

УТВЕРЖДЕНА

Администрации Сортавальского муниципального района
от _____ № _____

Документация по планировке территории объекта

**Проект межевания
земельного участка**

**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, п.г.т.Хелюля, ул.Юбилейная, д.6**

**г. Сортавала
2017**

Документация по планировке территории объекта

**Проект межевания
земельного участка**

**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, п.г.т.Хелюля, ул.Юбилейная, д.6**

РАЗДЕЛ 1. «Пояснительная записка»

**г. Сортавала
2017**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Проект межевания земельного участка 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, п.г.т.Хелюля, ул.Юбилейная, д.6 разработан на основании Распоряжения Администрации Сортавальского муниципального района №850 от 20.09.2017года «О подготовке проекта межевания территории».

Прохождение границ образуемого земельного участка обусловлено сложившейся архитектурной застройкой в границе кадастрового квартала 10:07:0050104, 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 21.09.2017года №10/ИСХ/17-155946.

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 земельного участка 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, п.г.т.Хелюля, ул.Юбилейная, д.6 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.Юбилейная.

Основанием для проведения работ является:

- Распоряжение Администрации Сортавальского муниципального района №850 от 20.09.2017года «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. Юбилейная, ул.Полевая и фактическим землепользованием дома №6 по улице Юбилейная.

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

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

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 «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» устанавливается площадь, соответствующая 1000 кв.м. на дом, максимальный размер 2400 кв.м.

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

Пункт 2.2.2.Ж2 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами.

Градостроительный регламент

Виды разрешенного использования земельных участков и ОКС приведены как в нижеследующей Таблице, так и в статье 2.1. данных Правил:

Виды разрешенного использования земельных участков и ОКС

Ж2 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами		
Виды разрешенного использования*		
Основные	Условно разрешенные	Вспомогательные
-	2.1. Для индивидуального жилищного строительства	<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;
2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	-	
2.3. Блокированная жилая застройка	-	
-	2.7.1. Объекты гаражного назначения(кроме автомобильных моек)	
	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.)	- для выгула собак. Надворные туалеты. Навесы, беседки. Проходы, проезды, тропы, аллеи. Резервуары для хранения воды.
-	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	
-	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

Ж2 - Зона застройки малоэтажными 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
2.3. 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
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
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.*

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 земельного участка в районе дома №8 по ул. Юбилейная было установлено, что фактическое землепользование под двухквартирным жилым

домом составляет 1514 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	10:07:0050104:ЗУ1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1514

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 –

«Ж-2 – 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.

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 ($\Delta P = 3,5 \cdot M_t \cdot \sqrt{P_{\text{кв.м.}}}$) – не более 14 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 от 21.09.2017года №10/ИСХ/17-155946.

Основные показатели проектируемой территории:

Местоположение участка: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Хелюльское городское поселение, п.гт.Хелюля, ул.Юбилейная, д.6

Общая площадь проектируемой территории- 1514кв.м.

*Площадь участка №1 –*1514кв.м.

Категория земель: земли населённых пунктов

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

*Условный номер земельного участка :*ЗУ1

Площадь земельного участка 1514кв.м.

Ведомость координат поворотных точек границ образуемого земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Хелюльское городское поселение, п.гт.Хелюля, ул. Юбилейная, д.6

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
5	339124.24	1327935.21
6	339125.08	1327936.61
7	339090.74	1327966.79
н8	339068.88	1327939.90
1	339095.02	1327913.72
2	339100.58	1327919.75
3	339103.62	1327916.98
4	339121.17	1327933.41
5	339124.24	1327935.21

