

**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, Хелюльское  
городское поселение, п. Хелюля, ул. Мюллюкюля, д. 24.**

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, Хелюльское  
городское поселение, п. Хелюля, ул. Мюллюкюля, д. 24.**

**Проект межевания территории  
элемента планировочной структуры - территория товарищества  
собственников недвижимости «Мюллюкюля - 24»**

**Директор ООО «Геопроект»** \_\_\_\_\_



**О.А. Литвинов**

г. Сортавала  
2018

## **Текстовая часть**

## 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, п. Хелюля, ул. Мюллюкюля, д. 24, разработан на основании Распоряжения Администрации Сортавальского муниципального района №618 от 2018.08.06 «О подготовке документации по планировке территории».

Прохождение границ образуемого земельного участка обусловлено сложившейся архитектурной застройкой в границе кадастрового квартала 10:07:0050117, сведения о котором содержатся в кадастровом плане территории, выданном ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Карелия от 04 сентября 2018г. № КУВИ-001/2018-7497453

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 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 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, Хелюльское городское поселение, п. Хелюля, ул. Мюллюкюля, д. 24 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. Юбилейная.

Основанием для проведения работ является:

- Распоряжение Администрации Сортавальского муниципального района №618 от 2018.08.06 г. «О подготовке документации по планировке территории».

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

-Правила землепользования и застройки Хелюльского городского поселения, Сортавальского муниципального района, Республики Карелия, утверждены Решением Совета Сортавальского муниципального района № 280 от 29.06.2017г.;

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

- Градостроительный кодекс РФ (ред. от 03.08.2018 г. с изменениями и дополнениями);

- 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 Ж-2, ограниченной ул. Мюллокюля, внутриквартальным проездом, границами смежных земельных участков и фактическим землепользованием дома №24.

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.2.2.2. ст. 2.2 Правил землепользования и застройки Хелюльского городского поселения в качестве минимальной площади земельных участков, с видом разрешённого использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», устанавливается площадь от 0,10 до 0,24 га

В территориальной зоне Ж-2 «ПЗЗ Хелюльского городского поселения» предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничены следующими градостроительными регламентами:

# ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Хелюльское городское поселение

Часть 3 градостроительные регламенты

Виды разрешенного использования земельных участков и ОКС

<b>Ж2 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами</b>		
<b>Виды разрешенного использования*</b>		
<b>Основные</b>	<b>Условно разрешенные</b>	<b>Вспомогательные</b>
-	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"> <li>- для мусоросборников;</li> <li>- для хозяйственных целей;</li> <li>- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста;</li> <li>- для отдыха взрослого населения;</li> <li>- для занятий физкультурой;</li> <li>- для выгула собак.</li> </ul> <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 <sup>1</sup>	
-	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

#### **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.

#### **Предельные параметры использования земельных участков**

<b>Ж2 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами</b>		
<b>*Код и наименование</b>	<b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков</b>	
	<b>Площадь</b>	<b>Максимальный процент застройки, %</b>
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	

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 на часть территории квартала (элемент планировочной структуры) - территория товарищества собственников недвижимости «Мюллюкюля - 24» в районе дома №24 по ул. Мюллюкюля было установлено, что фактическое землепользование составляет 1861 м<sup>2</sup>., включая площади, застроенные жилым домом, зданиями и сооружениями вспомогательного назначения

Границы проектируемых земельных участков 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 (м <sup>2</sup> )
1	:ЗУ1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1861

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 «Градостроительные регламенты. Жилые зоны» Ж-2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами Правил землепользования и застройки Хельюльского городского поселения.

#### **Предельные параметры использования ОКС**

<b>Ж2 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами</b>		
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

Малозэтажны многоквартирный жилой дом	2.1.1. Малозэтажная 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 празднеств 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 обслуживание	4 эт./20 м
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

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 15 м<sup>2</sup>.

