

**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, Сортавальское шоссе, д.26.**

**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, Сортавальское шоссе, д.26.**

**Проект межевания территории  
элемента планировочной структуры  
- территория многоквартирного жилого дома №26**

**Директор ООО «Геопроект» \_\_\_\_\_ О.А. Литвинов**

г. Сортавала  
2018

**Текстовая часть**

## Пояснительная записка

Проект межевания территории для размещения объекта - территория многоквартирного жилого дома №26, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Кааламское сельское поселение, п. Рускеала, Сортавальское шоссе, д.26, разработан на основании \_\_\_\_\_

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 ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Карелия от 21 ноября 2017г. № 10/ИСХ/17-194795

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, Сортавальское шоссе, д.26 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: Сортавальское шоссе.

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 Ж2 ограниченной, внутриквартальными грунтовыми проездами, границей смежного земельного участка КН 10:07:0030106:137 и фактическим землепользованием дома №26.

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 Кааламского сельского поселения в качестве минимальной 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-2 «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 №26 по Сортавальскому шоссе было установлено, что фактическое землепользование составляет 1500 м<sup>2</sup>., включая площади, застроенные жилым домом, зданиями и сооружениями вспомогательного назначения

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*

<b>№п/п</b>	<b>Условный номер</b>	<b>Вид разрешённого использования земельного участка в соответствии с планом землепользования и застройки</b>	<b>Площадь (м<sup>2</sup>)</b>
1	:3У1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1500

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» Ж2. Зона застройки малоэтажными 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 14 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 21 ноября 2017г. № 10/ИСХ/17-194795.

## Основные показатели проектируемой территории:

Общая площадь проектируемой территории - 1500м<sup>2</sup>.

Площадь участка №1 - 1500м<sup>2</sup>.

Категория земель: земли населённых пунктов

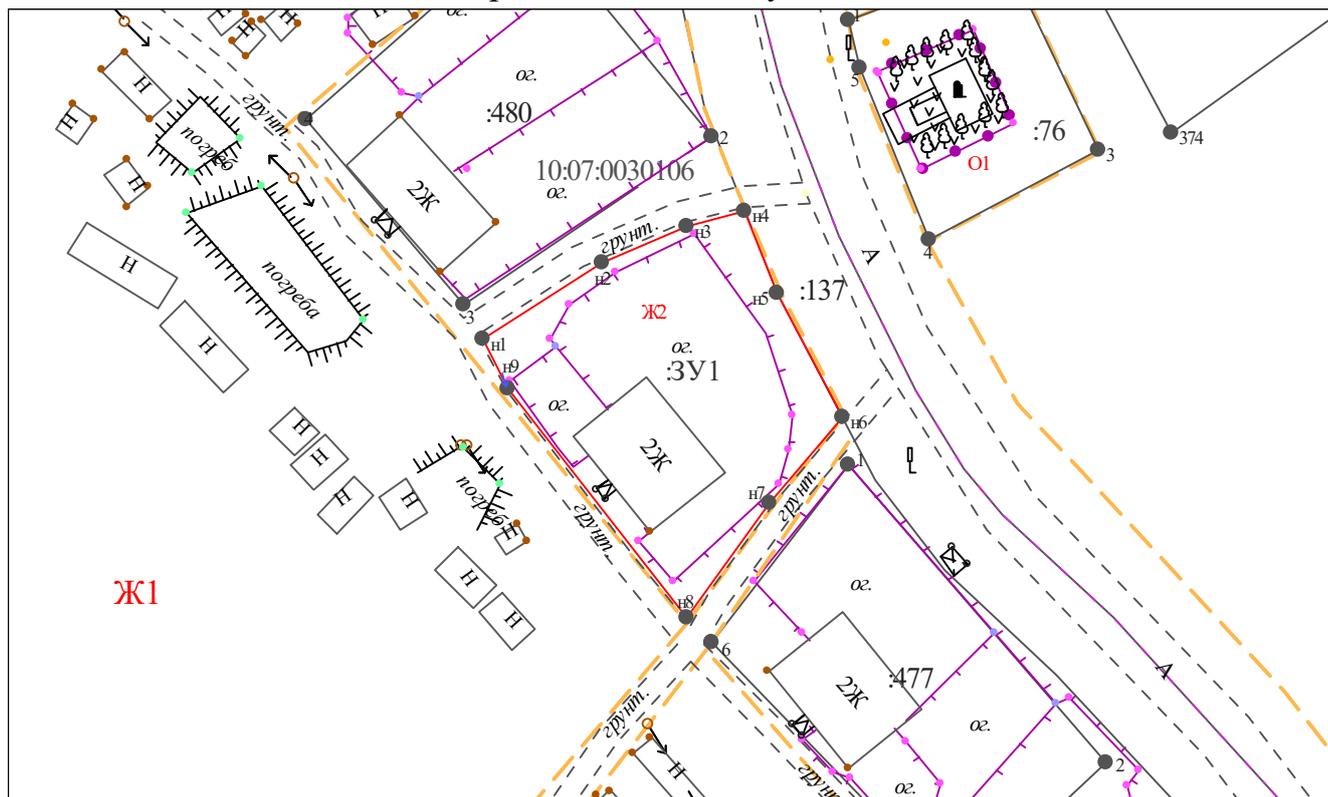
Территориальная зона: Ж2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами.