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

Кадастровый инженер Ковтун М.А. _____

Документация по планировке территории объекта

Проект межевания

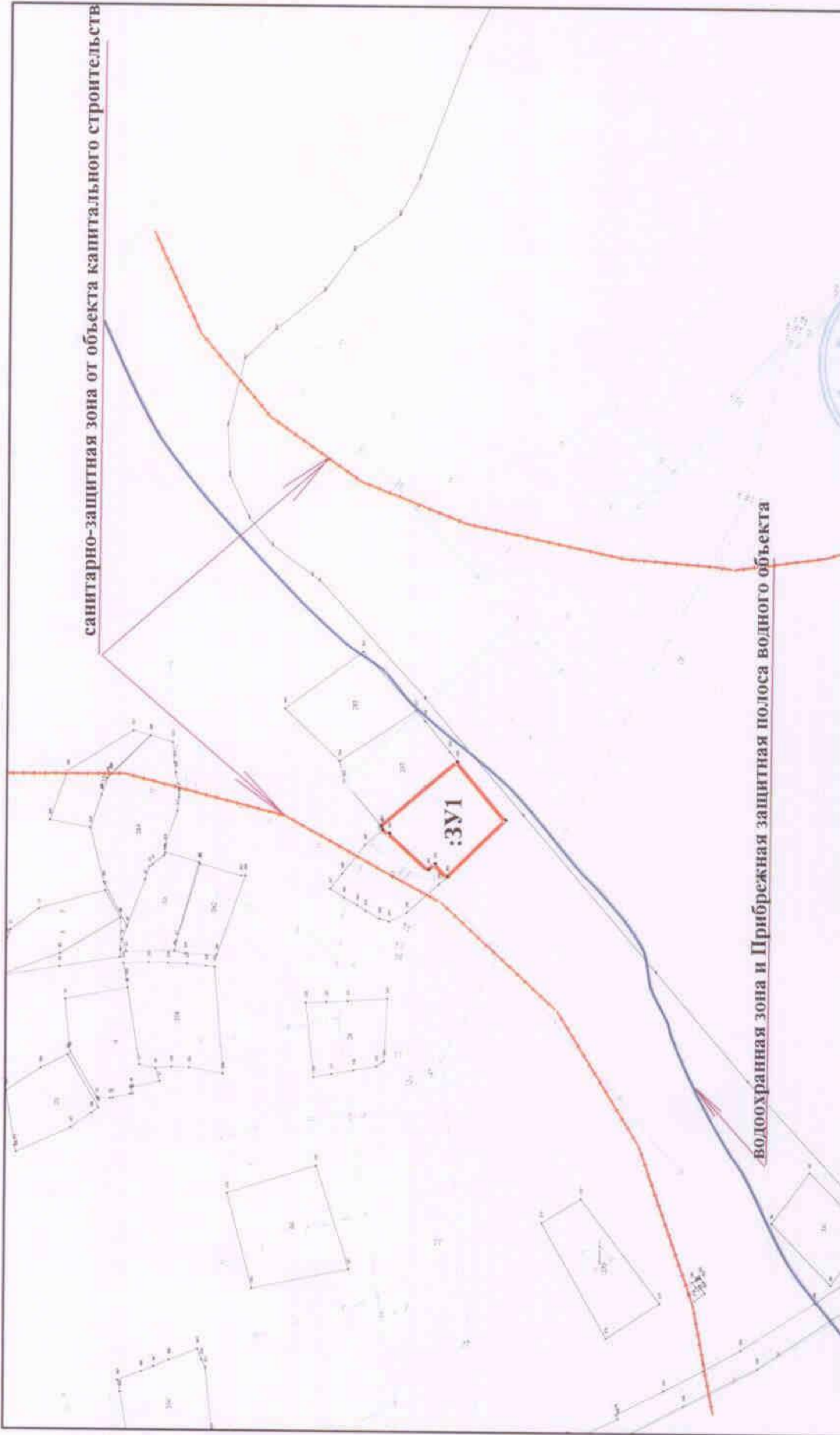
земельного участка

**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, п.г.т.Хелюля, ул.Юбилейная, д.6**

РАЗДЕЛ 2. «Графические материалы»

