

УТВЕРЖДЕНА

Сортавальского муниципального района

от _____ № _____

Документация по планировке территории объекта

Проект межевания территории

расположенной в границах земельного участка по адресу:

Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район,

Хаапалампинское сельское поселение, п.Хаапалампи, ул.Юбилейная, д.7

в кадастровом квартале 10:07:0060104

г. Сортавала

2021

Документация по планировке территории объекта

Проект межевания территории

Проект межевания территории,

расположенной в границах земельного участка по адресу:

Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район,

Хаапалампинское сельское поселение, п.Хаапалампи, ул.Юбилейная, д.7

в кадастровом квартале 10:07:0060104

г. Сортавала

2021

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Цель разработки проекта межевания.

Подготовка проекта межевания осуществлена применительно к застроенной территории, расположенной в границах элементов планировочной структуры.

Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, в целях внесения изменений в сведения ЕГРН об основных характеристиках земельных участков.

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

Целью подготовки проекта межевания является установление границы земельного участка, формирование земельного участка как объекта государственного кадастрового учета.

Основными задачами проекта межевания территории являются:

- определение местоположения и формирование границ земельного участка , предназначенного для размещения многоквартирного дома №7 по ул.Юбилейная п.Хаапалампи;
- соблюдение общественных, частных интересов и прав, затрагиваемых при формировании земельного участка для размещения многоквартирного дом.

Формируемый земельный участок расположен на территории Хаапалампинского сельского поселения Сортавальского муниципального района Республики 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 образуемых и изменяемых земельных участков осуществлено в соответствии с градостроительными регламентами, действующими на территории Хаапалампинского сельского поселения и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

В качестве исходных данных для разработки проекта межевания были использованы:

- Правила землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения утверждены Решением № 287 от 08.08.2017года Совета Сортавальского муниципального района. Решение опубликовано в газете «Ладога-Сортавала» №34 от 11.08.2017года

- Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утвержденных 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 30.04.2021 г.);

- Материалы государственного кадастра недвижимости (Кадастровый план территории от КУВИ-001/2019-5602009 от 2019-03-12);

- Материалы натурного геодезического обследования территории;

- Постановление Правительства РК от 07.10.2008 N 210-П (ред. от 27.04.2012) "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, городских округов Республики Карелия" (*Постановление утратило силу 28.01.2016 г.*) в части определения соответствия норм отвода ранее выделенных земельных участков в соответствии с п.4 Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утвержденной постановлением Госстроя Российской Федерации от 29 октября 2002 г. N 150.

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, утвержденных постановлением Госстроя Российской Федерации от 29 октября 2002 г. N 150, подготовка проекта межевания осуществлена на земельный участок : придомовая территория многоквартирного дома №7 по ул.Юбилейная, п.Хаапалампи, Хаапалампинское сельское поселение, Сортавальский муниципальный район, РК.

Проект межевания территории подготовлен на территорию, расположенную в территориальной зоне ЖИ (зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами), ограниченную фактическим землепользованием дома №7 по ул.Юбилейная, п.Хаапалампи, РК.

Согласно п.1.2 гл.1 Правил землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения в качестве минимальной площади земельных участков устанавливается площадь, соответствующая минимальным нормативным показателям, предусмотренным Нормативами градостроительного проектирования Республики Карелия и/или Хаапалампинского сельского поселения, нормативными правовыми актами и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков. В качестве максимальной площади земельных участков устанавливается площадь, предусмотренная градостроительными нормативами и правилами, действовавшими в период застройки соответствующих земельных участков, но не

превышающая площадь территориальной зоны размещения указанных земельных участков или её части, ограниченной красными линиями.

