

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ЗЕМЛЯ ПЛЮС»

**УТВЕРЖДЕНА**

Администрации Сортавальского муниципального района  
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**Документация по планировке территории объекта**

**Проект межевания территории**

на часть территории квартала

(элемент планировочной структуры)

– территория товарищества собственников недвижимости

«Центральная-24»

г. Сортавала  
2017

**Документация по планировке территории объекта**

**Проект межевания территории**

на часть территории квартала

(элемент планировочной структуры)

– территория товарищества собственников недвижимости

«Центральная-24»

**РАЗДЕЛ 1. «Пояснительная записка»**

г. Сортавала  
2017

## 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, с.Хелюля, ул.Центральная, д.24 разработан на основании Распоряжения Администрации Сортавальского муниципального района №422 от 28.04.2017года «О подготовке проекта межевания территории».

Прохождение границ образуемого земельного участка обусловлено сложившейся архитектурной застройкой в границе кадастрового квартала 10:07:0040102, сведения о котором содержатся в кадастровом плане территории, выданном филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Карелия от 14.06.2011г. №1000/240/11-21033.

В соответствии с пунктом 3 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирным домом.

Подготовка проекта межевания территории осуществлена в виде отдельного документа.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков осуществлено в соответствии с градостроительными регламентами, действующими на территории Хелюльского городского поселения и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

В силу ст.16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» №189-ФЗ от 29.12.2004г., как предусматривающего переход в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме сформированного и поставленного на кадастровый учет земельного участка под данным домом без принятия органами государственной власти или органами местного самоуправления решения о предоставлении им этого земельного участка в собственность и без государственной регистрации перехода права собственности на него признаны не противоречащими Конституции РФ, право собственности на образуемый земельный участок для обслуживания многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Хелюльское городское поселение, с.Хелюля, ул.Центральная, д.24 возникает в связи с нахождением на данном участке здания многоквартирного жилого дома (в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 18.05.2012г. №289).

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

Основанием для проведения работ является:

- Распоряжение Администрации Сортавальского муниципального района №422 от 28.04.2017года «О подготовке проекта межевания территории».

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

- Правила землепользования и застройки Хелюльского городского поселения, утверждены Решением № 12 от 13.11.2013года Совета Сортавальского муниципального района. Решение опубликовано в газете «Ладога-Сортавала» №47 от 22.11.2013года.

- Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утвержденных постановлением Госстроя Российской Федерации от 29 октября 2002 г. N 150;

- Градостроительный кодекс РФ (ред. от 30.12.2015 г. с изм. и доп., вступ. в силу с 03.07.2016 г., с изменениями вступившими в силу с 01.01.2017г.);

- Материалы государственного кадастра недвижимости;

- Материалы натурного геодезического обследования территории;

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 Инструкций 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 ограниченной красными линиями ул. Центральная, границами смежных земельных участков, прилегающих к жилым домам №№ 25, 23, и фактическим землепользованием дома №24 по улице Центральная.

Образуемый земельный участок расположен в зоне с особыми условиями использования территорий:

- зона санитарной охраны поверхностного источника (второй пояс) водозабора г.Сортавала;

- санитарно-защитная зона объекта капитального строительства.

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

Согласно п.1.2 гл.1 Правил землепользования и застройки Хелюльского городского поселения в качестве минимальной площади земельных участков с видом разрешенного использования «малоэтажные жилые блокированные и многоквартирные дома с придомовыми участками» устанавливается площадь, соответствующая 1000 кв.м. на дом, максимальный размер не установлен.

