

УТВЕРЖДЕНА

Администрации Сортавальского муниципального района
от _____ № _____

Документация по планировке территории

Проект 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.Набережная, д.9**

г. Сортавала
2018

Документация по планировке территории

Документация по планировке территории

Проект 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.Набережная, д.9

РАЗДЕЛ 1. «Пояснительная записка»

**г. Сортавала
2018**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Проект межевания территории для размещения объекта 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.Набережная, д.9 разработан на основании Распоряжения Администрации Сортавальского муниципального района №620 от 06.08.2018года «О подготовке документации по планировке территории».

Прохождение границ образуемого земельного участка обусловлено сложившейся архитектурной застройкой в границе кадастрового квартала 10:07:0050105, 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.

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 образуемого земельного участка 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.Хелюля, ул.Набережная, д.9 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.Набережная.

Основанием для проведения работ является:

- Распоряжение Администрации Сортавальского муниципального района №620 от 06.08.2018года «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, 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, 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 земельный участок под многоквартирным жилым домом.

Проект межевания территории подготовлен на земельный участок под многоквартирным жилым домом, расположенный в территориальной зоне Ж-1 ограниченной красными линиями ул.Набережная, границами смежных земельных участков, прилегающих к жилым домам №№ 7, 11, и фактическим землепользованием дома №9 по улице Набережная.

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

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

- водоохранная зона и прибрежная защитная полоса водного объекта (река Тохмайоки)

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 1000кв.м. на дом, максимальный размер 2400 кв.м.

В территориальной зоне Ж-1 «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

Статья 2.2. Ж -Жилая зона:

| Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами | | |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Виды разрешенного использования* | | |
| Основные | Условно разрешенные | Вспомогательные |
| 2.1. Для индивидуального жилищного строительства | - | <p>Встроенные, пристроенные и отдельно стоящие хозяйственные постройки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - сараи и хранилища; - постройки, загоны, вольеры для содержания домашних животных и птицы; - теплицы, оранжереи; - гаражи; - домашние мастерские; - кухни и коптильни. <p>Встроенные, пристроенные и отдельно стоящие гаражи или площадки для стоянки индивидуальных легковых автомобилей (до 2-х машиномест). Придомовые хозяйственные площадки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для мусоросборников; - для хозяйственных целей; - для игр детей дошкольного и |
| - | 2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | |
| - | 2.2. Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный участок) | |
| - | 2.3. Блокированная жилая застройка | |
| - | 2.5. Среднеэтажная жилая застройка | |
| - | 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.) | младшего школьного возраста; - для отдыха взрослого населения; - для занятий физкультурой; - для выгула собак. 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. Сады, огороды, палисадники, поля. |
| - | 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 | |

Пункт 2.2.1.Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Предельные параметры использования земельных участков

| Ж1 - Зона застройки индивидуальными 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 | 40 |

| | | |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----|
| | городского типа | |
| | 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 |
| 2.2. Для ведения личного подсобного хозяйства | от 0,06 до 0,25 га для населенных пунктов городского типа | 40 |
| | от 0,06 до 0,50 га для сельских населенных пунктов | 30 |
| 2.3. Блокированная жилая застройка | от 0,015 до 0,10 га на один блокированный дом | 80 |
| 2.5. Среднеэтажная жилая застройка | от 0,10 до 0,24 га | 80 |
| 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 |
| 4.8. Развлечения | от 0,03 до 1,5 га | 60 |
| 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 территории земельный участок под многоквартирным домом, расположенный по адресу: РФ, РК, СМР, ХГП, п.Хелюля, ул.Набережная, д.9 было установлено, что фактическое землепользование под многоквартирным жилым домом составляет 2400 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 | 10:07:0050105:ЗУ1 | Малозэтажная 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 – «Ж1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами».

Параметры застройки территории определены «Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1 - зона застройки индивидуальными 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 17 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, Хелюльское городское поселение, п.Хелюля, ул. Набережная, д.9

Общая площадь проектируемой территории- 2400 кв.м.

