

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, Вяртсильское городское  
поселение, пгт.Вяртсиля, ул.Лесная, д.12

**г. Сортавала  
2020**

## **Документация по планировке территории объекта**

### **Проект межевания территории**

на земельный участок под многоквартирным жилым домом по  
адресу: Российская Федерация, Республика Карелия,  
Сортавальский муниципальный район, Вяртсильское городское  
поселение, пгт.Вяртсиля, ул.Лесная, д.12

#### **РАЗДЕЛ 1. «Пояснительная записка»**

г. Сортавала  
2020

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Проект межевания территории на земельный участок под многоквартирным домом, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Вяртсильское городское поселение, п.Вяртсиля, ул.Лесная, д.12, разработан на основании Распоряжения Администрации Вяртсильского городского поселения № 26 от 20.01.2020года «О подготовке проекта межевания территории».

Прохождение границ образуемого земельного участка обусловлено сложившейся архитектурной застройкой в границе кадастрового квартала 10:07:0020117, 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 12.04.2013г. № 1000/240/13-22709.

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 Вяртсильского 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, Вяртсильское городское поселение,

п.Вяртсиля, ул.Лесная, д.12 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.Лесная.

Основанием для проведения работ является:

- Распоряжение Администрации Вяртсильского городского поселения № 26 от 20.01.2020года «О подготовке проекта межевания территории».

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

- Правила землепользования и застройки Вяртсильского городского поселения, утверждены Решением Совета Сортавальского муниципального района № 323 от 23.05.2013года. Решение опубликовано в газете «Ладога-Сортавала» № 22 от 31.05.2013года. Решением Совета Вяртсильского городского поселения № 116 от 03.10.2017г. внесены изменения. Решение опубликовано в газете «Ладога-Сортавала» № 43 от 13.10.2017г. Решением Совета Сортавальского муниципального района № 46 от 03.10.2019г. внесены изменения. Решение опубликовано в газете «Ладога-Сортавала» № 44 от 11.10.2019г.

- 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 24.04.2020г.);

- 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 Ж-1 ограниченной красными линиями ул.Лесная и фактическим землепользованием дома № 12 по ул.Лесная.

В пределах Проекта межевания территории объектов культурного наследия, зоны с особыми условиями использования, особо охраняемые природные территории отсутствуют.

Согласно ч.3 гл.1 Правил землепользования и застройки Вяртсильского городского поселения предельные размеры участков с видом разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» не установлены.

В территориальной зоне Ж-1 ПЗЗ Вяртсильское городского поселения земельные участки и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства ограничены следующими градостроительными регламентами:

### Статья 33. Ж-1. Зона индивидуальной жилой застройки

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
<ul style="list-style-type: none"> <li>- для индивидуального жилищного строительства</li> <li>- дошкольное, начальное и среднее общее образование               <ul style="list-style-type: none"> <li>- спорт</li> </ul> </li> <li>- деловое управление               <ul style="list-style-type: none"> <li>- амбулаторно-поликлиническое обслуживание</li> <li>- магазины</li> </ul> </li> <li>- общественное питание               <ul style="list-style-type: none"> <li>- коммунальное обслуживание</li> </ul> </li> <li>- земельные участки (территории) общего пользования</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- малоэтажная многоквартирная жилая застройка</li> <li>- бытовое обслуживание</li> <li>- религиозное использование</li> <li>- объекты гаражного назначения</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- детские игровые площадки</li> <li>- площадки для отдыха</li> <li>- хозяйственные площадки</li> <li>- площадки для выгула собак               <ul style="list-style-type: none"> <li>- зелёные насаждения</li> <li>- малые архитектурные формы</li> <li>- элементы благоустройства</li> </ul> </li> <li>- скульптурные композиции               <ul style="list-style-type: none"> <li>- временные (нестационарные) объекты розничной торговли</li> <li>- временные (нестационарные) объекты общественного питания</li> </ul> </li> </ul>

		– автостоянки боксового типа для постоянного хранения транспортных средств, принадлежащих инвалидам
--	--	---

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Минимальная площадь земельного участка:

а) для блокированного и индивидуального жилого дома жилого дома – 0,04 га.

2) Максимальная площадь земельного участка:

а) для размещения индивидуального жилого дома – 0,15 га;

б) для блокированного жилого дома – 0,08 га.

3) Минимальное количество этажей:

а) индивидуальных жилых домов и малоэтажных многоквартирных жилых домов – 1 этаж,

б) Максимальное количество этажей:

а) индивидуальных жилых домов – 3 этажа

б) малоэтажных многоквартирных жилых домов – 4 этажа ;

в) хозяйственных строений, гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений – 1 этаж (5 м до конька кровли).

4) Размещение хозяйственных строений, гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений вне зон видимости с территориями публичных пространств.

5) Максимальный процент застройки земельного участка под:

а) индивидуальным жилым домом и хозяйственными строениями, гаражами, индивидуальными банями, теплицами и другими вспомогательными строениями: 30 %.

б) малоэтажным многоквартирным жилым домом – 40%

в) для объектов иного назначения в границах зоны – не подлежат установлению.

б) Максимальная площадь нежилых помещений расположенных в индивидуальном жилом доме – 50 %;

7) Минимальная общая площадь индивидуального жилого дома -30 кв.м.

8) Минимальные расстояния от окон жилых помещений до сараев для скота и птицы для:

а) одиночных и двойных блоков – 15 метров;

б) групп до 8 блоков – 25 метров;

9) Минимальные отступы от границ земельного участка для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений на земельном участке для индивидуального жилищного строительства:

а) Со стороны улиц – 5 метров;

б) Со стороны проездов – 3 метра;

в) ограждения участка – 4,5 м.

