

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЗЕМЛЯ ПЛЮС»

УТВЕРЖДЕНА

Администрации Сортавальского муниципального района
от _____ № _____

Документация по планировке территории объекта

Проект межевания территории

на земельный участок под многоквартирным жилым домом по
адресу: Российская Федерация, Республика Карелия,
Сортавальский муниципальный район, Кааламское сельское
поселение, п.Рускеала, ул.Школьная, д.25

г. Сортавала
2018

Документация по планировке территории объекта

Проект межевания территории

на земельный участок под многоквартирным жилым домом по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Кааламское сельское поселение, п.Рускеала, ул.Школьная, д.25

РАЗДЕЛ 1. «Пояснительная записка»

г. Сортавала
2018

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Проект межевания территории на земельный участок под многоквартирным домом, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Кааламское сельское поселение, п.Рускеала, ул.Школьная, д.25 разработан на основании Распоряжения Администрации Сортавальского муниципального района №205 от 23.03.2018года «О подготовке проекта межевания территории».

Прохождение границ образуемого земельного участка обусловлено сложившейся архитектурной застройкой в границе кадастрового квартала 10:07:0030106, 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 12.04.2017 г. №10/ИСХ/17-58358.

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 Кааламского 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 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, Кааламское сельское поселение,

п.Рускеала, ул.Школьная, д.25, 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.Школьная.

Основанием для проведения работ является:

- Распоряжение Администрации Сортавальского муниципального района №205 от 23.03.2018года «О подготовке проекта межевания территории».

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

- Правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения, утверждены Решением сессии Совета Сортавальского муниципального района № 303 от 30.11..2017года.

- Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утвержденная 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, утвержденной 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 Ж1 ограниченной красными линиями ул. Школьная и фактическим землепользованием дома №25 по улицеШкольная.

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

Согласно п.2.2.3 Правил землепользования и застройки Кааламского сельского поселения для земельных участков с видом разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» определены предельные размеры: от 0,03 до 0,10га на одну квартиру, но не более 0,24га.

В территориальной зоне Ж1 «Правил землепользования и застройки Кааламского сельского поселения» земельные участки и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства ограничены следующими градостроительными регламентами:

Выдержка из ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ КААЛАМСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

<i>Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами</i>			
*Код и наименование	Виды разрешенного использования		
	Основные	Условно разрешенные	Вспомогательные
2.1 Для индивидуального жилищного строительства	Индивидуальный жилой дом	Использование вспомогательных видов разрешенного использования для ведения индивидуальной предпринимательской деятельности	<p>Выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур Размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений (в том числе, но не исключительно):</p> <ul style="list-style-type: none"> - сараи и хранилища; - постройки, загоны, вольеры для содержания домашних животных и птицы - теплицы, оранжереи - гаражи или площадки общей вместимостью до 2-х машиномест - домашние мастерские - кухни и копильни - индивидуальные бани, души и иные помещения для принятия водных процедур - надворные туалеты. - индивидуальные бассейны. - навесы, беседки. - проходы, проезды, тропы, аллеи. - индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы)
2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный участок)		<p>Производство сельскохозяйственной продукции (исключая рыбоводство), в том числе содержание сельскохозяйственных животных и птицы (в том числе, но не исключительно):</p> <ul style="list-style-type: none"> - растениеводство - размещение гаражей или площадок для стоянки автотранспорта и сельскохозяйственных машин общей вместимостью до 3-х машиномест - содержание и разведение сельскохозяйственных животных (до 20 голов) - содержание и разведения птицы (до 50 голов) - пчеловодство - хранение и переработка сельскохозяйственной продукции) 	
2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	-	Все виды использования, предусмотренные Классификатором для таких земельных участков, кроме среднеэтажных жилых домов высотой более 5 этажей	-
2.3 Блокированная жилая застройка			

2.4 Передвижное жилье			
2.5 Среднеэтажная жилая застройка			
2.7 Обслуживание жилой застройки	Виды использования, предусмотренные видом 3.1 Коммунальное обслуживание	Прочие виды использования, предусмотренные Классификатором для таких земельных участков	
2.7.1 Объекты гаражного назначения	Отдельно стоящие и пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан	Автомобильные мойки	Объекты коммунального обслуживания Объекты для обслуживания работников и посетителей Монументы, памятники и памятные знаки
5.1 Спорт		Размещение ОКС для занятия массовым спортом и физкультурой без мест для зрителей в качестве спортивных залов, бассейнов, устройство спортивных площадок для занятия спортом и физкультурой	Зеленые насаждения декоративные и объекты ландшафтного дизайна Беседки, скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты садово-парковой архитектуры
6.3 Легкая промышленность		Все виды использования, предусмотренные Классификатором для таких земельных участков ³	
6.4 Пищевая промышленность		Все виды использования, предусмотренные Классификатором для таких земельных участков ³ , кроме производства алкогольных напитков и табачных изделий	
6.6 Строительная промышленность		Все виды использования, предусмотренные Классификатором для таких земельных участков ³	
6.8 Связь			
6.9 Склады		Промышленные базы, склады, элеваторы и продовольственные склады ³	
7.2 Автомобильный транспорт		Посты органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	