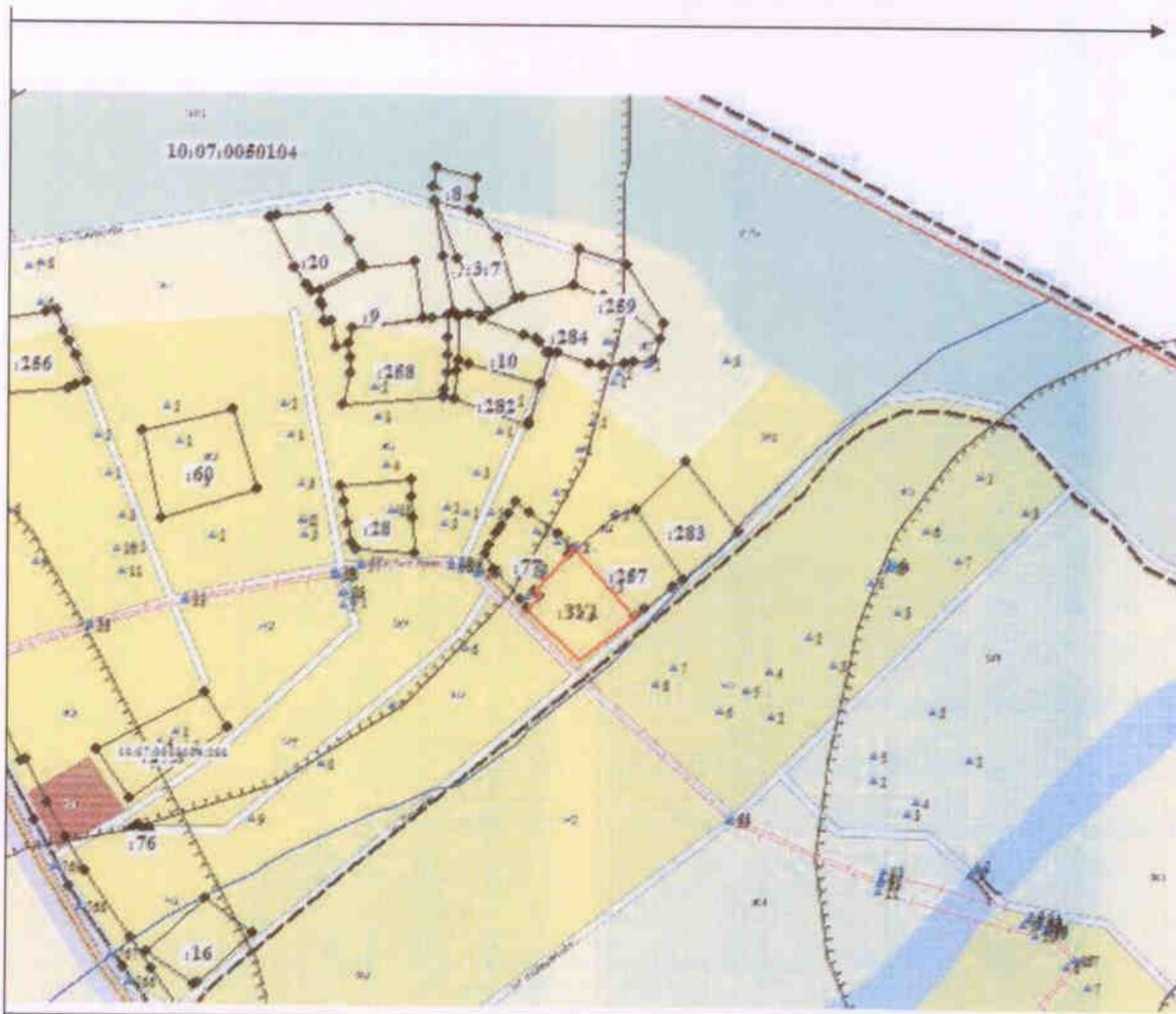
**г. Сортавала
2017**



Российская Федерация, Республика Карелия, Соргавальский муниципальный район, хелюльское городское поселение, п.г.т.Хелюля, ул.Юбилейная, д.6		Проект межевания земельного участка под многоквартирным домом	
		Ген. Директор Ковтун К.Г.	Лист
Исполнитель Ковтун М.А.	Лист	Листов	Листов
ООО "Земля Плюс"		_____, 2017г.	

Сытасова
Ст.п. Толочаруко С.А.

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



Основные показатели проектируемой территории:

Местоположение участка: Российская Федерация, Республика Карелия, Соргавальский муниципальный район, Хелюльское городское поселение, п.г.т.Хелюля, ул.Юбилейная, д.6

Общая площадь проектируемой территории- 1514 кв.м.