В территориальной зоне ЖИ «ПЗЗ п.Хаапалампи Хаапалампинского сельского поселения» земельные участки и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства ограничены следующими градостроительными регламентами:

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

ЖИ. Зона застройки индивидуальными и блокированными 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 0,25 га	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 0,50 га	30
2.3. Блокированная жилая застройка	от 0,015 до 0,10 га на один блокированный дом	80
3.1. Коммунальное обслуживание	от 0,0024 до 0,25 га	90
3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование	от 0,1 до 3,5 га	50
3.8. Общественное управление	от 0,12 до 1,5 га	70
4.2. Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	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
4.9. Обслуживание автотранспорта	от 0,03 до 1,5 га	90
5.1. Спорт	от 0,06 до 25 га	90
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	
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	
13.1. Ведение огородничества	от 0,01 до 0,15 га	20
13.2. Ведение садоводства	от 0,04 до 0,15 га	40

13.3. Ведение дачного хозяйства	от 0,04 до 0,15 га	40
---------------------------------	--------------------	----

Пределные параметры использования ОКС

ЖИ. Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами		
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.
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
Малозэтажный 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
Индивидуальный жилой дом	2.2. Для ведения личного подсобного хозяйства	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
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
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	3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3 эт./15 м
Все виды ОКС	3.8. Общественное управление	4 эт./20 м
Все виды ОКС	4.2. Объекты торговли	4 эт./25 м

	(торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	
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
Все виды ОКС	4.7. Гостиничное обслуживание	4 эт./20 м
Танцевальные площадки, игровые площадки	4.8. Развлечения	2 эт./10 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	4 эт./20 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
Градостроительный регламент не распространяется	12.0. Земельные участки (территории) общего пользования	Градостроительный регламент не распространяется
Места захоронения	12.1. Ритуальная деятельность	1 эт./10 м
Градостроительный регламент не устанавливается	12.3. Запас	Градостроительный регламент не устанавливается
Некапитальное жилое строение и хозяйственные строения и сооружения	13.1. Ведение огородничества	1 эт. От уровня земли до: - верха плоской кровли – 4 м - до конька скатной кровли – 7 м
Садовый дом	13.2. Ведение садоводства	3 эт. От уровня земли до: - верха плоской кровли – 15 м - до конька скатной кровли – 18 м
Хозяйственные строения и сооружения		1 эт. От уровня земли до: - верха плоской кровли – 4 м - до конька скатной кровли – 7 м
Дачный жилой дом	13.3. Ведение дачного хозяйства	3 эт. От уровня земли до: - верха плоской кровли – 15 м - до конька скатной кровли – 18 м
Хозяйственные строения и сооружения		1 эт. От уровня земли до: - верха плоской кровли – 4 м - до конька скатной кровли – 7 м

Иные требования:

Требования к ограждению земельных участков:

- характер ограждения земельных участков со стороны улицы (проезда) должен быть прозрачным и выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений – 1,6 м;
- на границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждение, которое должно быть сетчатым или решетчатым с целью минимального затенения территории соседнего участка и высотой не более 1,6 м;
- выделение участка многоквартирного жилого дома ограждением допускается в исключительных случаях и только по согласованию установки такого ограждения с Администрацией муниципального образования;
- со стороны улицы (проезда) допускается установка сплошного (глухого) ограждения только при условии согласования установки такого ограждения с Администрацией муниципального образования;
- иные ограждения, не связанные с жилищным строительством, устанавливаются в соответствии с требованиями к таким ограждениям, определенными нормами действующего законодательства;

В случае, если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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.

Утвержденными Правилами землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения предельные минимальные и максимальные размеры для земельных участков с видом разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» установлены.

В процессе подготовки проекта межевания территории на территорию в границах земельного участка под многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: №7 по ул.Юбилейная, было установлено, что фактическое землепользование под многоквартирным жилым домом составляет 1671 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.

В соответствии с п.2.2.13 Постановления Правительства РК от 07.10.2008 N 210-П (ред. от 27.04.2012) «Градостроительство» градостроительные характеристики жилой застройки (этажность, размер участка) зависят от места ее размещения в планировочной и функциональной структуре территорий городских округов и поселений и определяются правилами землепользования и застройки.

Пределные 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 проектируемого земельного участка установлены в соответствии с функциональным назначением территориальной зоны с учетом обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним. Доступ к земельному участку в настоящее время осуществляется через земли общего пользования.