Остановочные, торгово-остановочные пункты, стоянки и отстойно-разворотные площадки

		автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	
8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка		<p>Объекты гражданской обороны (Бомбоубежища, противорадиационные укрытия, сборные и эвакуационные пункты)</p> <p>Объекты органов внутренних дел (Участковые опорные пункты)</p> <p>Объекты обеспечения пожарной безопасности (пожарные части, депо и т.д.)</p>	
13.1 Ведение огородничества	Все виды использования, предусмотренные Классификатором для таких земельных участков		
13.2 Ведение садоводства			
13.3 Ведение дачного хозяйства	Жилой дачный дом	Использование вспомогательных видов разрешенного использования для ведения индивидуальной предпринимательской деятельности	<p>Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;</p> <p>размещение хозяйственных строений и сооружений (в том числе, но не исключительно:</p> <ul style="list-style-type: none"> - сараи и хранилища; - постройки, загоны, вольеры для содержания домашних животных и птицы - теплицы, оранжереи - гаражи или площадки общей вместимостью до 2-х машиномест - домашние мастерские - кухни и копильни - индивидуальные бани, души и иные помещения для принятия водных процедур - надворные туалеты. - индивидуальные бассейны. - навесы, беседки. - проходы, проезды, тропы, аллеи. - индивидуальные резервуары для

			хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы)
<i>Ж1 - Зона застройки индивидуальными 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		
2.1 Для индивидуального жилищного строительства	от 0,04 до 0,25 га	50	
2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	от 0,03 до 0,10 га на одну квартиру, но не более 0,24 га	50	
2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный участок)	от 0,06 до 0,50 га	50	
2.3 Блокированная жилая застройка	от 0,015 до 0,10 га на один блокированный дом	50	
2.4 Передвижное жилье	от 0,03 до 0,15 га		
2.5 Среднеэтажная жилая застройка	от 0,12 до 0,24 га		
2.7 Обслуживание жилой застройки (для размещения объектов, предусмотренных видом 3.1 Коммунальное обслуживание	от 0,0024 до 0,03 га	90	
	от 0,03 до 0,24 га	60	
2.7 Обслуживание жилой застройки (для размещения прочих объектов)	от 0,12 до 1,5 га	70	
2.7.1 Объекты гаражного назначения (кроме автомобильных моек)	от 0,004 до 0,15 га	90	
2.7.1 Объекты гаражного назначения (автомобильные мойки)	от 0,05 до 0,24 га		
5.1 Спорт	от 0,12 до 1,5 га		
6.3 Легкая промышленность	свыше 0,06 до 0,5 га	60	
6.4 Пищевая промышленность			
6.6 Строительная промышленность			
6.8 Связь			
6.9 Склады			
7.2 Автомобильный транспорт	от 0,004 до 0,5 га	80	
8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка	от 0,03 до 1,5 га		

13.1 Ведение огородничества	от 0,01 до 0,15 га	20
13.2 Ведение садоводства	от 0,03 до 0,15 га-	
13.3 Ведение дачного хозяйства		

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

***Не применять данный параметр для существующей застройки.*

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 под многоквартирным домом с целью определения местоположения границ образуемого земельного участка, расположенного по адресу: РФ, РК, СМР, КСП, п.Рускеала, ул.Школьная, д.25 было установлено, что фактическое землепользование под двухквартирным жилым домом составляет 1286 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 Кааламского сельского 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 правилами землепользования и застройки	Площадь (кв.м.)
1	10:07:0030106:ЗУ1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1286

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 индивидуальными жилыми домами».

Параметры застройки территории определены «Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами» Правил землепользования и застройки Кааламского сельского 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 13 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 12.04.2017г. №10/ИСХ/17-58358.

Основные показатели проектируемой территории:

Местоположение участка: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Кааламское сельское поселение, п.Рускеала, ул.Школьная, д.25

Общая площадь проектируемой территории- 1286кв.м.

*Площадь участка №1 –*1286кв.м.