Площадь участка №1 – 1514 кв.м.

Категория земель: земли населённых пунктов

Кадастровый квартал 10:07:050104

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

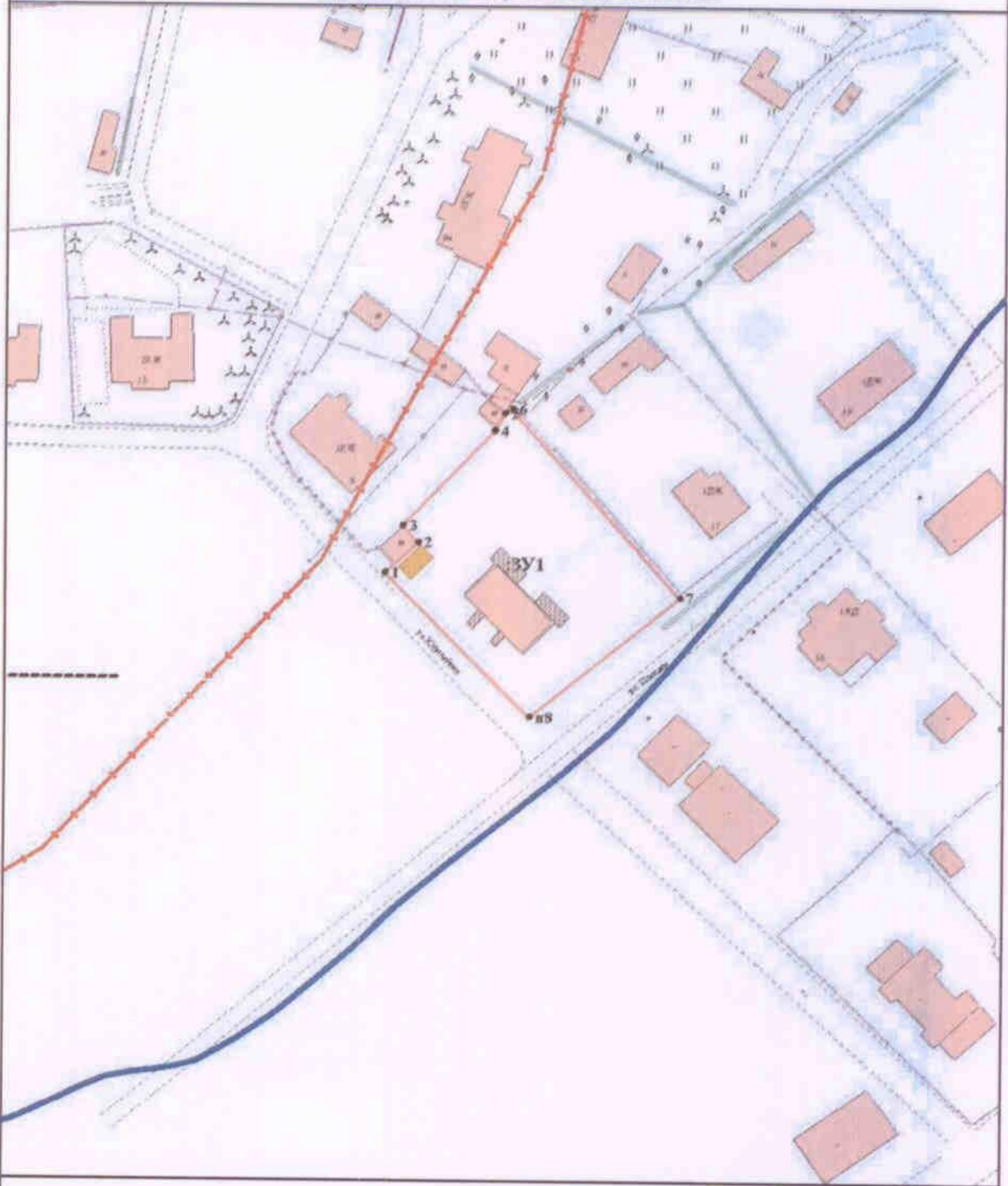
Условный номер земельного участка :ЗУ1

Красные линии, территории объектов культурного наследия отсутствуют.