Схема, ведомость координат, экспликация земель представлены в разделе 2 проекта межевания «Графические материалы».

Характеристика формируемого земельного участка приведена в таблице №1

Таблица №1

№ п/п	Условный номер	Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с планом землепользования и застройки	Площадь (кв.м.)
1	10:07:0060104:ЗУ1	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1671

В соответствии с Правилами землепользования и застройки, в результате градостроительного зонирования определены территориальные зоны. Территория, предназначенная для разработки Проекта межевания территории, отнесена к «Зоне застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами».

Применительно для данной территории установлен градостроительный регламент –

«ЖИ– зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами».

Статья. 7 ЖИ. Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами

Виды разрешенного использования земельных участков и ОКС приведены как в нижеследующей Таблице, так и в статье 4 данных Правил:

Виды разрешенного использования земельных участков и ОКС

ЖИ. Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами		
Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды использования
2.1. Для индивидуального жилищного строительства	-	- наземные открытые стоянки автотранспорта; - детские и спортивные площадки, площадки для отдыха; - зелёные насаждения (парки, скверы, бульвары); - хозяйственные площадки; - на участках для ведения личного подсобного хозяйства: сады, огороды, хозяйственные и бытовые постройки; - малые архитектурные формы, элементы благоустройства, скульптурные композиции; - объекты транспортной и инженерной инфраструктуры.
-	2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	
2.2. Для ведения личного подсобного хозяйства	-	
2.3. Блокированная жилая застройка	-	
3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование	-	
3.8. Общественное управление	-	
-	4.2. Объекты торговли (коды 4.5. – 4.9.)	
4.4. Магазины (исключительно аптеки)	-	
5.1. Спорт	-	
13.1. Ведение огородничества	-	
13.2. Ведение садоводства	-	
13.3. Ведение дачного хозяйства	-	

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 14 кв.м.

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.

Основные показатели проектируемой территории:

Общая площадь проектируемой территории- 1671 кв.м.

Площадь участка :ЗУ1 – 1671 кв.м.

Категория земель: земли населённых пунктов

Территориальная зона: ЖИ. Зона индивидуальной и блокированной жилой застройки.

Условный номер земельного участка :**3У1**

Площадь земельного участка **1671 кв.м.**

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
н1	327583.65	1323912.81
н2	327594.08	1323936.08
н3	327600.12	1323980.73
н4	327584.42	1323989.87
н5	327568.18	1323948.35
н6	327562.09	1323924.77

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

Составил:

Кадастровый инженер ООО «Земля Плюс»

Хеглунд А.Л. _____

Документация по планировке территории объекта

Проект межевания территории

расположенной в границах земельного участка по адресу:
Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район,
Хаапалампинское сельское поселение, п.Хаапалампи, ул.Юбилейная, д.7
в кадастровом квартале 10:07:0060104

РАЗДЕЛ 2. «Графические материалы»