Площадь участка №1 – 2400 кв.м.

Категория земель: земли населённых пунктов

Территориальная зона: Ж1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами»

Условное обозначение земельного участка :ЗУ1

Ведомость координат поворотных точек границ образуемого земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Хелюльское городское поселение, п.Хелюля, ул.Набережная, д.9

| Обозначение характерных точек границ | Координаты, м | |
|--------------------------------------|---------------|------------|
| | X | Y |
| | :ЗУ1 | |
| н1 | 338936.80 | 1327962.12 |
| н2 | 338960.92 | 1327994.65 |
| н3 | 338936.66 | 1328015.23 |
| н4 | 338911.84 | 1328036.23 |
| н5 | 338900.38 | 1328024.00 |
| н6 | 338905.30 | 1328019.78 |
| н7 | 338897.26 | 1328004.78 |
| н8 | 338911.24 | 1327983.83 |
| н9 | 338921.66 | 1327973.89 |

2400±17 кв.м.

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 территории

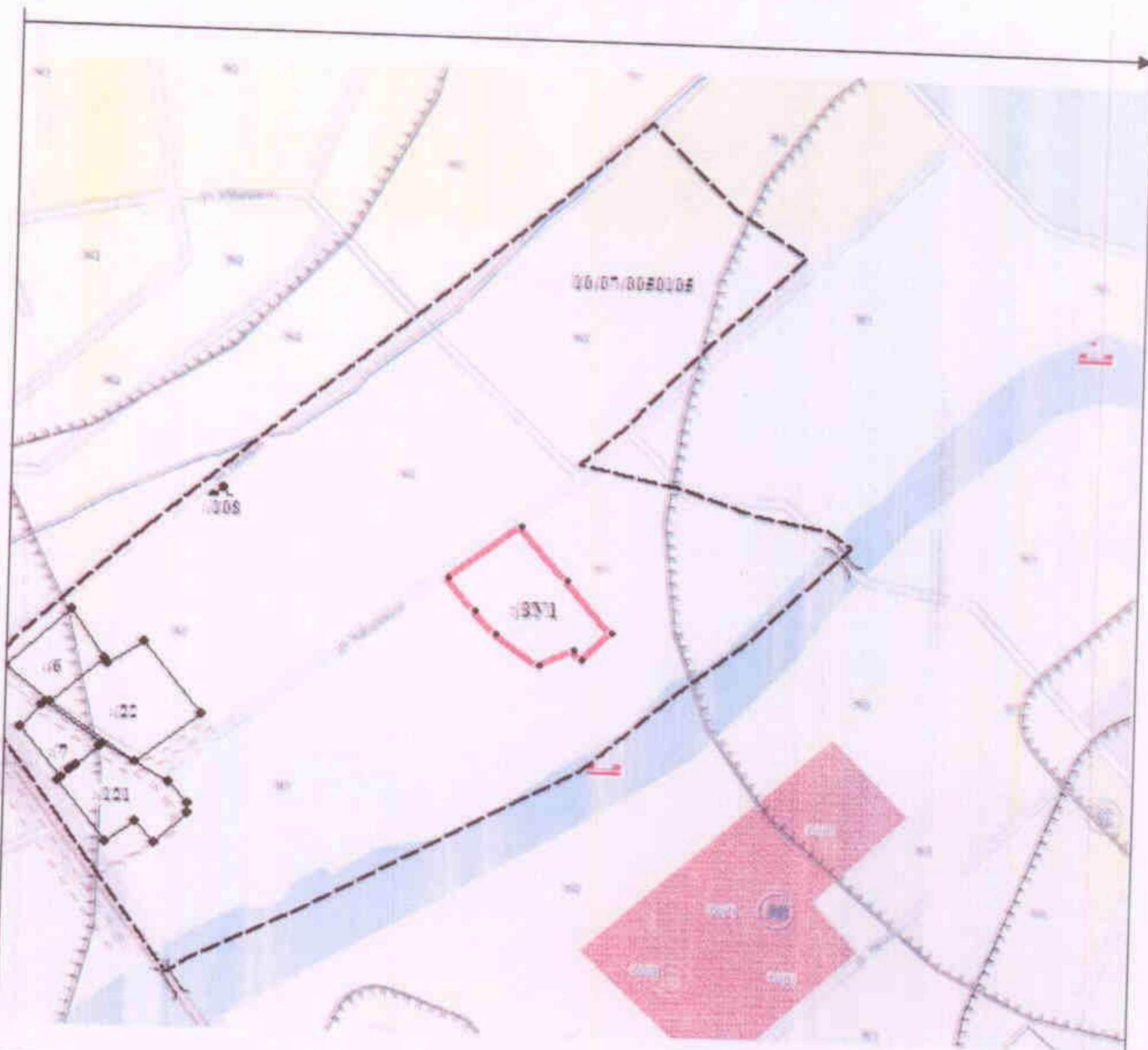
под многоквартирным

**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.Набережная, д.9**

РАЗДЕЛ 2. «Графические материалы»

г. Сортавала
2018

План размещения участка
на карте градостроительного зонирования п.г.т.Хелюля



Основные показатели проектируемой территории:

Местоположение участка: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Хелюльское городское поселение, п.Хелюля, ул.Набережная, д.9

Общая площадь проектируемой территории - 2400 кв.м.

Площадь участка №1 - 2400 кв.м.

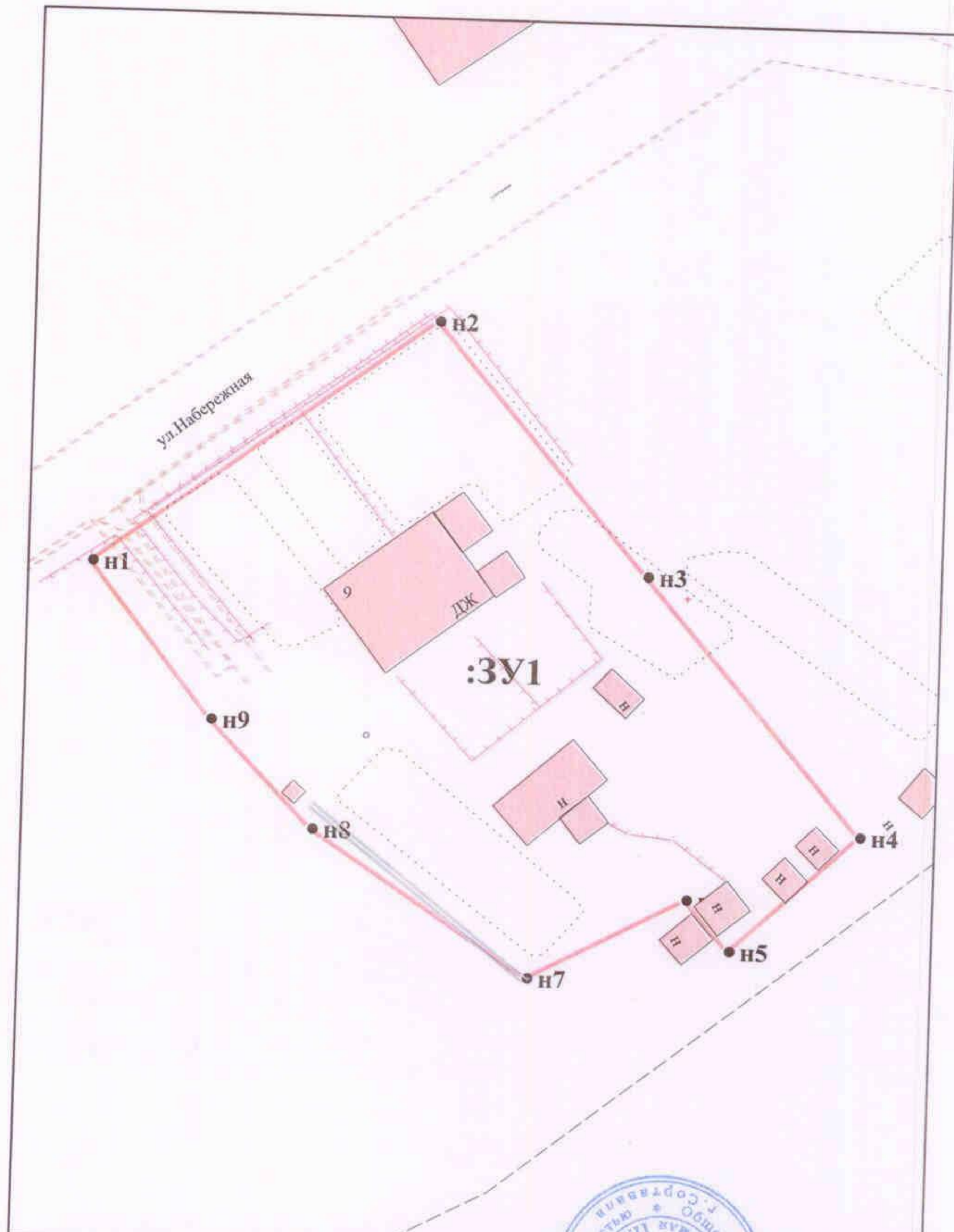
Категория земель: земли населённых пунктов

