

Общество с ограниченной ответственностью «Геопроект»
(ОГРН 1071007000426; ИНН/КПП 1007015992/100701001)
176790 Республика Карелия, Сортавала, ул. Гагарина, д.6
Тел: 8-(814-30)-4-80-35, E-mail: geopro-sort@yandex.ru

УТВЕРЖДЕНА
Распоряжением Администрации
Сортавальского муниципального района
от _____ № _____

Документация по планировке территории объекта

**«Многоквартирный жилой дом» расположенный по адресу:
Российская Федерация, Республика Карелия,
Сортавальский муниципальный район, Кааламское
сельское поселение, п. Рускеала, ул. Детская, д.6.**

Директор ООО «Геопроект» _____ О.А. Литвинов

г. Сортавала
2018

Общество с ограниченной ответственностью «Геопроект»
(ОГРН 1071007000426; ИНН/КПП 1007015992/100701001)
176790 Республика Карелия, Сортавала, ул. Гагарина, д.6
Тел: 8-(814-30)-4-80-35, E-mail: geopro-sort@yandex.ru

УТВЕРЖДЕНА
Распоряжением Администрации
Сортавальского муниципального района
от _____ № _____

Документация по планировке территории объекта

**«Многоквартирный жилой дом» расположенный по адресу:
Российская Федерация, Республика Карелия,
Сортавальский муниципальный район, Кааламское
сельское поселение, п. Рускеала, ул. Детская, д.6.**

**Проект межевания территории
элемента планировочной структуры
- территория многоквартирного жилого дома №6**

Директор ООО «Геопроект» _____ О.А. Литвинов

г. Сортавала
2018

Текстовая часть

Пояснительная записка

Проект межевания территории для размещения объекта - территория многоквартирного жилого дома №6, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Кааламское сельское поселение, п. Рускеала, ул. Детская, д.6, разработан на основании _____

Прохождение границ образуемого земельного участка обусловлено сложившейся архитектурной застройкой в границе кадастрового квартала 10:07:0030103, сведения о котором содержатся в кадастровом плане территории, выданном ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Карелия от 17 Марта 2017г. № 10/ИСХ/17-41681

В соответствии с п.3 ст.11.3 ЗК РФ, исключительно в соответствии с утверждённым проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирным домом.

Подготовка проекта межевания территории осуществлена в виде отдельного документа.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков осуществлено в соответствии с градостроительными регламентами, действующими на территории Сортавальского 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 учёт земельного участка под данным домом без принятия органами государственной власти или органами местного самоуправления решения о предоставлении им этого земельного участка в собственность и без государственной регистрации перехода права собственности на него признаны не противоречащими Конституции РФ. Право собственности на образуемый земельный участок, для обслуживания многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Кааламское сельское поселение, п. Рускеала, ул. Детская, д.6 возникает в связи с нахождением на данном участке здания многоквартирного жилого дома (в соответствии с Приказом Минэкономразвития от 18.05.2012г. №289)

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

Основанием для проведения работ является:

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

-Правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения, Сортавальского муниципального района, Республики Карелия, утверждены решением Совета Кааламского сельского поселения от 16.12.2013 № 20

- Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утверждена постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002г. №150.;

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

- Материалы государственного кадастра недвижимости;

- Материалы натурного геодезического обследования территории;

Исходя из положений Градостроительного кодекса РФ , элементами планировочной структуры являются кварталы, микрорайоны и иные элементы.

С учётом положений п.1 ст.43 Градостроительного кодекса РФ и п.3.2.2. Инструкций о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утверждена постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002г. №150, подготовка проекта межевания осуществлена на часть территории квартала.

Проект межевания территории подготовлен на часть территории квартала, территориальной зоны Ж1 ограниченной, ул. Детская проектируемым проездом.

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

Согласно п.2.2.1. ст. 2.2 Правил землепользования и застройки Кааламского сельского поселения в качестве предельной площади земельных участков, с видом разрешённого использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», устанавливается площадь от 0,03 до 0,06 га на одну квартиру, но не более 0,24 га

В территориальной зоне Ж-1 «ПЗЗ Кааламского сельского поселения» предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничены следующими градостроительными регламентами:

В соответствии с п.3 Постановления Госстроя РФ от 29 октября 2002 г. N 150 «Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» при разработке проекта межевания территории должно быть обеспечено соблюдение следующих требований:

- границы проектируемых земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним;
- границы существующих землепользований при разработке плана межевания не подлежат изменению, за исключением случаев изъятия земель для государственных и общественных нужд в соответствии с законодательством или при согласии землепользователя на изменение границ земельных участков;
- межеванию не подлежат территории, занятые транспортными и инженерными коммуникациями и сооружениями, а также земли общего пользования.