**г. Сортавала
2021**

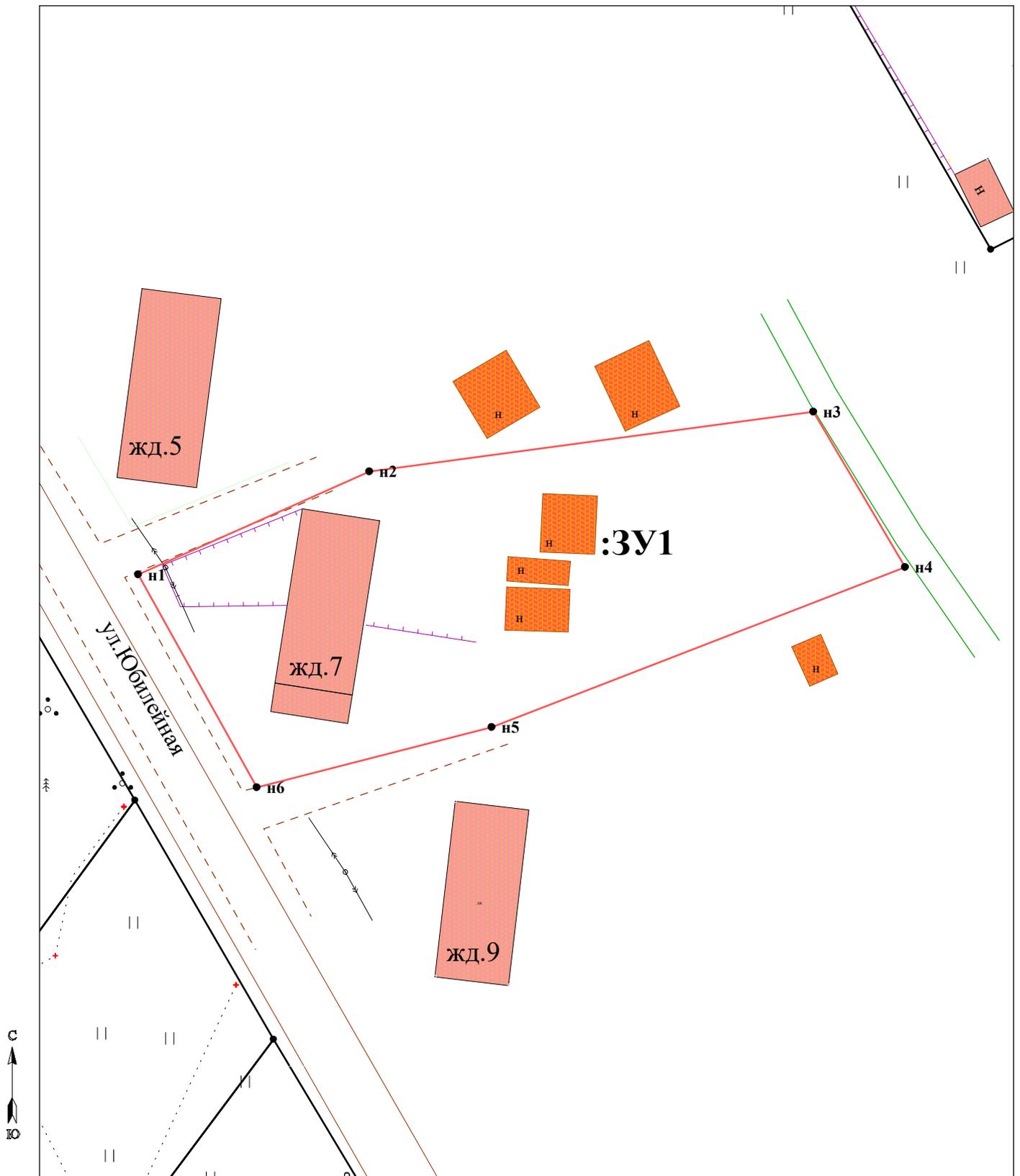
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Местоположение: РК, п.Хаапалампи, ул.Юбилейная, д.7

Категория земель: земли населённых пунктов

Цель предоставления: малоэтажная многоквартирная жилая застройка

Площадь участка: 1671 кв.м.



Масштаб 1:550

Заказчик работ

Кадастровый инженер

 - граница испрашиваемого участка

План размещения участка
на карте градостроительного зонирования п.Хаапалампи



Основные показатели проектируемой территории

Общая площадь проектируемой территории: 1671 кв.м.