В территориальной зоне Ж-2 «ПЗЗ Хелюльского городского поселения» земельные участки и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства ограничены следующими градостроительными регламентами:

## **ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Хелюльское городское поселение**

### **Часть 3. Градостроительные регламенты 13**

Предельные параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены в Таблице 2.2.2

#### **Предельные параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства**

<i>Таблица 2.2.2.</i> Параметр	Индивидуальные малоэтажные жилые дома с придомовыми участками, предназначенными, в том числе, для ведения личного подсобного хозяйства.	Малоэтажные жилые блокированные дома.	Малоэтажные жилые многоквартирные дома.
Минимальная площадь участка на новых территориях: - включая площадь	600 кв. м на одну	166 кв. м на одну	1000 кв. м на дом

застройки - без площади застройки	семью	семью 50 кв. м на одну семью	
Минимальная ширина вдоль фронта улицы (проезда)	20 м	30 м	32 м
Максимальное значение коэффициента использования земельного участка	0,3	0,3	0,5
Максимальный процент застройки	60%	60%	-
Минимальный отступ зданий от красной линии -улицы			5 м
-переулка, проезда			3 м

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 (элемент планировочной структуры) – территория товарищества собственников недвижимости «Центральная-24» в районе дома №24 по ул. Центральная было установлено, что фактическое землепользование под многоквартирным жилым домом составляет 3822 кв.м, включая площадь застройки жилого дома, площадей зданий, сооружений вспомогательного назначения.

Градостроительные характеристики территорий малоэтажного жилищного строительства (величина структурного элемента, этажность застройки, размеры участка, в том числе приквартирного и др.) определяются градостроительным зонированием городских округов и поселений в зависимости от типа территории, в том числе:

- отдельные жилые образования в структуре крупных городских округов и городских поселений;

- жилые образования малых городских округов и городских поселений и сельских поселений.

Градостроительные характеристики жилой застройки (этажность, размер участка) зависят от места ее размещения в планировочной и функциональной структуре территорий городского поселения и определяются правилами землепользования и застройки Хелюльского городского поселения.

Предельные размеры земельных участков для усадебных, одно-, двухквартирных и многоквартирных жилых домов блокированного и секционного типа устанавливаются органами местного самоуправления в зависимости от особенностей градостроительной ситуации, типа жилых домов и других местных особенностей в соответствии с утвержденными правилами землепользования и застройки.

Границы проектируемых земельных участков установлены в соответствии с функциональным назначением территориальной зоны с учетом обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним. Доступ к земельным участкам обеспечен посредством земель общего пользования.

Схема, ведомость координат, экспликация земель представлены в разделе 2 проекта межевания «Графические материалы».

Характеристики земельных участков приведены в таблице №1

Таблица №1

№ п/п	Условное обозначение	Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с планом землепользования и застройки	Площадь (кв.м.)
1	10:07:0040102:ЗУ1	малоэтажные жилые блокированные и многоквартирные дома с придомовыми участками	3822

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 –

«Ж2 – зона застройки малоэтажными жилыми домами».

Параметры застройки территории определены «Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-2 - зона застройки малоэтажными жилыми домами» Правил землепользования и застройки Хелюльского городского поселения.

## 2.2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами. Градостроительный регламент

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены в Таблице 2.2.1.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Таблица.2.2.1. Ж2 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами

### Основные виды разрешенного использования

Линейные объекты инженерной инфраструктуры.

Объекты обеспечения пожарной безопасности (гидранты, резервуары, противопожарные водоёмы).

Малоэтажные жилые блокированные и многоквартирные дома с придомовыми участками.

Зеленые насаждения декоративные и объекты ландшафтного дизайна.

Беседки, скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты садово-парковой архитектуры.

#### Условно разрешенные виды использования

Улично-дорожная сеть:

- улицы;
- переулки;
- проезды;
- проходы.

Остановочные и торгово-остановочные пункты общественного транспорта.

Гостевые и при объектные стоянки для временного хранения легковых автомобилей.

Отдельно стоящие и блокированные гаражи и площадки для хранения индивидуальных легко-вых автомобилей жителей.

Встроенные, пристроенные и отдельно стоящие постройки для ведения индивидуальной предпринимательской деятельности.

Малоэтажные жилые дома усадебного типа и части таких домов, предназначенные для проживания одной семьи с придомовыми участками, не предназначенными для ведения личного подсобного хозяйства.

Общежития и гостиницы.