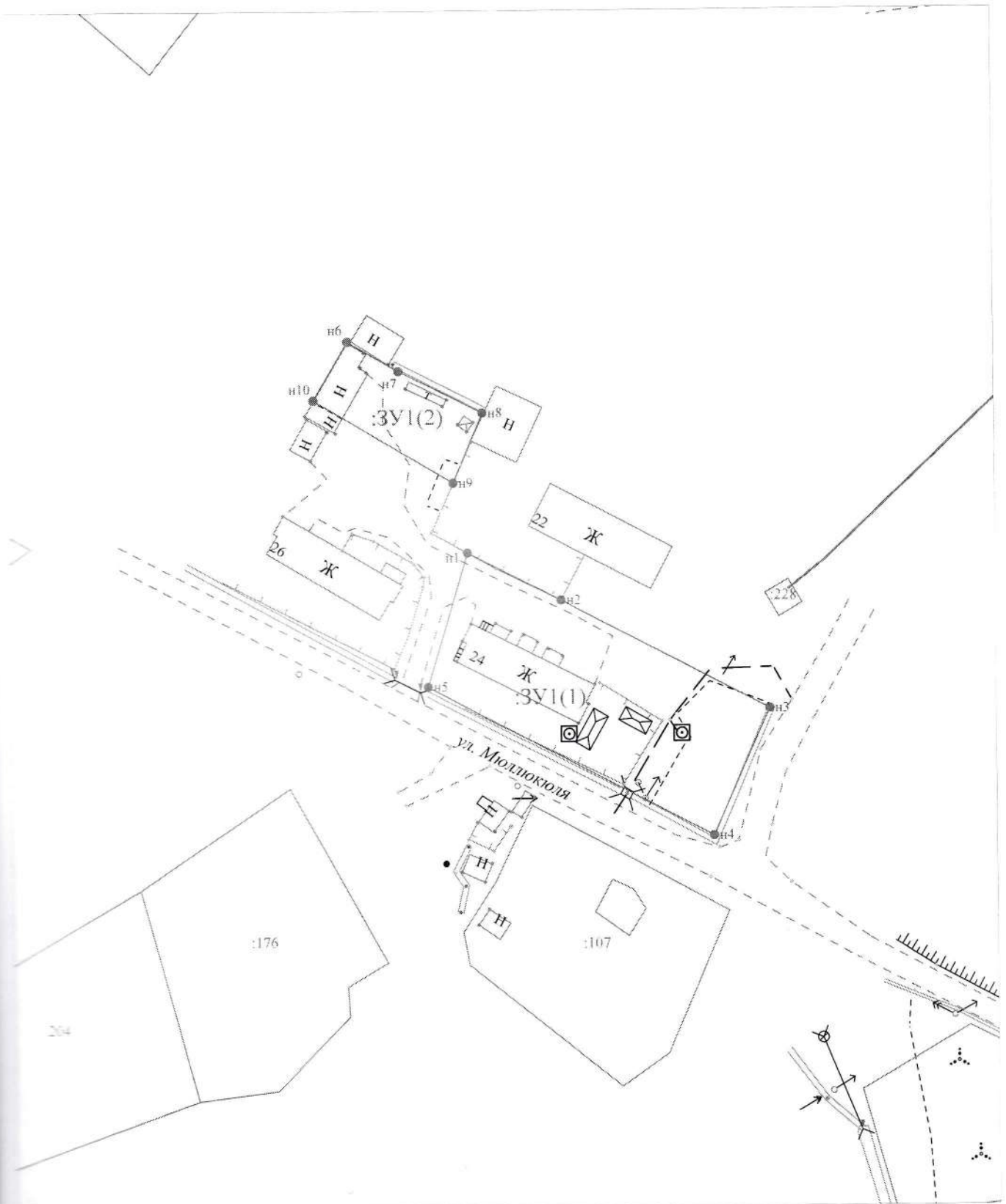
Математическая обработка результатов работ по установлению границ и составлению плана границ земельного участка произведена в программе FMAP.

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 04 сентября 2018г. № КУВИ-001/2018-7497453.

## **Графическая часть**

Проект межевания на часть территории квартала  
территория товарищества собственников недвижимости  
"Мюллерюля - 24"

