

ИП Судникова О.А.
(ОГРИП319100100006721;ИНН 100702647585)
186790 Республика Карелия, Сортавала, ул. Комсомольская, д.8
Тел: 89214610425, E-mail: centerkadgeo@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. Пуйккола, ул. Приозерная, д. 9.**

_____ **ИП Судникова О.А.**

г. Сортавала
2019

ИП Судникова О.А.
(ОГРИП319100100006721;ИНН 100702647585)
186790 Республика Карелия, Сортавала, ул. Комсомольская, д.8
Тел: 89214610425, E-mail: centerkadgeo@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. Пуйккола, ул. Приозерная, д. 9.**

Проект межевания территории
элемента планировочной структуры- территория многоквартирного жилого
дома

_____ **ИП Судникова О.А.**

г. Сортавала
2019

Текстовая часть

Пояснительная записка

Проект межевания территории для размещения объекта - территория многоквартирного жилого дома №9, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Кааламское сельское поселение, п. Пуйккола, ул. Приозерная, д.9, разработан на основании распоряжения администрации Сортавальского муниципального района № 584 от 13 августа 2019 г. «О подготовке проекта межевания территории»

Прохождение границ образуемого земельного участка обусловлено сложившейся архитектурной застройкой в границе кадастрового квартала 10:07:0030405, 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 Кааламского сельского 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. Пуйккола, ул. Приозерная, д.9 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. Приозерная.

Основанием для проведения работ является:

Распоряжения администрации Сортавальского муниципального района № 584 от 13 августа 2019 г. «О подготовке проекта межевания территории»

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 Сортавальского муниципального района от 30.11.2017 № 303

- 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. Инструкции 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. Приозерная проектируемым проездом.

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

Согласно п.2.1.2. ст. 2.1 Правил землепользования и застройки Кааламского сельского поселения в качестве предельной площади земельных участков, с видом разрешённого использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» устанавливает параметры 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 №9 по ул. Приозерная было установлено, что фактическое землепользование составляет 1726 м²., включая площади, застроенные жилым домом, зданиями и сооружениями вспомогательного назначения и огородами. 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	Площадь
------	----------------	--------------------------------	---------

		земельного участка в соответствии с планом землепользования и застройки	(м²)
1	:ЗУ1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1726

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 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка».

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 – 1726 м².

Площадь участка №1 – 1726 м².