Отдельно стоящие и встроенно-пристроенные объекты с ограничением времени работы:

- бытового обслуживания с числом рабочих мест не более 5;
- общественного питания с площадью торгового зала не более 50 кв. м;
- торговли продовольственными и промышленными товарами с площадью торгового зала не более 100 кв. м;
- аптеки с площадью торгового зала не более 50 кв. м;
- временные объекты торговли продовольственными и промышленными товарами повседневного спроса без торгового зала и с площадью торгового зала не более 40 кв. м;

Производственные объекты с земельным участком не более 0,5 га.

Объекты для занятия культурно-массовой работой по месту жительства с ограничением времени работы:

- клубы;
- дома и дворцы культуры;
- библиотеки.

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

- Среднюю квадратическую ошибку относительно пунктов ОМС ( $M_i$ ) – не более 0,1 м;
- Ошибку определения площади земельного участка ( $\Delta P = 3,5 \cdot M_t \cdot \sqrt{P_{\text{кв.м.}}}$ ) – не более 22 кв.м.

Математическая обработка результатов работ по установлению границ и составлению плана границ земельного участка произведена в программе FMAP.

Границы участков нанесены на основании кадастрового плана территории, выданного Филиалом ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Карелия 14.06.2011 г. №1000/240/11-21033

Основные показатели проектируемой территории:

Местоположение участка: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Хелюльское городское поселение, с.Хелюля, ул.Центральная, д.24

Общая площадь проектируемой территории- 3822 кв.м.

Площадь участка №1 – 3822 кв.м.

Категория земель: земли населённых пунктов

Территориальная зона: Ж2 - зона застройки малоэтажными жилыми домами»

Условный номер земельного участка :ЗУ1

Площадь земельного участка 3822 кв.м.

**Ведомость координат поворотных точек границ образуемого земельного участка, расположенного по адресу:** Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Хелюльское городское поселение, с.Хелюля, ул.Центральная, д.24

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
:ЗУ1(1)		
н1	337821.41	1329345.71
н2	337844.43	1329374.87
н3	337804.00	1329400.57
н4	337776.17	1329369.49
н1	337821.41	1329345.71
:ЗУ1(2)		
н5	337819.31	1329337.51
н6	337863.12	1329302.58
н7	337884.83	1329328.10
н8	337840.29	1329363.95
н5	337819.31	1329337.51

3822±43 кв.м.  
(1)=1919±31 кв.м.  
(2)=1903±31 кв.м.

Работы по составлению проекта межевания территории выполнены в полном соответствии с нормативно-правовыми и законодательными документами.



**Документация по планировке территории объекта**

**Проект межевания территории**

на часть территории квартала

(элемент планировочной структуры)