Участок расположен в зоне санитарной охраны поверхностного источника (второй пояс) водозабора г.Сортавала.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж земельных участков и их частей



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

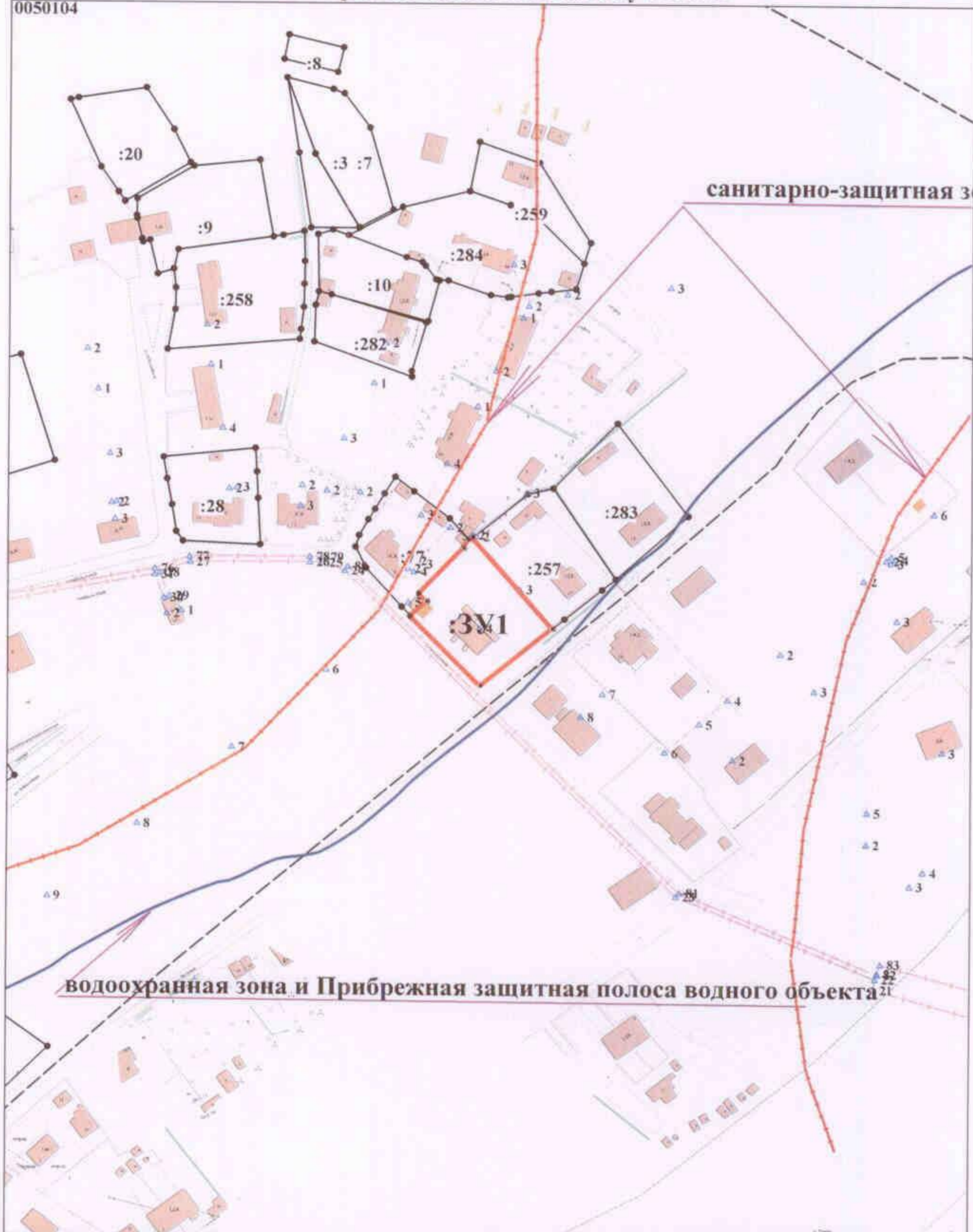
- земельный участок
- граница территории

Масштаб 1:1000

Составлено
Стар-Толовфушко С. П.