В процессе подготовки проекта межевания территории (элемент планировочной структуры) - территория многоквартирного жилого дома №6 по ул. Детская было установлено, что фактическое землепользование составляет 3000 м²., включая площади, застроенные жилым домом, зданиями и сооружениями вспомогательного назначения и огородами. Площадь проектируемого участка была уменьшена до 2400м² для соблюдения предельных размеров.

Границы проектируемого земельного участка установлены в соответствии с функциональным назначением территориальной зоны с учётом обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним. Доступ к земельным участкам обеспечен посредством земель общего пользования.

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

Характеристика земельного участка приведена в таблице №1

Таблица №1

| №п/п | Условный номер | Вид разрешённого использования земельного участка в соответствии с планом землепользования и застройки | Площадь (м²) |
|-------------|-----------------------|---|--------------------------------|
| 1 | :ЗУ1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2400 |

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 «Градостроительные регламенты. Жилые зоны» 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 ($\Delta P=3/5 \cdot M_t \cdot \sqrt{P_m^2}$) - не более 17 м².

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

Границы участков нанесены на основании Кадастрового плана территории, выданного Филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Карелия от 17 Марта 2017г. № 10/ИСХ/17-41681.

Основные показатели проектируемой территории:

Общая площадь проектируемой территории - 2400м².

Площадь участка №1 - 2400м².

Категория земель: земли населённых пунктов

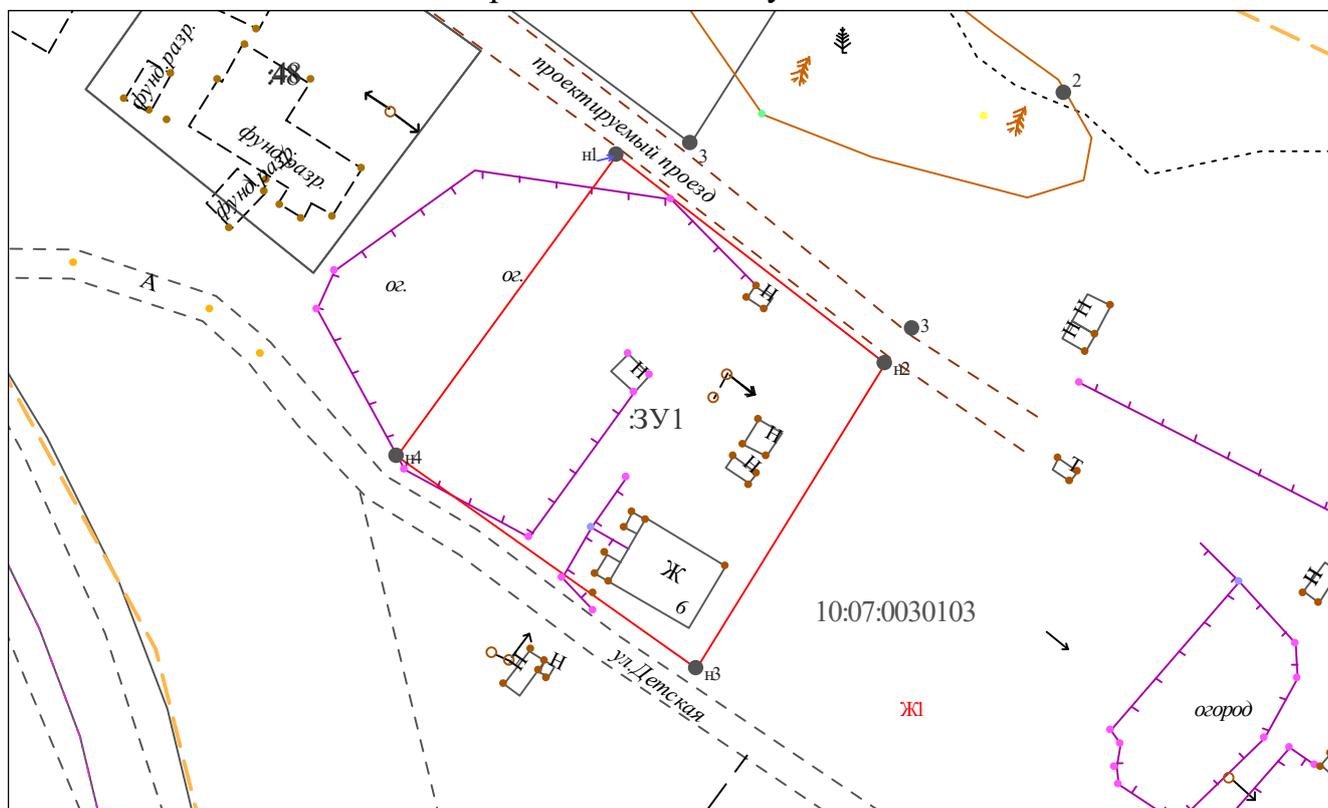
Территориальная зона: Ж1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Условный номер земельного участка :ЗУ1