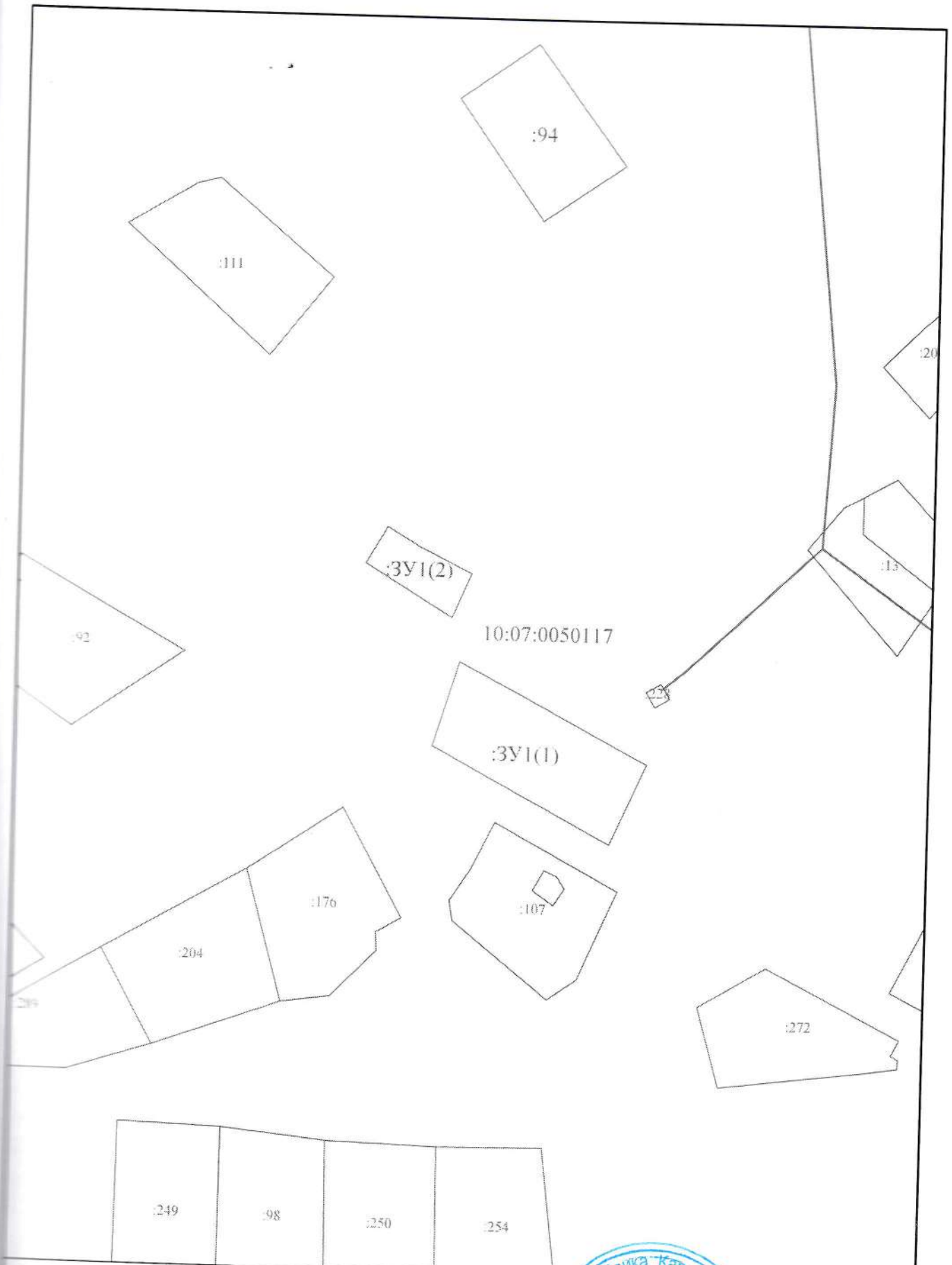
Категория земель: земли населённых пунктов



СОГЛАСОВАНО

Масштаб 1:1000

— - граница испрашиваемого участка



План размещения земельного участка в границах кадастрового квартала 10:07:0050117 Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Хелюльское городское поселение, пгт. Хелюля, ул. Мюллерюкюля, д.24

Проект межевания элемента планировочной структуры товарищества собственников недвижимости "Мюллерюкюля - 24"				
Директор		Масштаб	Лист	Листов
Исполнитель		1:1500		
		ООО "Геопроект" 2018-09-05		

# ПЛАН РАЗМЕЩЕНИЯ УЧАСТКА на карте градостроительного зонирования п.г.т. Хелюля

## Основные показатели проектируемой территории:

Местоположение: п.г.т. Хелюля, ул. Мюллерюкюля, д.24

Общая площадь проектируемой территории: 1861 м<sup>2</sup>.