г) минимальное расстояние между жилыми зданиями согласно степени огнестойкости следует принимать:

-I-III степени - 10 м.

-III-IV степени - 12 м.

-IV-V степени - 15 м.

10) Минимальные отступы до границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям и в зависимости от степени огнестойкости должны быть не менее:

а) от усадебного, одно-, двухквартирного и блокированного дома – 3 метра;

б) от постройки для содержания скота и птицы – 4 метра;

в) от других построек (бани, автостоянки и др.) – 1 метр;

г) от стволов высокорослых деревьев – 4 метра;

д) от стволов среднерослых деревьев – 2 метра;

е) от кустарника – 1 метр.

11) Минимальное расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям - 6 метров.

12) Требования к ограждению земельных участков:

а) максимальная высота ограждений земельных участков – 1.8 метра;

б) характер ограждения должны быть единообразным, как минимум, на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц;

в) ограждения перед домом в пределах отступа от красной линии должно быть прозрачным и высотой не более 1.8 м,

г) ограждения на границе с соседними участками должны быть сетчатыми или решетчатыми с целью минимального затенения территории соседнего участка.

13) Максимальная площадь построек для содержания домашних животных – 30 м<sup>2</sup>.

14) Предельные размеры земельных участков для учреждений и предприятий обслуживания:

<b>Учреждения и предприятия обслуживания</b>	<b>Размеры земельных участков</b>
Дошкольные учреждения, мест на 1000 человек	не менее

	35 м <sup>2</sup> на 1 место
Общеобразовательные школы, мест на 1000 человек	не менее 16 м <sup>2</sup> на 1 место
Спортивно-досуговый комплекс, м <sup>2</sup> общей площади на 1000 человек	0,2-0,5 га на объект
Амбулаторно-поликлинические учреждения: поликлиники, посещений в смену на 1000 человек амбулатории, м <sup>2</sup> общей площади на 1000 человек	0,1 га на 100 посещений в смену, но не менее: 0,5 га на объект 0,2 га на объект
Аптеки, м <sup>2</sup> общей площади на 1000 человек	0,2-0,4 га на объект
Аптечные киоски, м <sup>2</sup> общей площади на 1000 человек	0,05 га на объект или встроенные
Предприятия повседневной торговли, м <sup>2</sup> торговой площади на 1000 человек: продовольственные магазины непродовольственные магазины	0,2-0,3 га на объект
Предприятия бытового обслуживания, рабочих мест на 1000 человек	0,15 га на объект
Отделение связи, объект	0,1-0,15 га на объект
Отделение банка, м <sup>2</sup> общей площади на 1000 человек	
Опорный пункт охраны порядка, объект	
Центр административного самоуправления, объект	

15) Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для:

а) объектов образовательного и учебно-воспитательного назначения, объектов административно-делового назначения – установлены в статье 38 настоящих Правил;

б) для гаражей и стоянок – установлены в статье 44 настоящих Правил;

в) объектов здравоохранения – установлены в статье 39 настоящих Правил;

г) объектов торгового назначения – установлены в статье 37 настоящих



Правил;

д) объектов спортивного назначения – установлены в статье 40 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж-1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 60-68 настоящих Правил.

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, расположенным по адресу: РФ, РК, СМР, ВГП, п.Вяртсиля, ул.Лесная, д.12 было установлено, что фактическое землепользование под многоквартирным домом составляет 3766 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 Вяртсильского 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 и экспликация земель представлены в разделе 2 проекта межевания «Графические материалы».

Характеристика земельного участка приведена 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	10:07:0020117:3У1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2992

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-1 – зона индивидуальной жилой застройки».

Параметры застройки территории определены «Градостроительный регламент зона жилой застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (Ж-1 – «зона индивидуальной жилой застройки» Правил землепользования и застройки Вятсильского 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 19 кв.м.

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

Основные показатели проектируемой территории:

*Местоположение участка:* Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Вяртсильское городское поселение, п.Вяртсиля, ул.Лесная, д.12

*Общая площадь проектируемой территории-* 2992 кв.м.

*Площадь участка №1 –* 2992 кв.м.

*Категория земель:* земли населённых пунктов.

*Территориальная зона:* Ж-1 - зона индивидуальной жилой застройки.

*Условный номер земельного участка :*ЗУ1

*Площадь земельного участка:* 2992 кв.м.

**Ведомость координат поворотных точек границ образуемого земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Вяртсильское городское поселение, п.Вяртсиля, ул.Лесная, д.12**

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
н1	386455.98	1329450.40
н2	386418.28	1329551.06
н3	386389.92	1329524.20
н4	386412.52	1329490.63
н5	386407.80	1329487.46
н6	386417.40	1329471.78
н7	386420.15	1329473.45
н8	386421.69	1329470.99
н9	386438.66	1329434.25

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

Кадастровый инженер \_\_\_\_\_ Хеглунд А.Л.

## **Документация по планировке территории объекта**

### **Проект межевания территории**

на земельный участок под многоквартирным жилым домом по  
адресу: Российская Федерация, Республика Карелия,  
Сортавальский муниципальный район, Вяртсильское городское  
поселение, пгт.Вяртсиля, ул.Лесная, д.12

### **РАЗДЕЛ 2. «Графические материалы»**

**г. Сортавала  
2020**