Категория земель: земли населённых пунктов

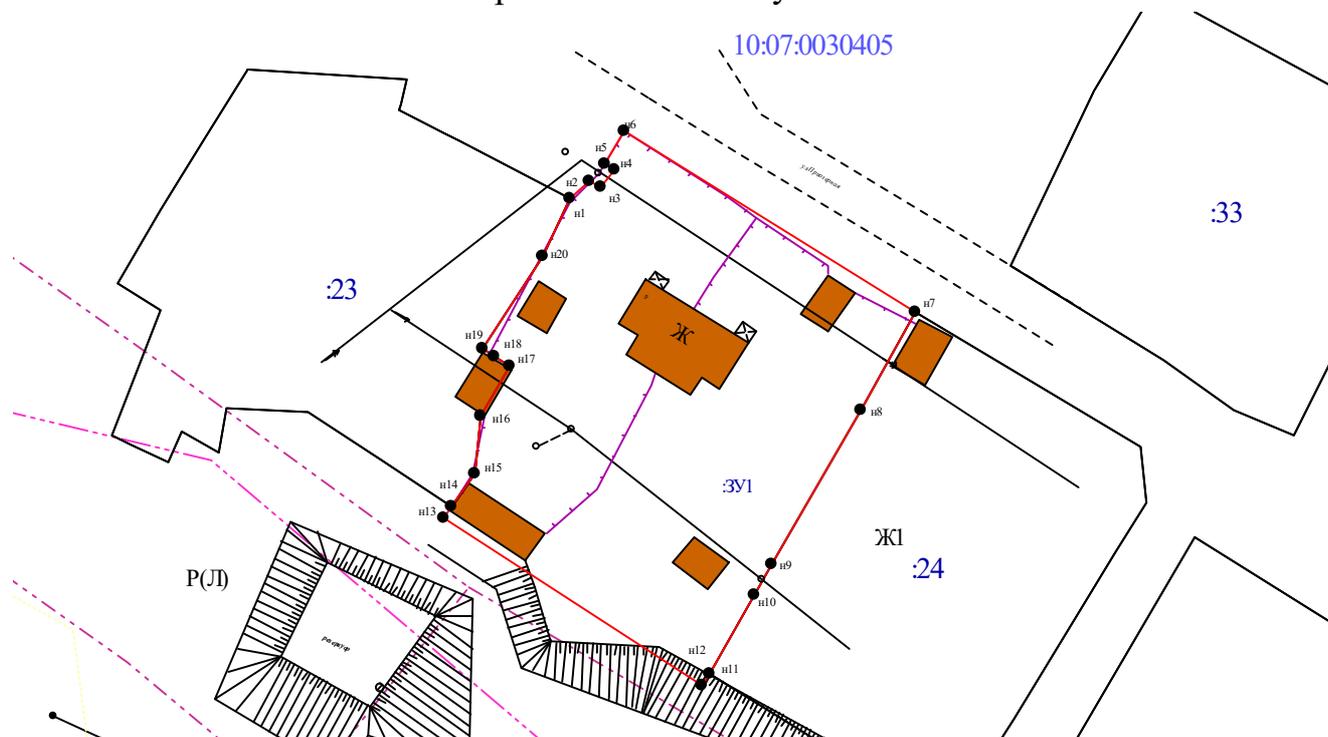
Территориальная зона: Ж1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Условный номер земельного участка :ЗУ1

Площадь земельного участка 1726 м².

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
н1	372129.83	1328496.15
н2	372131.72	1328498.29
н3	372130.96	1328499.58
н4	372133.05	1328500.84
н5	372133.64	1328499.82
н6	372137.12	1328501.97
н7	372117.27	1328533.80
н8	372106.58	1328527.72
н9	372089.61	1328518.07
н10	372086.12	1328516.09
н11	372077.57	1328511.23
н12	372076.12	1328510.50
н13	372094.65	1328482.26
н14	372095.88	1328483.22
н15	372099.62	1328485.69
н16	372105.85	1328486.36
н17	372111.38	1328489.55
н18	372112.47	1328487.82
н19	372113.23	1328486.63
н20	372123.48	1328493.06