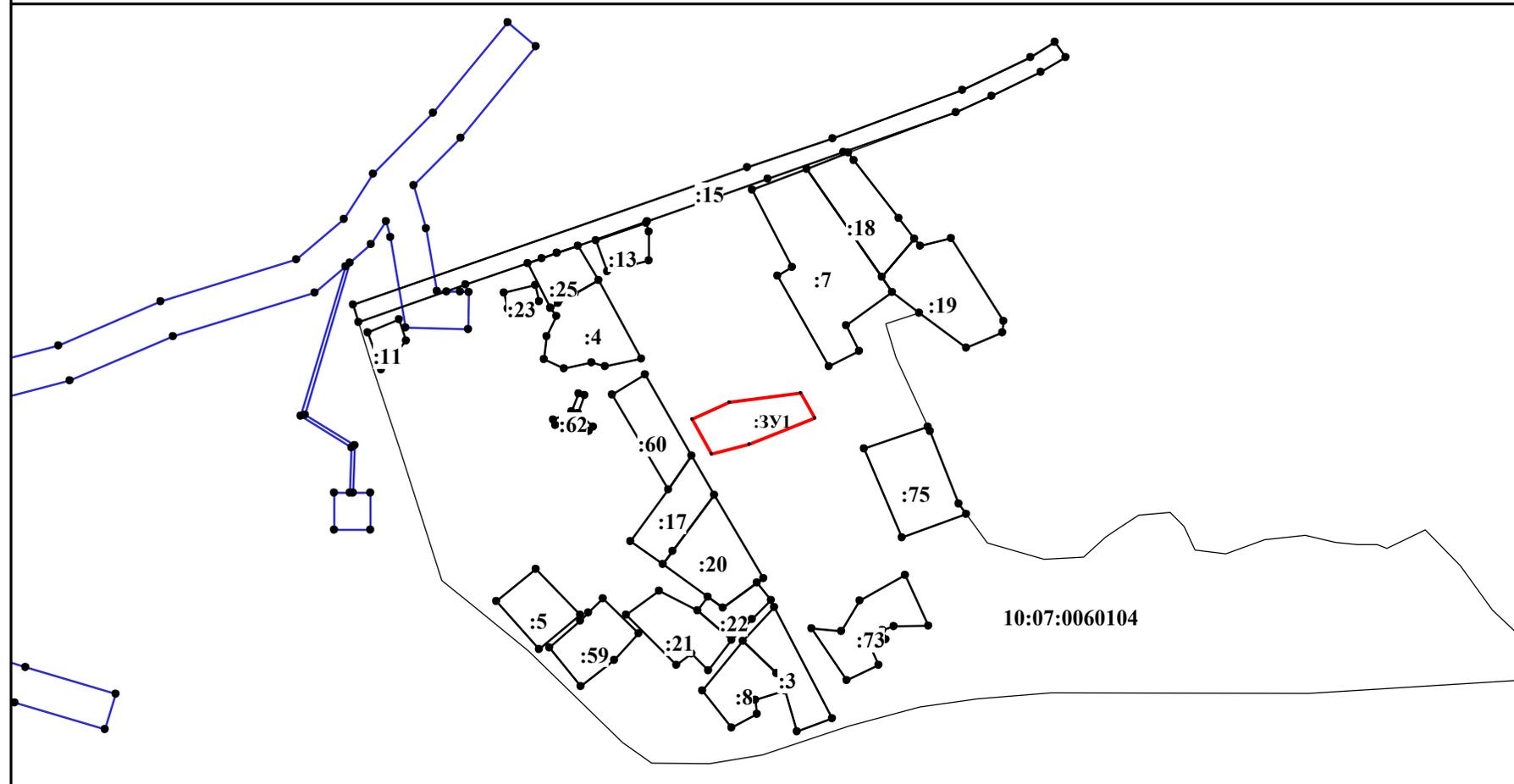
Площадь участка №1: 1671 кв.м.

Категория земель: земли населённых пунктов

Территориальная зона : ЖИ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Схема расположения земельных участков

