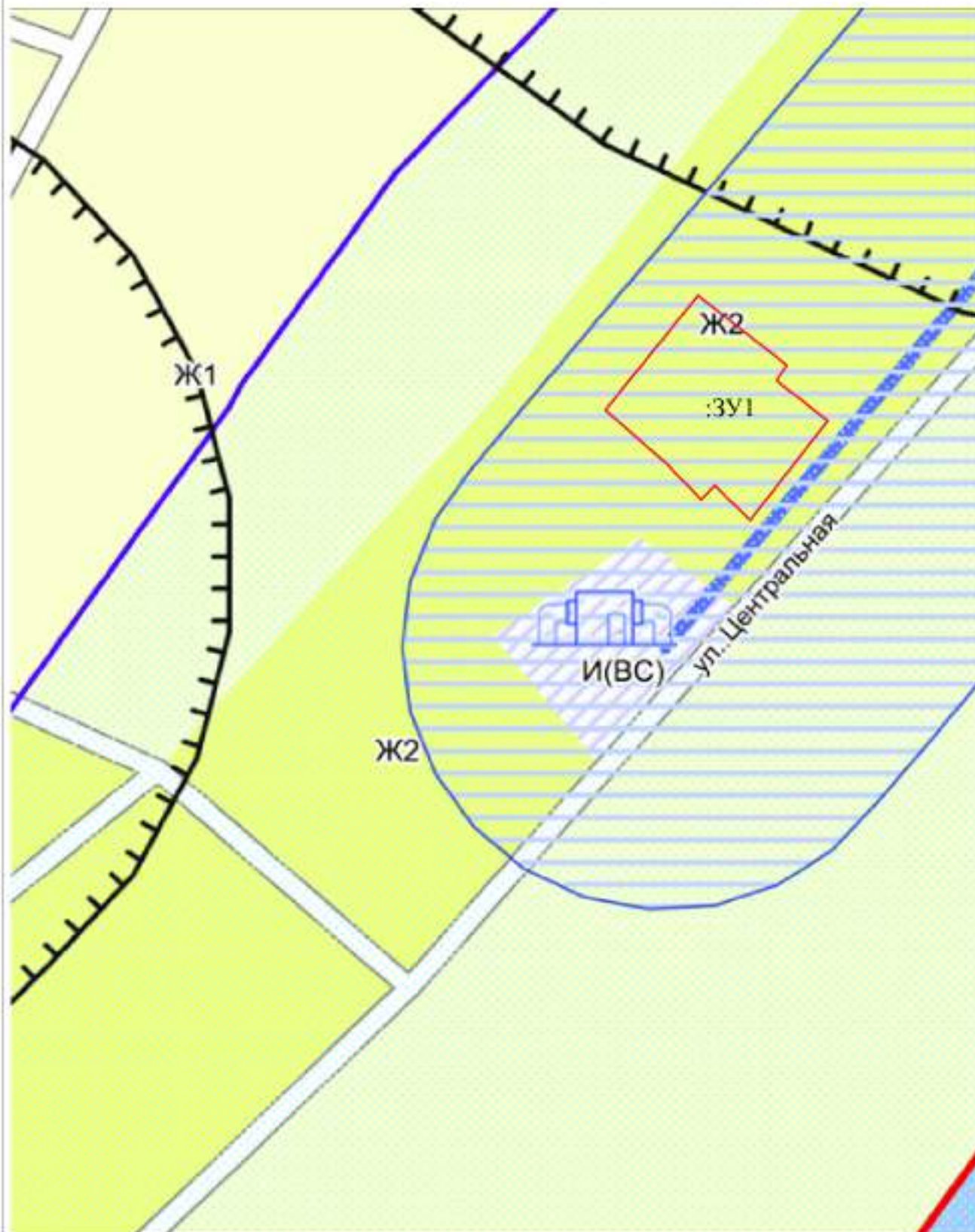
Схема расположения земельного участка в границах элемента планировочной структуры (кадастровом квартале)



УСЛОВНЫЕ СВОЗНАЧЕНИЯ:

- | | | | |
|--|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - существующая часть границы, собственн. в ГКН о которой отсутствуют данные для определения ее местоположения - новая образованная часть границы, собственн. в ГКН о которой отсутствуют данные для определения ее местоположения - существующая часть границы, собственн. в ГКН о которой не достаточно для определения ее местоположения □ - пункт опорной межевой сети ■ - неиспользуемый знак существующего отмежевания в декларативного ЗУ □ - неиспользуемый знак межи образованного ЗУ | <ul style="list-style-type: none"> - граница земельного участка - граница кадастрового участка - граница территориальной зоны - граница кадастрового квартала - граница кадастрового квартала - граница кадастрового квартала - граница кадастрового квартала - граница кадастрового квартала | <ul style="list-style-type: none"> - граница кадастрового квартала - граница кадастрового квартала - граница кадастрового квартала - граница кадастрового квартала - граница кадастрового квартала - граница кадастрового квартала - граница кадастрового квартала - граница кадастрового квартала | <ul style="list-style-type: none"> - граница кадастрового квартала - граница кадастрового квартала - граница кадастрового квартала - граница кадастрового квартала - граница кадастрового квартала - граница кадастрового квартала - граница кадастрового квартала - граница кадастрового квартала |
|--|---|--|--|
- 123/чпу I - образованная часть земельного участка в границах земельного участка
 391/чпу I - образованная часть земельного участка, образованная путем выделении, в том числе образованная из земель, находящихся в государственной собственности
 10.07.2.125 - пункт государственной геодезической сети
 35 - обозначение характерных точек границы, межевые знаки (кроме знаков угла) и знаков характерных точек
 36 - обозначение характерных точек границы, межевые знаки (кроме знаков угла) и знаков характерных точек
 37 - обозначение характерных точек границы, межевые знаки (кроме знаков угла) и знаков характерных точек
 38 - обозначение характерных точек границы, межевые знаки (кроме знаков угла) и знаков характерных точек
 39 - обозначение характерных точек границы, межевые знаки (кроме знаков угла) и знаков характерных точек
 40 - обозначение характерных точек границы, межевые знаки (кроме знаков угла) и знаков характерных точек
 41 - обозначение характерных точек границы, межевые знаки (кроме знаков угла) и знаков характерных точек
 42 - обозначение характерных точек границы, межевые знаки (кроме знаков угла) и знаков характерных точек
 43 - обозначение характерных точек границы, межевые знаки (кроме знаков угла) и знаков характерных точек
 44 - обозначение характерных точек границы, межевые знаки (кроме знаков угла) и знаков характерных точек
 45 - обозначение характерных точек границы, межевые знаки (кроме знаков угла) и знаков характерных точек
 46 - обозначение характерных точек границы, межевые знаки (кроме знаков угла) и знаков характерных точек
 47 - обозначение характерных точек границы, межевые знаки (кроме знаков угла) и знаков характерных точек
 48 - обозначение характерных точек границы, межевые знаки (кроме знаков угла) и знаков характерных точек
 49 - обозначение характерных точек границы, межевые знаки (кроме знаков угла) и знаков характерных точек
 50 - обозначение характерных точек границы, межевые знаки (кроме знаков угла) и знаков характерных точек

Схема расположения земельного участка на карте градостроительного зонирования (Хелиольского городского поселения)



УСЛОВНЫЕ СВОЗНАЧЕНИЯ:

- существующая часть границы, сведения в ГКН о которой достаточно для определения её местоположения
- новая образованная часть границы, сведения в ГКН о которой достаточно для определения её местоположения
- существующая часть границы, сведения в ГКН о которой не достаточно для определения её местоположения
- - пункт опорной межевой сети
- - неиспользуемые знаки существующего отмежеванного и декларированного ЗУ
- - неиспользуемый знак зоны образованного ЗУ
- 35 - обозначение характера зонирования, местоположение которого не совпадает с границей участка
- 41 - обозначение типа территории зонирования
- △ - пункт государственной геодезической сети

123 - земельные участки в границах и участках "земельный участок"

- границы земельного участка
- границы муниципальных образований
- границы земель общего пользования
- границы территориальных зон с особыми условиями использования территории
- △ - точка системного обоснования
- - направление геодезической постройки при определении координат характерных точек границ земельного участка

123/35/1 - земельные участки образованные путем раздела или выдела

- границы земельного участка
- границы муниципальных образований
- границы земель общего пользования
- границы территориальных зон с особыми условиями использования территории
- △ - точка системного обоснования
- - направление геодезической постройки при определении координат характерных точек границ земельного участка

13/1 - земельные участки образованные путем переуступки права, а также образованные из земель государственной или муниципальной собственности

- 123/5 - существующая часть земельного участка
- 28 - архаичный существующий кадастровый код границ
- △ - точка системного обоснования
- - направление геодезической постройки при определении координат характерных точек границ земельного участка