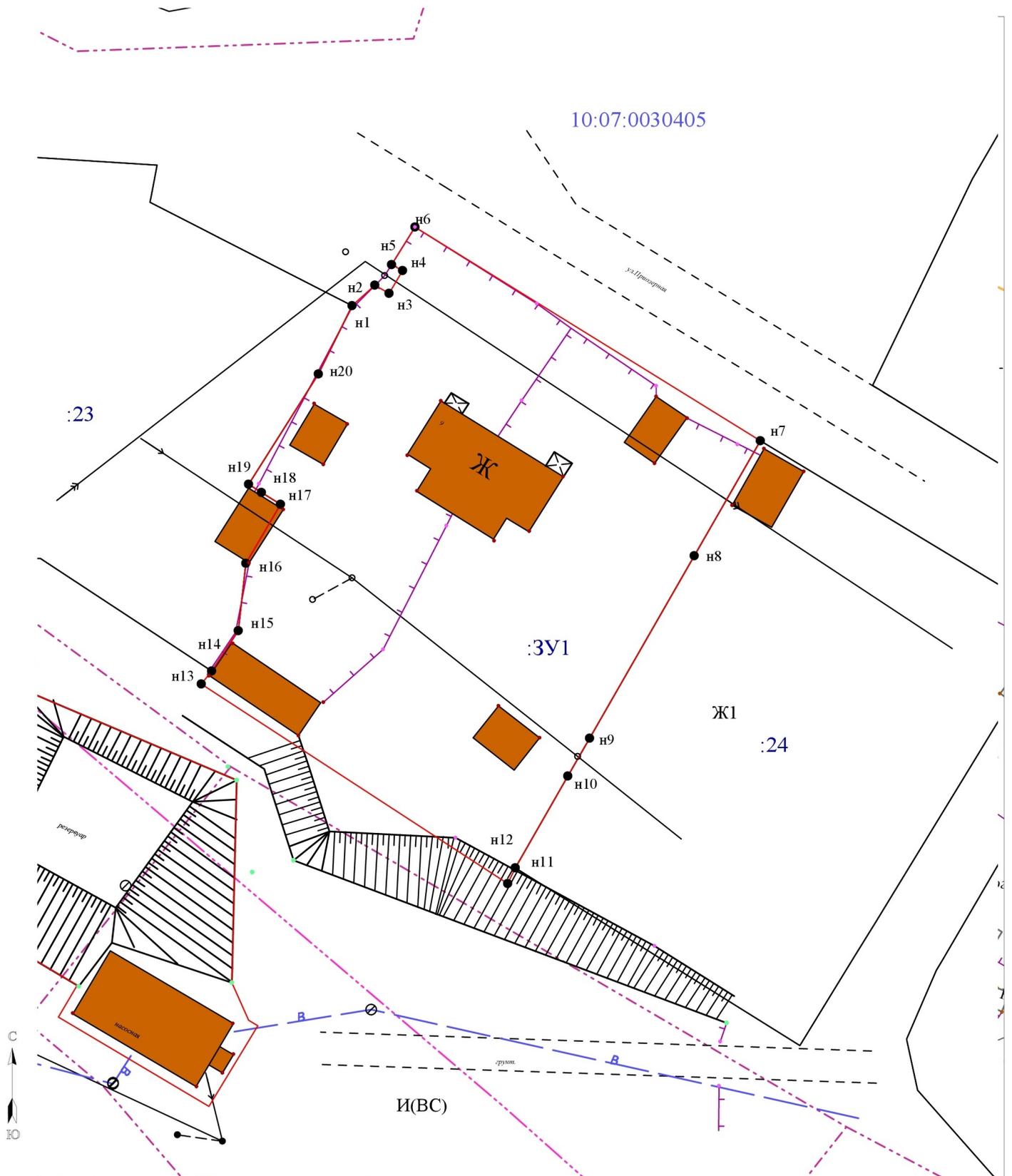
Чертёж земельного участка



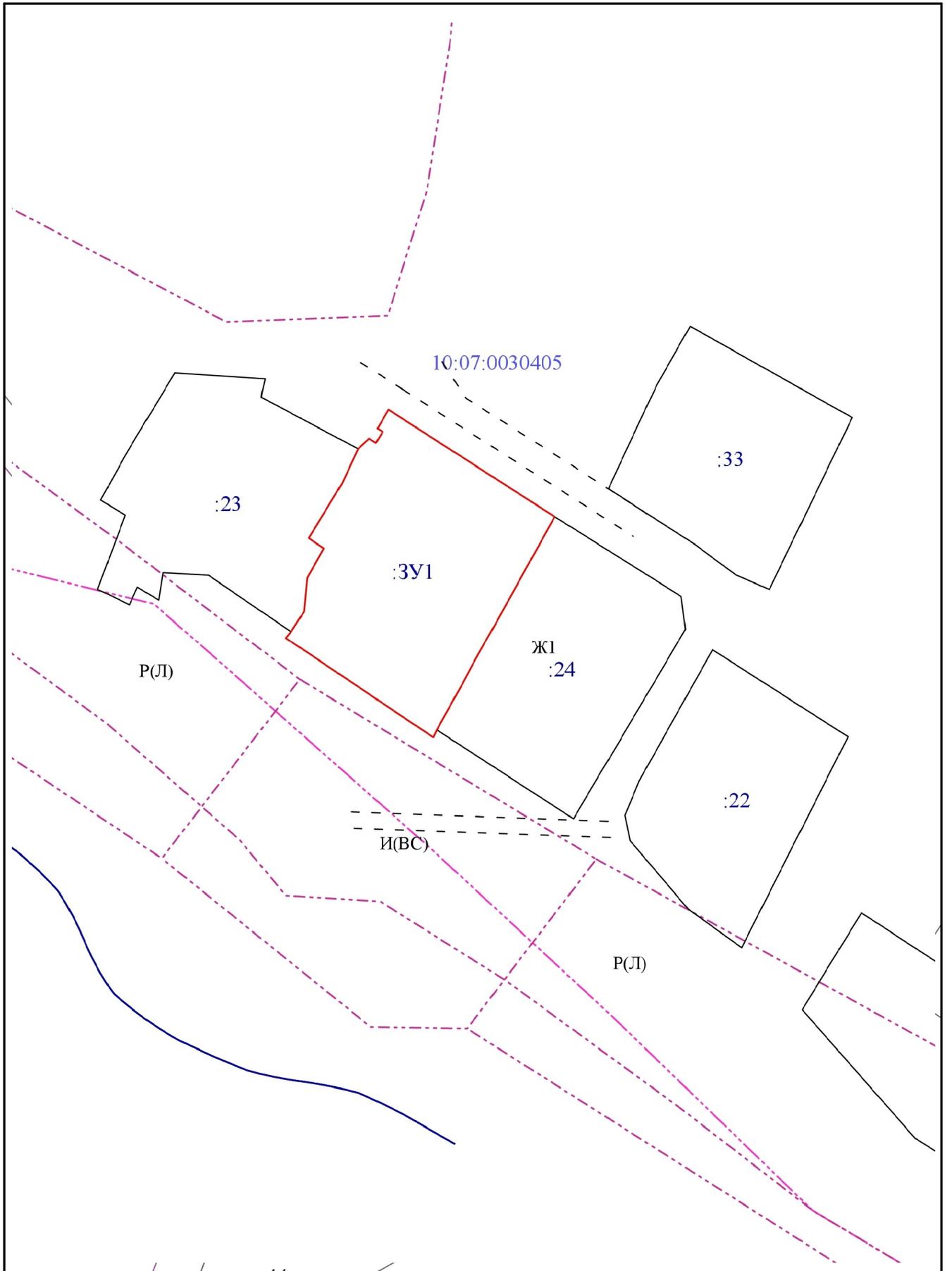
Графическая часть

Проект межевания на часть территории квартала
территория жилого дома № 9

Категория земель: земли населённых пунктов



СОГЛАСОВАНО



План размещения земельного участка в пределах кадастрового квартала 10:07:0030405
Российская Федерация, Республика Карелия,
Сортавальский муниципальный район,
Кааламское сельское поселение, п. Пуйккола
ул. Приозерная, д.9

Проект межевания элемента планировочной структуры - территория многоквартирного дома № 9

			Масштаб	Лист	Листов
Исполнитель			1:1500		
			2019-08-26		

ПЛАН РАЗМЕЩЕНИЯ УЧАСТКА на карте градостроительного зонирования п. Рускеала

Основные показатели проектируемой территории:

Местоположение: п. Пуйккола, ул. Приозерная, д.9

Общая площадь проектируемой территории: 1726 м².