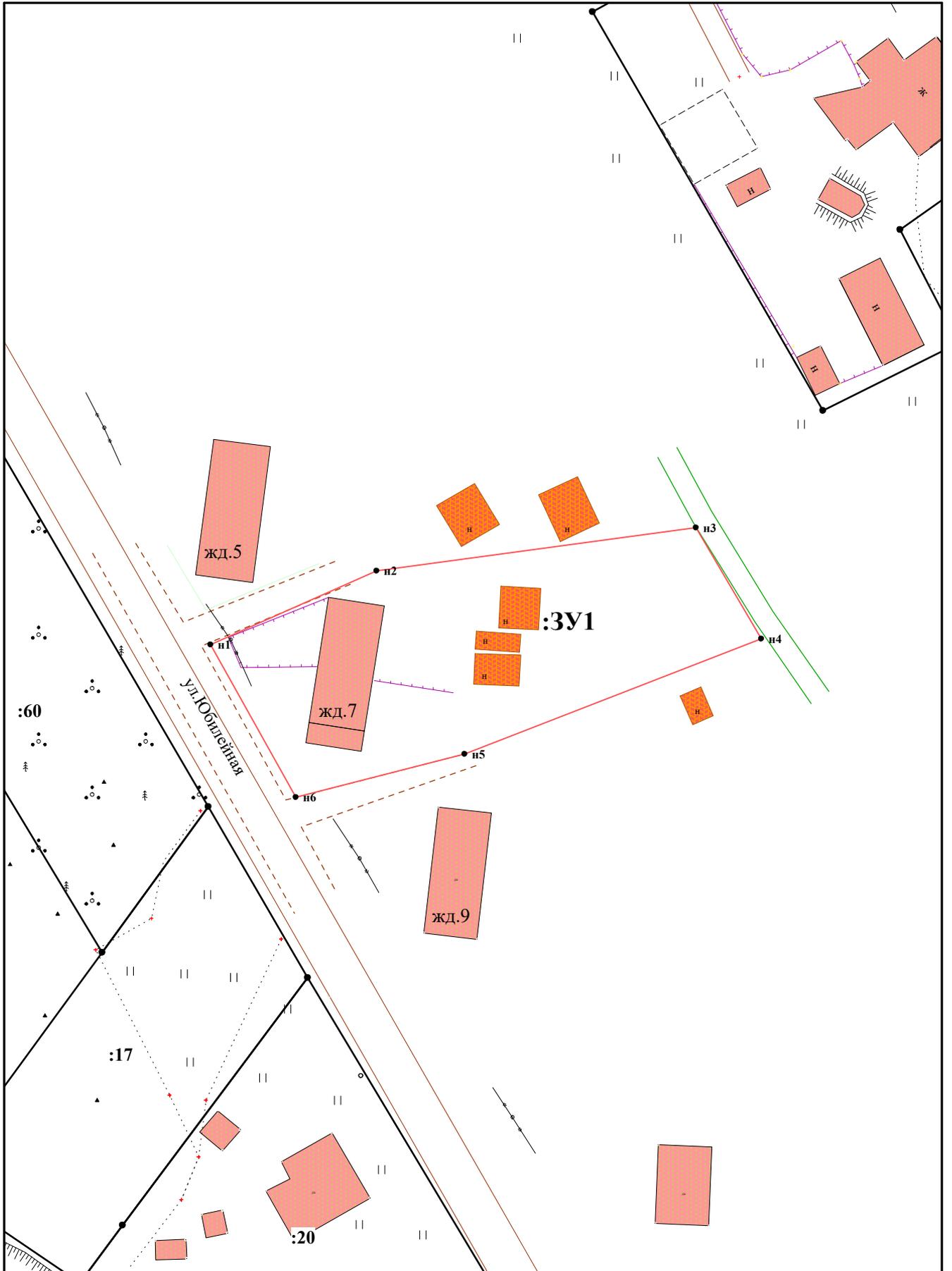


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- _____ - земельный участок
- - граница кадастрового квартала