Категория земель: земли населённых пунктов

Территориальная зона: Ж1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами»

Условный номер земельного участка :ЗУ1

Ведомость координат поворотных точек границ образуемого земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Кааламское сельское поселение, п.Рускеала, ул.Школьная, д.25

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
n1	359363.03	1324146.06
n2	359365.03	1324149.61

Документация по планировке территории объекта

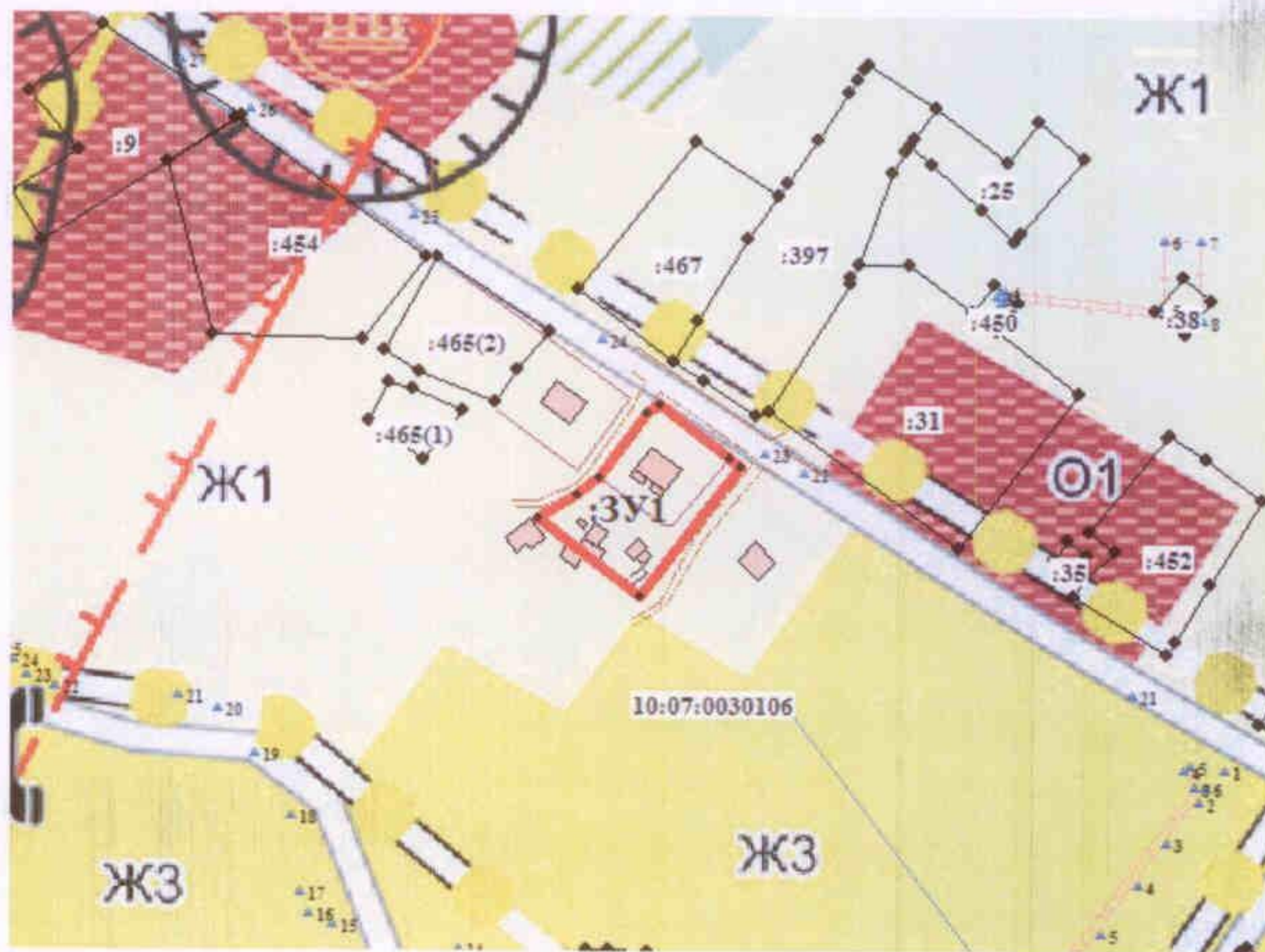
Проект межевания территории

на земельный участок под многоквартирным жилым домом по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Кааламское сельское поселение, п.Рускеала, ул.Школьная, д.25

РАЗДЕЛ 2. «Графические материалы»

г. Сортавала
2018

План размещения участка
на карте градостроительного зонирования п.Рускеала



Основные показатели проектируемой территории:

Местоположение участка: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Кааламское сельское поселение, п.Рускеала, ул.Школьная, д.25

Общая площадь проектируемой территории- 1286кв.м.