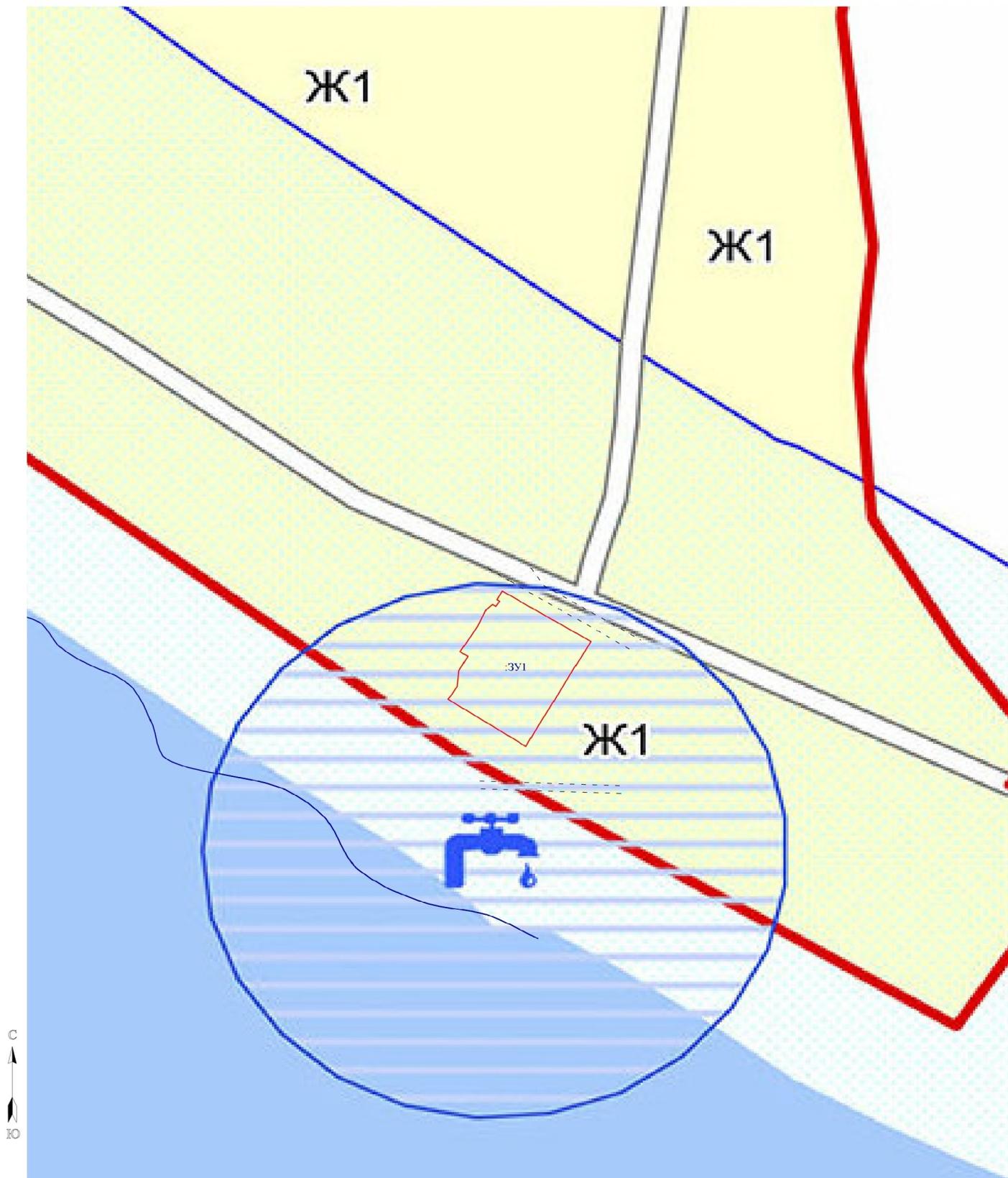
Категория земель: *Земли населённых пунктов*

Кадастровый квартал: 10:07:0030405

Территориальная зона: *Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами*

Условный номер земельного участка :3У1

Площадь земельного участка: 1726 м².



Масштаб 1:2000

Приложение