Условный номер земельного участка :ЗУ1

Площадь земельного участка 1500 м<sup>2</sup>.

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
н1	359509.22	1324342.02
н2	359520.00	1324358.51
н3	359524.95	1324370.03
н4	359527.02	1324378.12
н5	359515.62	1324382.64
н6	359498.43	1324391.62
н7	359486.68	1324381.61
н8	359470.58	1324370.19
н9	359502.47	1324345.51

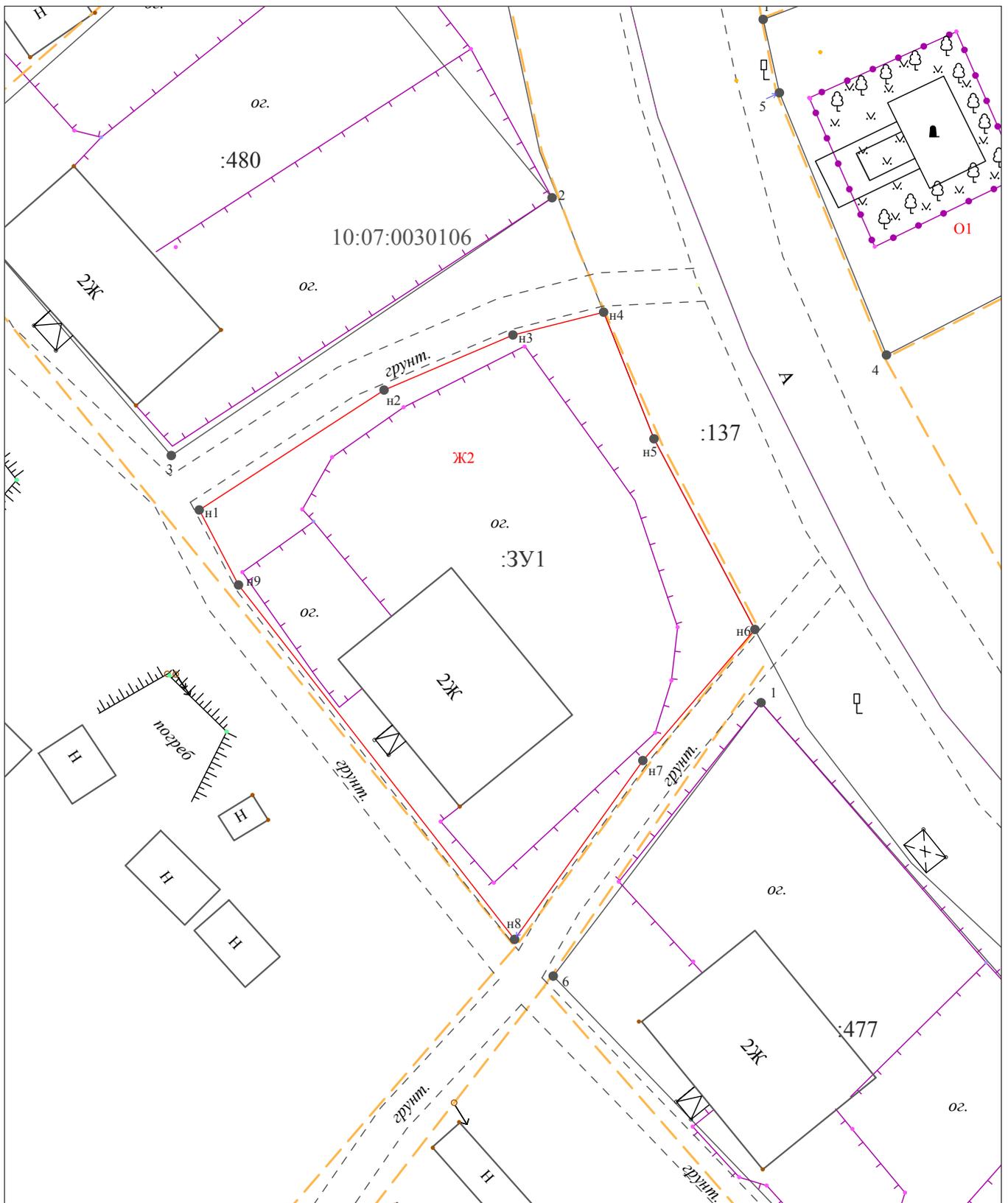
Чертёж земельного участка



## **Графическая часть**

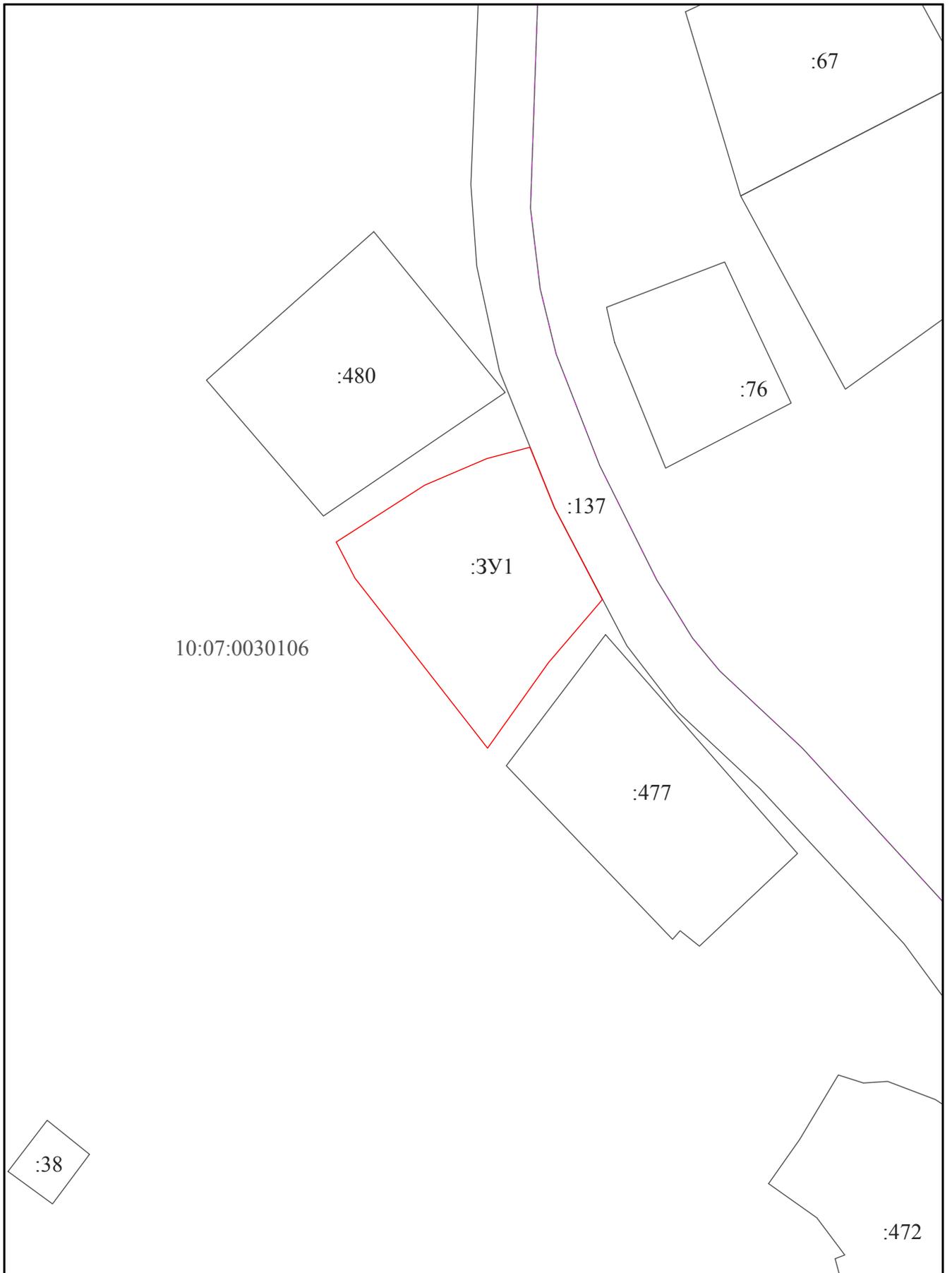
# Проект межевания на часть территории квартала территория жилого дома №26

Категория земель: земли населённых пунктов



Масштаб 1:500

СОГЛАСОВАНО



10:07:0030106



**План размещения земельного участка в пределах  
кадастрового квартала 10:07:0030106  
Российская Федерация, Республика Карелия,  
Сортавальский муниципальный район,  
Кааламское сельское поселение, п. Рускеала,  
Сортавальское ш., д. 26**

**Проект межевания элемента планировочной структуры -  
территория многоквартирного дома №26**

Директор			Масштаб	Лист	Листов
Исполнитель			1:1000		
			<b>ООО "Геопроект" 2018-05-08</b>		

# ПЛАН РАЗМЕЩЕНИЯ УЧАСТКА на карте градостроительного зонирования п. Рускеала

## Основные показатели проектируемой территории:

Местоположение: п. Рускеала, Сортавальское ш., д.26

Общая площадь проектируемой территории: 1500 м<sup>2</sup>.

Категория земель: Земли населённых пунктов

Кадастровый квартал: 10:07:0030106

Территориальная зона: Ж2 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами

Условный номер земельного участка :3У1

Площадь земельного участка: 1500 м<sup>2</sup>.



Масштаб 1:1000