Площадь участка №1 -1286кв.м.

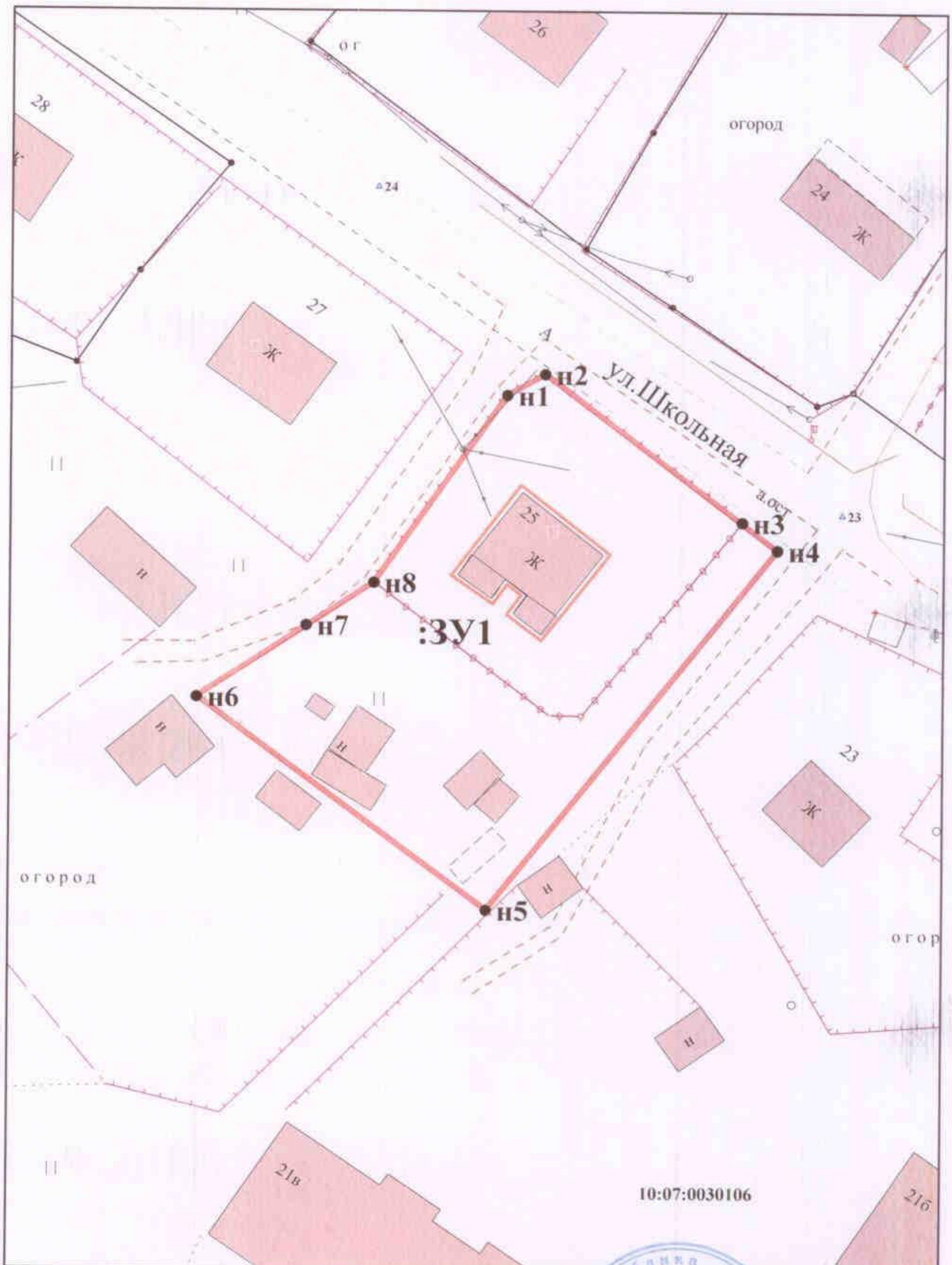
Категория земель: земли населённых пунктов

Кадастровый квартал 10:07:0030106

Территориальная зона: Ж1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами»

Условный номер земельного участка :3У1

Красные линии, территории объектов культурного наследия отсутствуют.



Согласовано
Соловьев А. С.