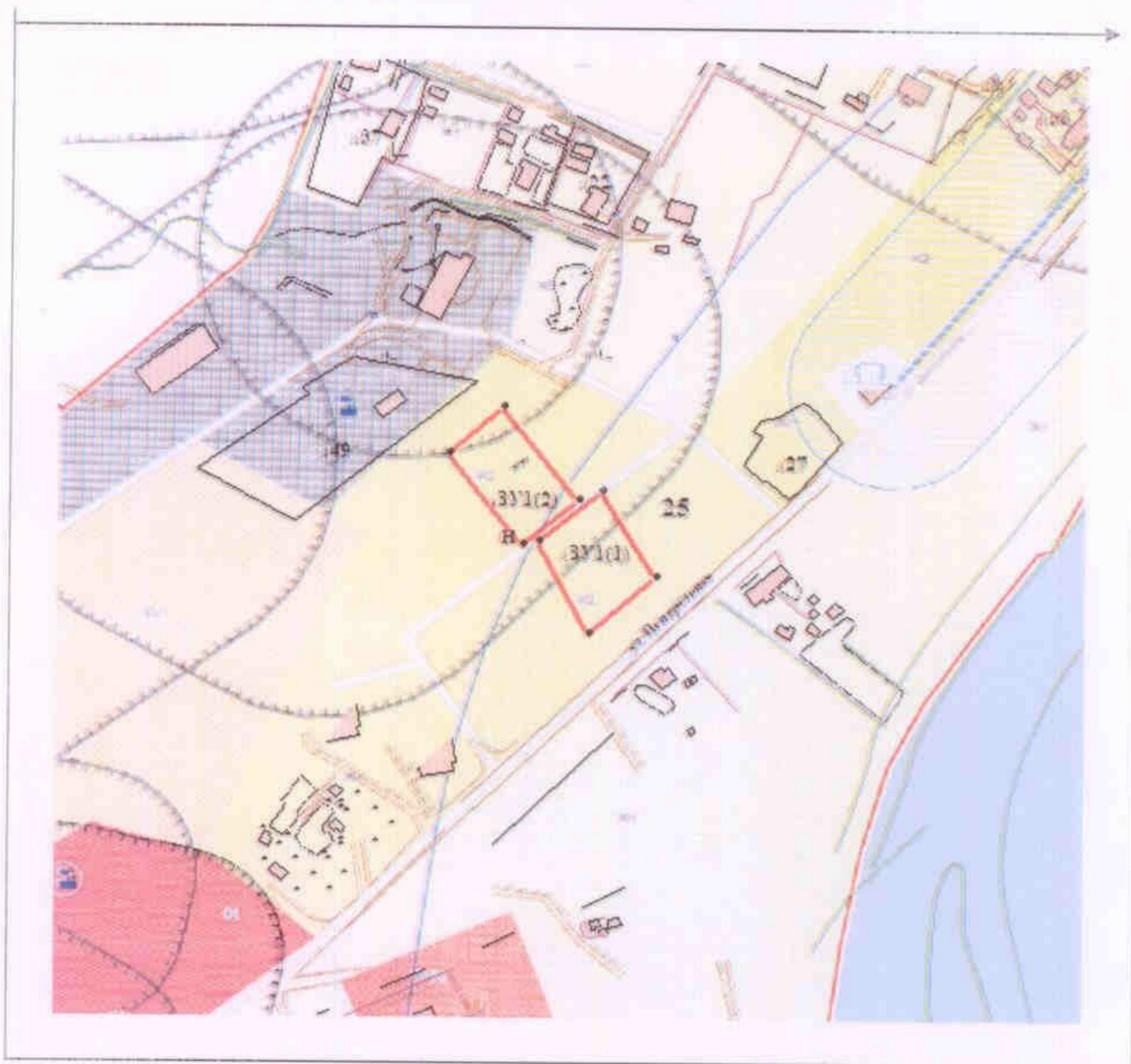
– территория товарищества собственников недвижимости

«Центральная-24»

**РАЗДЕЛ 2. «Графические материалы»**

г. Сортавала  
2017

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



Основные показатели проектируемой территории:

Местоположение участка: Российская Федерация, Республика Карелия, Соргавальский муниципальный район, Хелюльское городское поселение, с.Хелюля, ул.Центральная, д.24

Общая площадь проектируемой территории- 3822 кв.м.

Площадь участка №1 – 3822 кв.м.