Кадастровый квартал 10:07:0050105

Территориальная зона: Ж1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами»

Условный номер земельного участка :3У1

Красные линии, территории объектов культурного наследия отсутствуют.

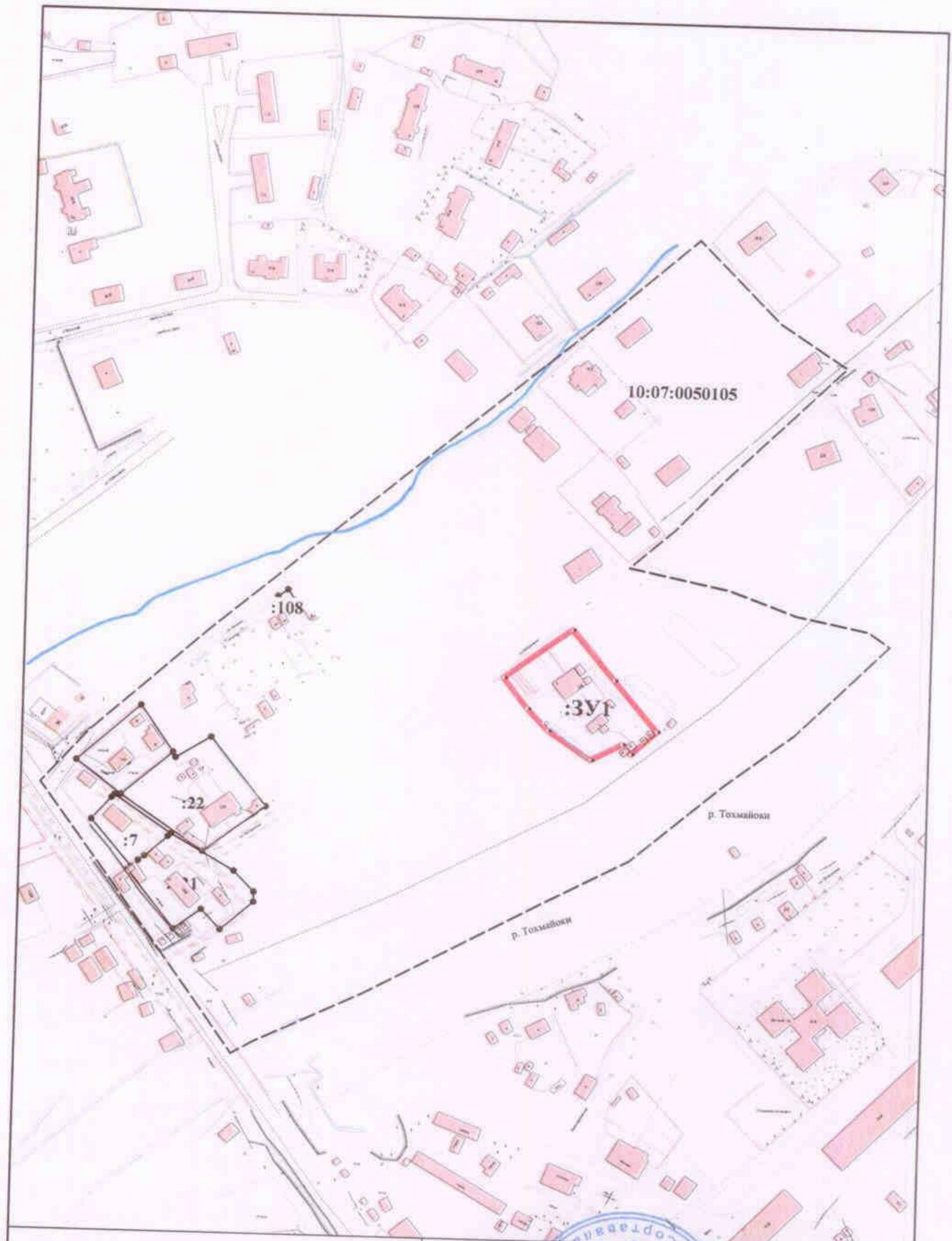


"Согласовано"

Проект межевания территории
 Адрес: РФ, РК, СМР, ХГП, п.Хелюля, ул.Набережная, д.9

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





| | | | | |
|-------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------|
| "Согласовано" <i>Семенова, Семенов</i> | | Проект межевания территории Адрес: РФ, РК, СМР, ХГП, п. Хелюля, ул.Набережная, д.9 | | |
| | | Ген. Директор Ковтун К.Г. | Масштаб 1:2500 | Лист Листов |
| <i>04.09.2018г.</i> | | Исполнитель Ковтун М.А. | ООО "Земля Плюс" _____.2018г. | |
| | | | | |

Приложение



РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ
АДМИНИСТРАЦИЯ
СОРТАВАЛЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
РАСПОРЯЖЕНИЕ

От 31 августа 2018 г.

№ 673

О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

На основании заявления гр. Семеновой Ольги Николаевны (вх. № С-6166 от 23.07.2018 г.), руководствуясь ст. 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, правилами землепользования и застройки Хелюльского городского поселения и Соглашением о передаче органам местного самоуправления Сортавальского муниципального района осуществления отдельных полномочий по решению вопросов местного значения Хелюльского городского поселения на 2018 год; на основании заключения о результатах публичных слушаний от 13.08.2018 г. и рекомендаций Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки (протокол заседания от 21.08.2018 г.), в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства на территории Хелюльского городского поселения:

1. Предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» для образуемого земельного участка общей площадью 2183 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Хелюльское городское поселение, ул. Набережная, д. 9, в территориальной зоне «Ж1» - зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

2. Опубликовать настоящее Распоряжение в газете «Ладога Сортавала» и разместить на официальном сайте администрации Сортавальского муниципального района в сети Интернет.

Глава администрации



Л. П. Гулевич



РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ
АДМИНИСТРАЦИЯ
СОРТАВАЛЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
РАСПОРЯЖЕНИЕ

от « 06 » августа 2018 г.

№ 620

О подготовке документации по планировке территории

На основании поступившего предложения от Семеновой Ольги Николаевны (вх. № С-6167 от 23.07.2018 г.), уполномоченной действовать от имени собственников помещений многоквартирного дома на основании протокола № 1 от 16.08.2012 г. «Общего собрания собственников многоквартирного жилого дома № 9 по ул. Набережной, п. Хелюля, г. Сортавала (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. Набережная, д. 9.

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.

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