Схема расположения земельных участков

0050104



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:	
<ul style="list-style-type: none"> - существующая часть границы, сведения в ГКН о которой достаточны для определения ее местоположения - вновь образованная часть границы, сведения в ГКН о которой достаточны для определения ее местоположения - существующая часть границы, сведения в ГКН о которой не достаточны для определения ее местоположения 	<ul style="list-style-type: none"> :123 - исходные, измененные и уточняемые земельные участки :123:3У1 - земельные участки образованные путем раздела или выдела
<ul style="list-style-type: none"> - внемасштабные знаки существующего отмежеванного и декларативного ЗУ - внемасштабный знак вновь образованного ЗУ 	<ul style="list-style-type: none"> - границам кадастрового деления - границы муниципальных образований (и/или) границы населенных пунктов - границы земель общего пользования - границы и обозначение территориальных зон и зон с особым режимом использования территории
	<ul style="list-style-type: none"> ЗУ1 - земельные участки образованные путем перераспределения, а также образованные из земель государственной или муниципальной собственности

Приложение



РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ
АДМИНИСТРАЦИЯ
СОРТАВАЛЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от «20» сентября 2017 г.

№ 850

О подготовке проекта межевания территории

На основании поступившего предложения от Головорушко Светланы Леонидовны (вх. № Г-6922 от 12.09.2017г.), уполномоченной действовать от имени собственников помещений многоквартирного дома на основании протокола № 1 от 03.07.2017 г. «Общего собрания собственников помещений дома № 6 по ул. Юбилейная, п. Хелюля, г. Сортавала, Республики Карелия (в очной форме)», в соответствии со ст. 43, ч. 8 ст. 45, ч. 1 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 2017 год:

1. Заинтересованному лицу осуществить подготовку проекта межевания земельного участка 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, п. Хелюля, ул. Юбилейная, д. 6.

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.

3. 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.

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

5. Контроль за исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

И.о. главы администрации



Н.В. Макарова

вх. 48
05.10.2017

РСФСР

Территориальное производственное объединение
Жилищно-коммунального хозяйства

Карельская АССР

РЕСПУБЛИКАНСКОЕ
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

Телефоны:

Начальник—7-30-57

Ст. инженер—7-36-71

3776

Адрес:

г. Петрозаводск,

ул. Спердлова, дом № 4

фонд ведомственный

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
НА ДОМОВЛАДЕНИЕ № 6

ул. Юбилейная Гор., пос. Хемоне

Района _____

Домовладелец: Сортавальский

шефство - мужской комбинат

реестр. №:

1. Категория фонда
ведомственный

2. Лист А

I. Техническая характеристика жилого дома (строения)

3. № корпуса (строения) 6

II. Собственники (фондодержатели)	Долевое участие	№№ регистра
1	2	3
<i>Соржавацкий исебева-семанов квартират</i>	<i>Фонд</i>	

III. Общие сведения

1. Серия, тип проекта <i>ЖИЗНОФОНД</i>	 	9. Число комнат, шт.	8
2. Число этажей, шт.	2	10. Площадь нежилых помещений, м ²	
3. Площадь застройки, м ²	111,7	11. Материал стен <i>сборные железобетонные и арболит</i>	
4. Объем здания, м ³	653	12. Год постройки	1987
5. Общая площадь, м ²	183,7	13. Стоимость восстановления, руб.	35325
6. Площадь балконов и террас, м ²	 	14. Стоимость действительная, руб.	34970
7. Жилая площадь, м ²	103,8	15. Физический износ, %	1
8. Число квартир, шт.	2		

2

Регистрационное удостоверение

бликанским бюро технической инвентаризации МЖКХ Карельской АССР в том,

б. двухэтажной, сборной из
с площадью кв. - 183,7 м², в
мной - 103,8 м²
мной в городе, поселке Кемоя

о праву государственной собственности за себя и семью коллективом

выдана исполкома от
21 февраля 1990 г. № 76

паспорт № 376

родную книгу № 320

инвентаризационного бюро
инвентаризации Пулкачев (В. Пулкачев)

1980



Кемская тип., зав. 422 Тир. 10000 27.02.87 г.

Взнош...