Категория земель: земли населённых пунктов

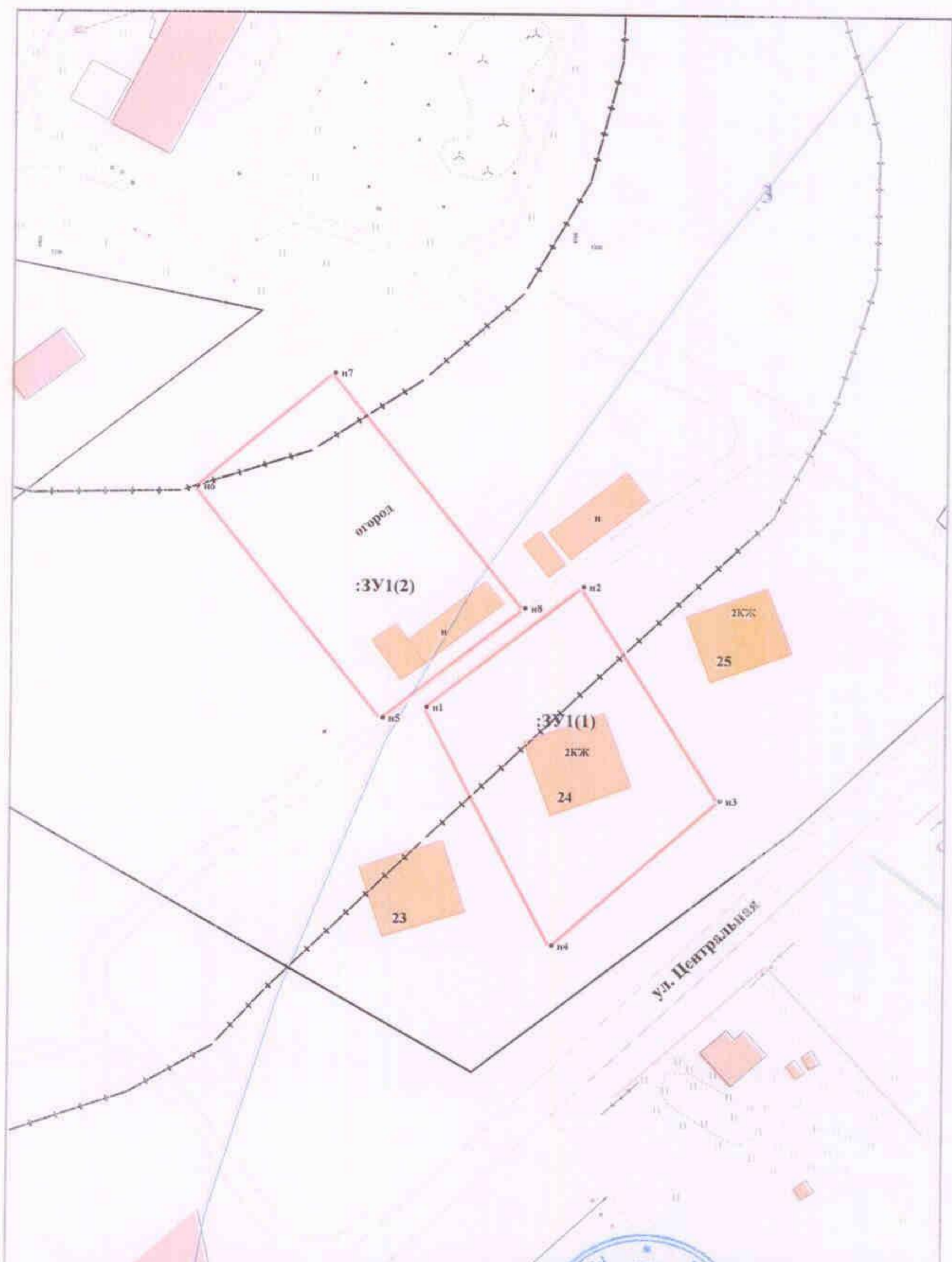
Кадастровый квартал 10:07:0040102

Территориальная зона: Ж-2 - зона застройки малоэтажными жилыми домами»

Условный номер земельного участка :ЗУ1:(ЗУ1(1))+ЗУ1(2))

Красные линии, территории объектов культурного наследия отсутствуют.

Участок частично расположен в санитарно-защитной зоне объекта капитального строительства.