Площадь земельного участка 2400 м².

| Обозначение характерных точек границ | Координаты, м | |
|--------------------------------------|---------------|------------|
| | X | Y |
| н1 | 360995.45 | 1324888.53 |
| н2 | 360966.98 | 1324924.97 |
| н3 | 360925.09 | 1324899.38 |
| н4 | 360954.36 | 1324858.69 |

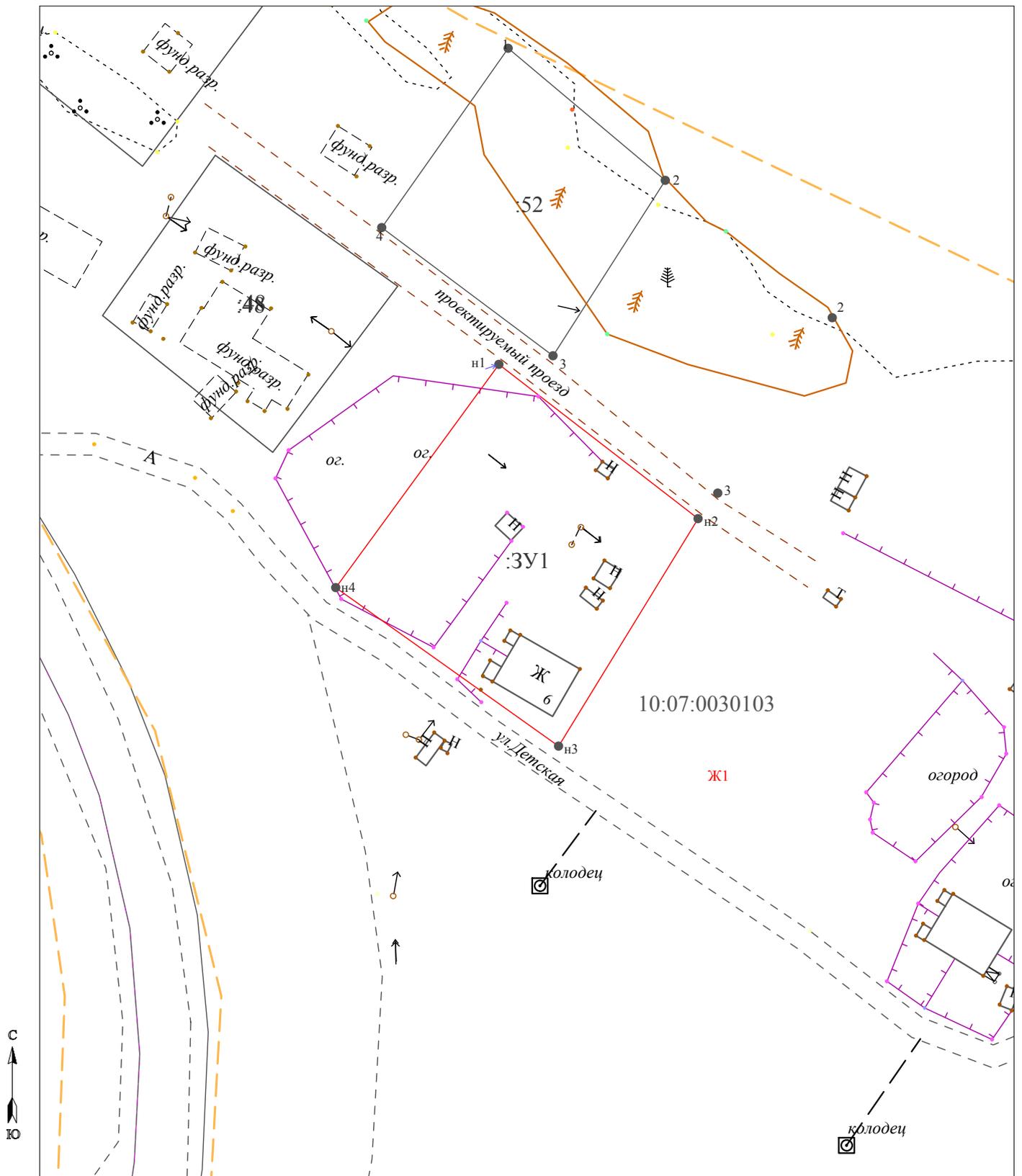
Чертёж земельного участка



Графическая часть

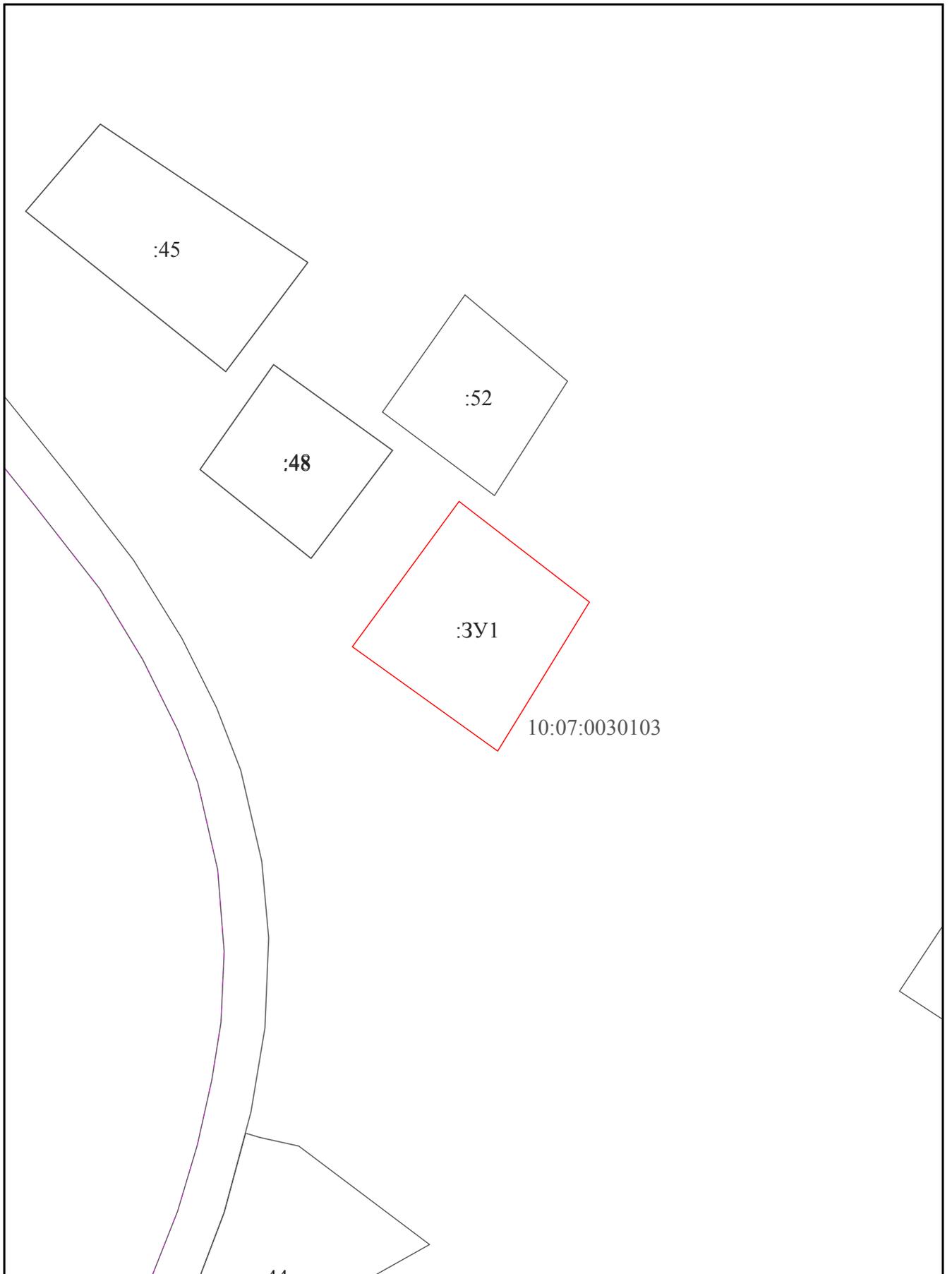
Проект межевания на часть территории квартала территория жилого дома №6

Категория земель: земли населённых пунктов



СОГЛАСОВАНО

Масштаб 1:1000



**План размещения земельного участка в пределах
 кадастрового квартала 10:07:0030103
 Российская Федерация, Республика Карелия,
 Сортавальский муниципальный район,
 Кааламское сельское поселение, п. Рускеала,
 ул. Детская, д. 6**

**Проект межевания элемента планировочной структуры -
 территория многоквартирного дома №6**

| | | | | | |
|-------------|--|--|---------------------------------------|------|--------|
| Директор | | | Масштаб | Лист | Листов |
| Исполнитель | | | 1:1500 | | |
| | | | ООО "Геопроект" 2018-05-16 | | |

ПЛАН РАЗМЕЩЕНИЯ УЧАСТКА на карте градостроительного зонирования п. Рускеала

Основные показатели проектируемой территории:

Местоположение: п. Рускеала, ул. Детская, д.6

Общая площадь проектируемой территории: 2400 м².

Категория земель: Земли населённых пунктов

Кадастровый квартал: 10:07:0030103

Территориальная зона: Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Условный номер земельного участка :3У1

Площадь земельного участка: 2400 м².



Масштаб 1:2000