53:17:0120203 - номер кадастрового квартала

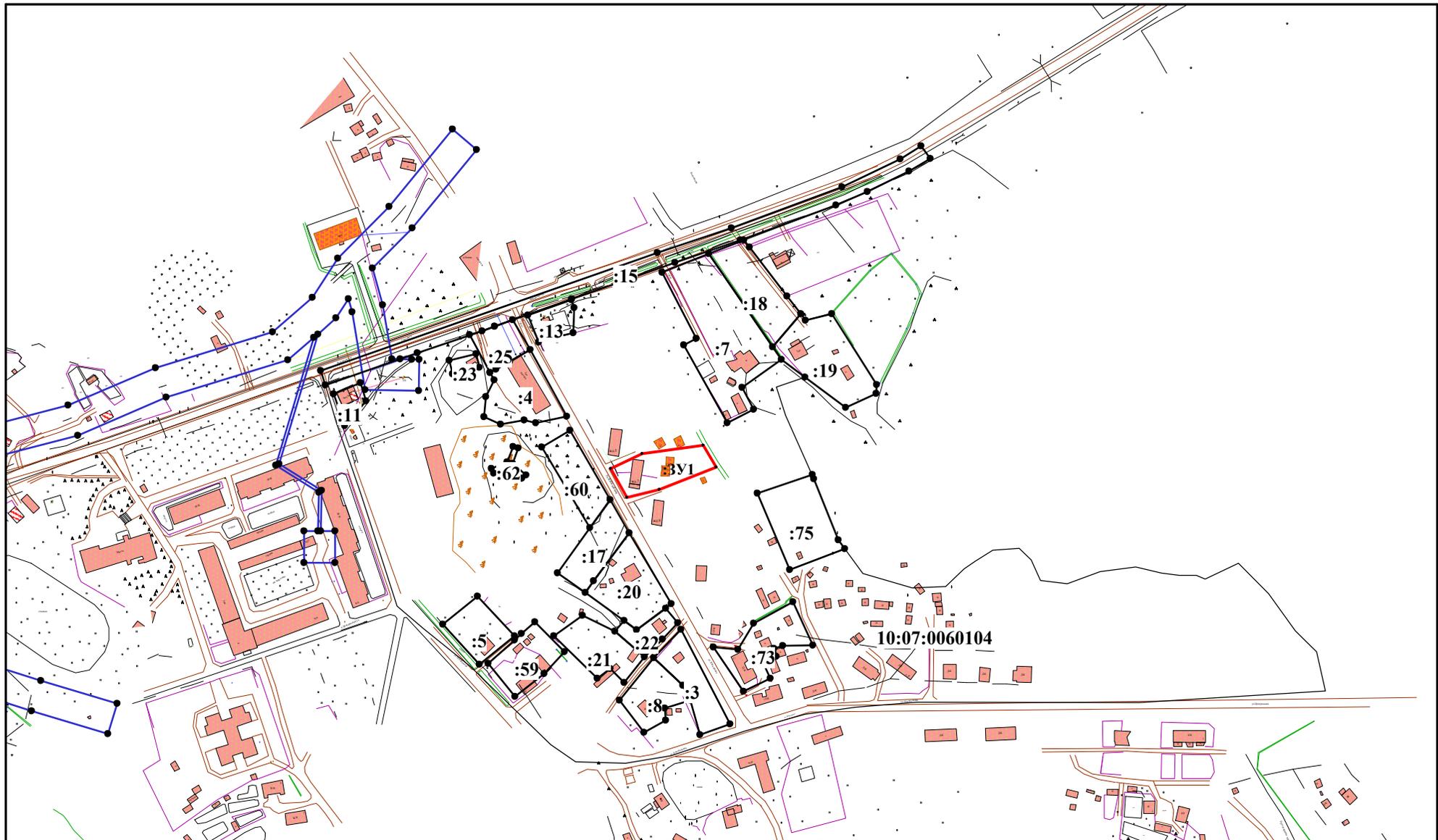
Масштаб 1:4000



"Согласовано"

ПМТ на земельный участок под многоквартирным домом по адресу: РФ, РК, СМР, ХСП, п.Хаапалампи, ул.Юбилейная, д.7

Нач. отделения	Директор		Масштаб	Лист	Листов
Исполнитель	Хеглунд А.Л.		1:750		
			ООО "Земля Плюс"		
			_____._____.2021г.		



"Согласовано"

ПМТ на земельный участок под многоквартирным домом по адресу: РФ, РК, СМР, ХСП, п.Хаапалампи, ул.Юбилейная, д.7

Нач. отделения	Директор		Масштаб	Лист	Листов
Исполнитель	Хеллунд А.Л.		1:4000		
			ООО "Земля Плюс"		
			_____._____.2021г.		