10.05.2018

Проект межевания территории под многоквартирным домом
 по адресу: РФ, РК, КСП, п. Рускеала, ул. Школьная, д. 25

Ген. Директор	Ковтун К.Г.	Масштаб	Лист	Листов
Исполнитель	Ковтун М.А.	1:500		
		ООО "Земля Плюс"		
		_____. _____. 2018г.		



Приложение



РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ
АДМИНИСТРАЦИЯ
СОРТАВАЛЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
РАСПОРЯЖЕНИЕ

от «23» марта 2018 г.

№ 205

О подготовке проекта межевания территории

На основании поступившего предложения от Сологубовой Натальи Валерьевны (вх. № С-2181 от 07.03.2018 г.), уполномоченной действовать от имени собственников помещений многоквартирного дома на основании протокола № 1 от 28.12.2017 г. «Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Кааламское сельское поселение, п. Рускеала, ул. Школьная, д. 25», в соответствии со ст. 43, ч. 8 ст. 45, ч. 1 ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации и п. 4 ст. 14 Федерального закона от 6.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»:

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, Кааламское сельское поселение, п. Рускеала, ул. Школьная, д. 25.

2. До момента разработки проекта межевания территории заинтересованное лицо обязано получить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка, указанного в п. 1 настоящего распоряжения.

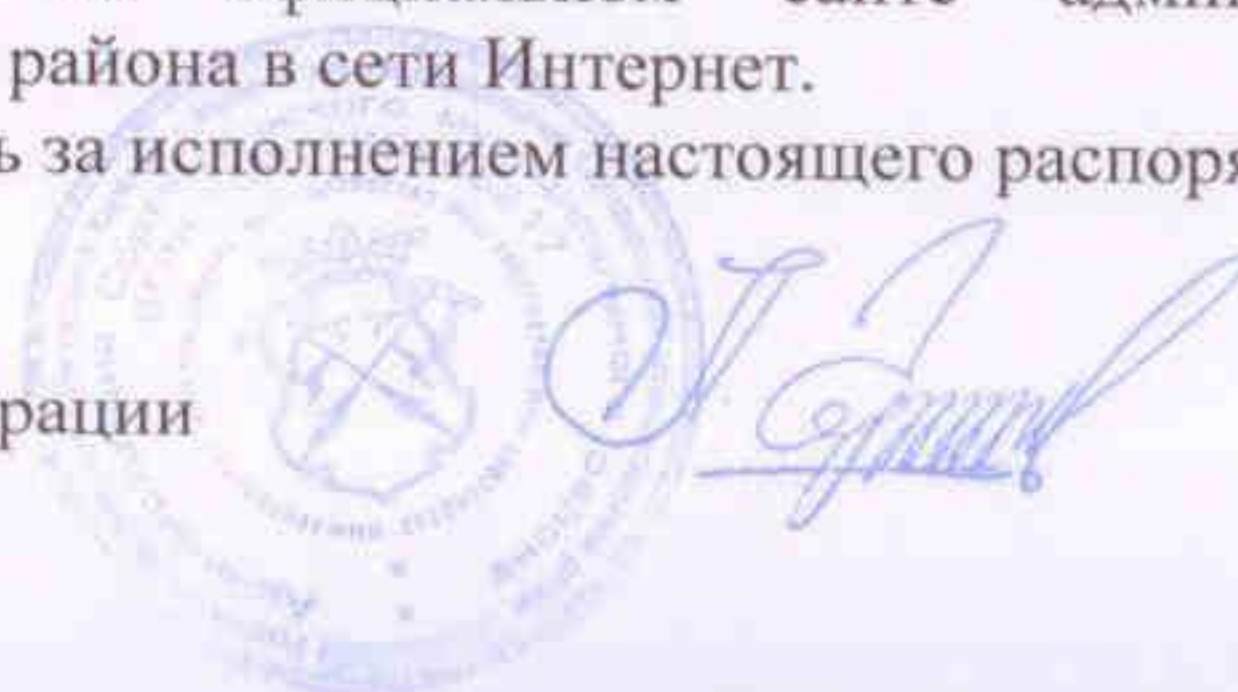
3. Документация по планировке территории, указанная в п. 1 настоящего распоряжения, до ее утверждения подлежит согласованию с органом местного самоуправления, применительно к территории которого разрабатывается такая документация (Кааламское сельское поселение) и обсуждению на публичных слушаниях.

4. Направить уведомление о принятом решении о подготовке проекта межевания территории, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения, главе Кааламского сельского поселения в течение десяти дней со дня подписания настоящего распоряжения.

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

6. Контроль за исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Глава администрации



Л. П. Гулевич