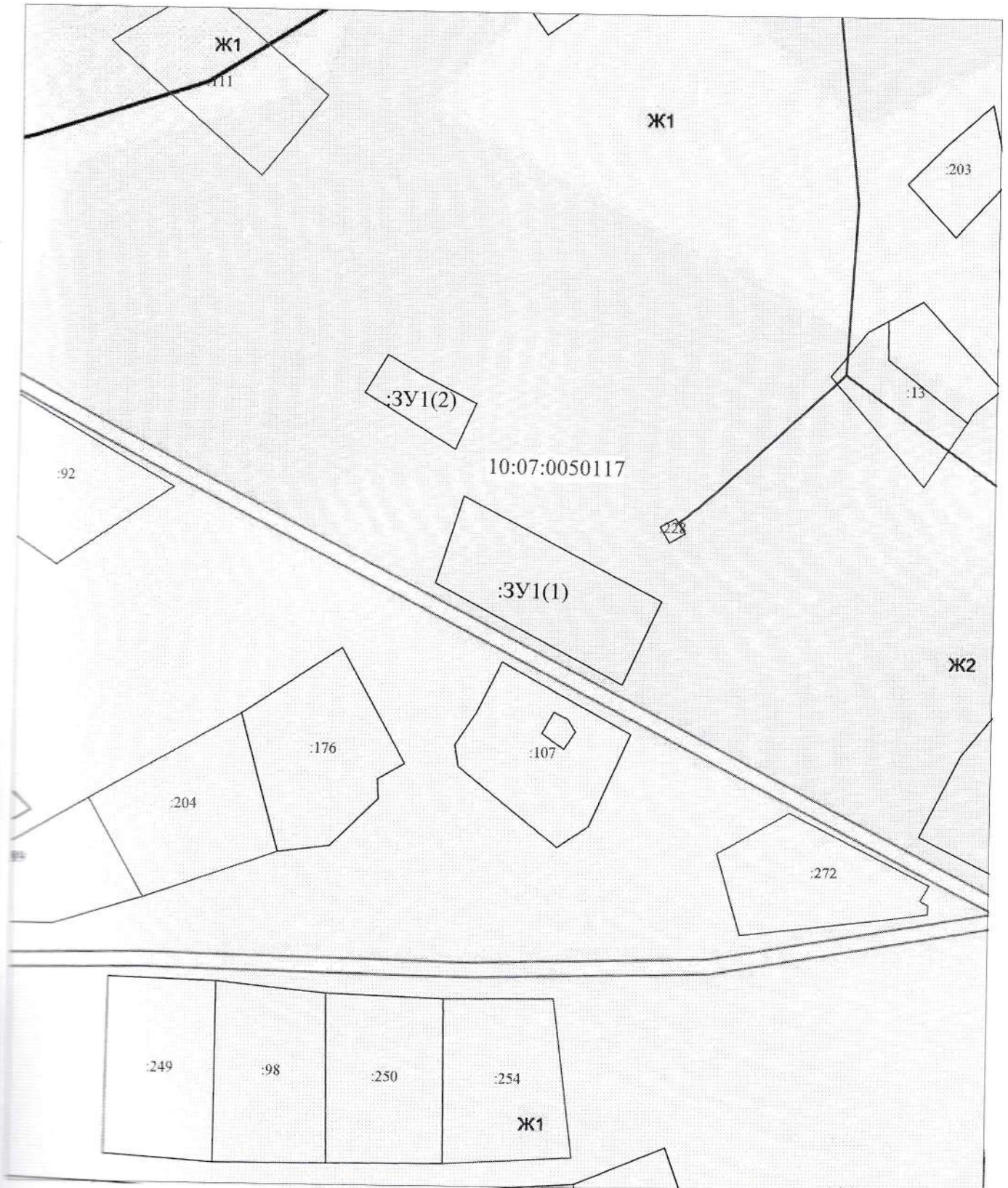
Категория земель: Земли населённых пунктов

Кадастровый квартал: 10:07:0050117

Территориальная зона: Ж2 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами

Условный номер земельного участка :ЗУ1

Площадь земельного участка: 1861 м<sup>2</sup>.



Масштаб 1:1000

## Приложение





РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ  
АДМИНИСТРАЦИЯ  
СОРТАВАЛЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
РАСПОРЯЖЕНИЕ

от « 06 » августа 2018 г.

№ 6-18

**О подготовке документации по планировке территории**

На основании поступившего предложения от Горунковой Т. Е. (вх. № Г-5961 от 12.07.2018 г.), уполномоченной действовать от имени собственников помещений многоквартирного дома на основании протокола № 1 от 14.06.2017 г. «Общего собрания собственников помещений дома № 24 по ул. Мюллюкюля, п. Хелюля, г. Сортавала, Республики Карелия (в очной форме)», руководствуясь 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, п. Хелюля, ул. Мюллюкюля, д. 24.

2. 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.

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 (Хелюльское городское поселение) и обсуждению на публичных слушаниях.

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.

Глава администрации

Л. П. Гулевич