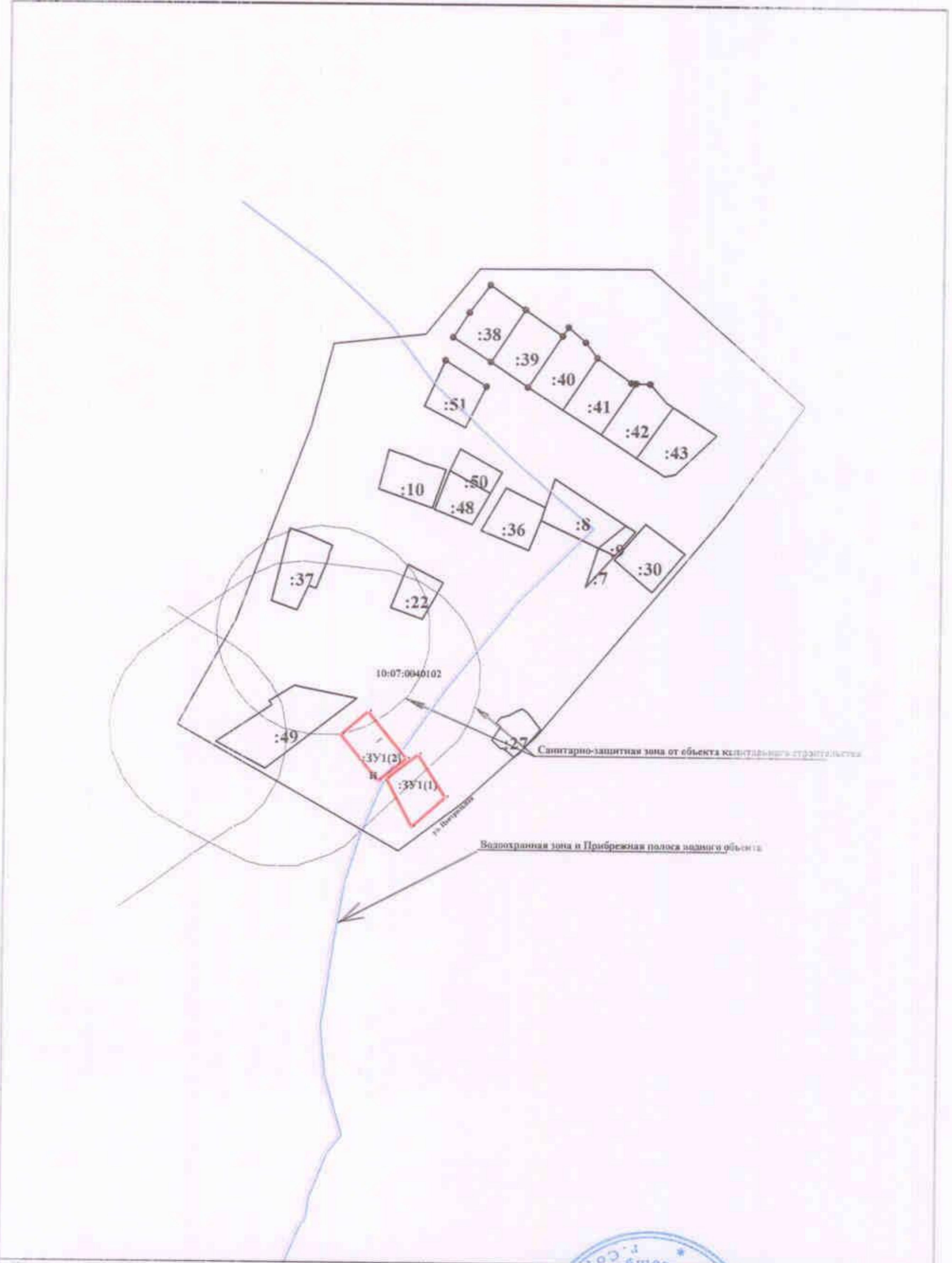


Согласовано: \_\_\_\_\_  
 Представитель собственников

<b>Проект межевания на часть территории квартала</b> <b>территория товарищества собственников недвижимости</b> <b>РК, с. Хелови, ул. Центральная, д. 24</b>				
Ген. Директор	Ковтун К.Г.	Масштаб	Лист	Листов
Исполнитель	Ковтун М.А.	1000		



ООО "Земля Плюс"  
 08.06.2017г.



План размещения земельного участка в пределах кадастрового квартала 10:07:0040102

Проект межевания на часть территории квартала территория товарищества собственников недвижимости				
РК, с.Хелюли, ул.Центральная, д.24				
Ген. Директор	Ковтун К.Г.	масштаб	Лист	Листов
Исполнитель	Ковтун М.А.	5000		
			ООО "Земля Плюс"	
			РР. 06. 2017г.	



## Приложение