

ИП Судникова О.А.
(ОГРИП 319100100006721;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, Хаапалампинское
сельское поселение, п. Хаапалампи, ул. Юбилейная, д.9

_____ **ИП Судникова О.А.**

г. Сортавала
2019

ИП Судникова О.А.
(ОГРИП 319100100006721;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, Хаапалампинское
сельское поселение, п. Хаапалампи, ул. Юбилейная, д. 9.**

Проект межевания территории
элемента планировочной структуры - территория товарищества
собственников недвижимости «Юбилейная - 9»

_____ **ИП Судникова О.А.**

г. Сортавала
2019

Текстовая часть

Пояснительная записка

Проект межевания территории для размещения объекта «территория товарищества собственников недвижимости» (многоквартирный жилой дом), расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Хаапалампинское сельское поселение, п. Хаапалампи, ул. Юбилейная, д. 9, разработан на основании: Распоряжения Администрации Сортавальского муниципального района № 585 от 2019.08.13 «О подготовке проекта межевания территории» и Распоряжении Администрации

Прохождение границ образуемого земельного участка обусловлено сложившейся архитектурной застройкой в границе кадастрового квартала 10:07:0060104, сведения о котором содержатся в кадастровом плане территории, выданном ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Карелия от 2019.03.12, №КУВИ-001/2019-5602042.

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 Хаапалампинского 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, Хаапалампинское сельское поселение, п. Хаапалампи, ул. Юбилейная, 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. Юбилейная.

Основанием для проведения работ является:

- Распоряжение Администрации Сортавальского муниципального района № 585 от 2019.08.13 «О подготовке проекта межевания территории».

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

-Правила землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения, Сортавальского муниципального района, Республики Карелия, утверждены Решением Совета Сортавальского муниципального района № 287 от 08.08.2017г.;

- Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утверждена постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002г. №150.;

- Градостроительный кодекс РФ (ред. от 03.08.2018 г. с изменениями и дополнениями);

- 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 ЖИ, ограниченной ул. Юбилейная, границами фактического землепользования домов №7 и №11.

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

Согласно ст.7, Часть 2, Правил землепользования и застройки п. Хаапалампи, Хаапалампинского сельского поселения в качестве минимальной площади земельных участков, с видом разрешённого использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», устанавливается площадь от 0,10 до 0,24 га

В территориальной зоне Ж-2 «ПЗЗ Хаапалампинского сельского поселения» предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничены следующими градостроительными регламентами:

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Хаапалампинское сельское поселение

Часть 3 градостроительные регламенты

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	-	

Иные требования:

Требования к ограждению земельных участков:

- со стороны улиц и проездов не допускается устройство ограждений более 1,6 метра;
- характер ограждения должен быть единообразным, как минимум, на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц;
- для объектов учреждений детского дошкольного образования, для объектов учреждений начального и среднего образования – в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Карелия и иного законодательства РФ и Республики Карелия.

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.

Предельные параметры использования земельных участков

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

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 на часть территории квартала (элемент планировочной структуры) - территория товарищества собственников недвижимости «Юбилейная - 9» в районе дома №9 по ул. Юбилейная было установлено, что фактическое землепользование составляет 1910 м²., включая площади, застроенные жилым домом, зданиями и сооружениями вспомогательного назначения

Границы проектируемых земельных участков 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 земельного участка в соответствии с планом землепользования и застройки	Площадь (м ²)
1	:ЗУ1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1910

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 - «ЖИ Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами».

Параметры застройки территории определены «Градостроительные регламенты. Жилые зоны» ЖИ. Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами Правил землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения.

Предельные 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
Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2.1.1. Малоэтажная 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 (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4 эт./25 м
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	9.0. Деятельность по особой	Градостроительный регламент не

не устанавливается	охране и изучению природы	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

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 ($\Delta P = 3,5 \cdot M_t \cdot \sqrt{P_m^2}$) +/- 15,30 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 2019.03.12, №КУВИ-001/2019-5602042.

Основные показатели проектируемой территории:

Общая площадь проектируемой территории - 1910м².

Площадь участка №1 - 1910м².

Категория земель: земли населённых пунктов

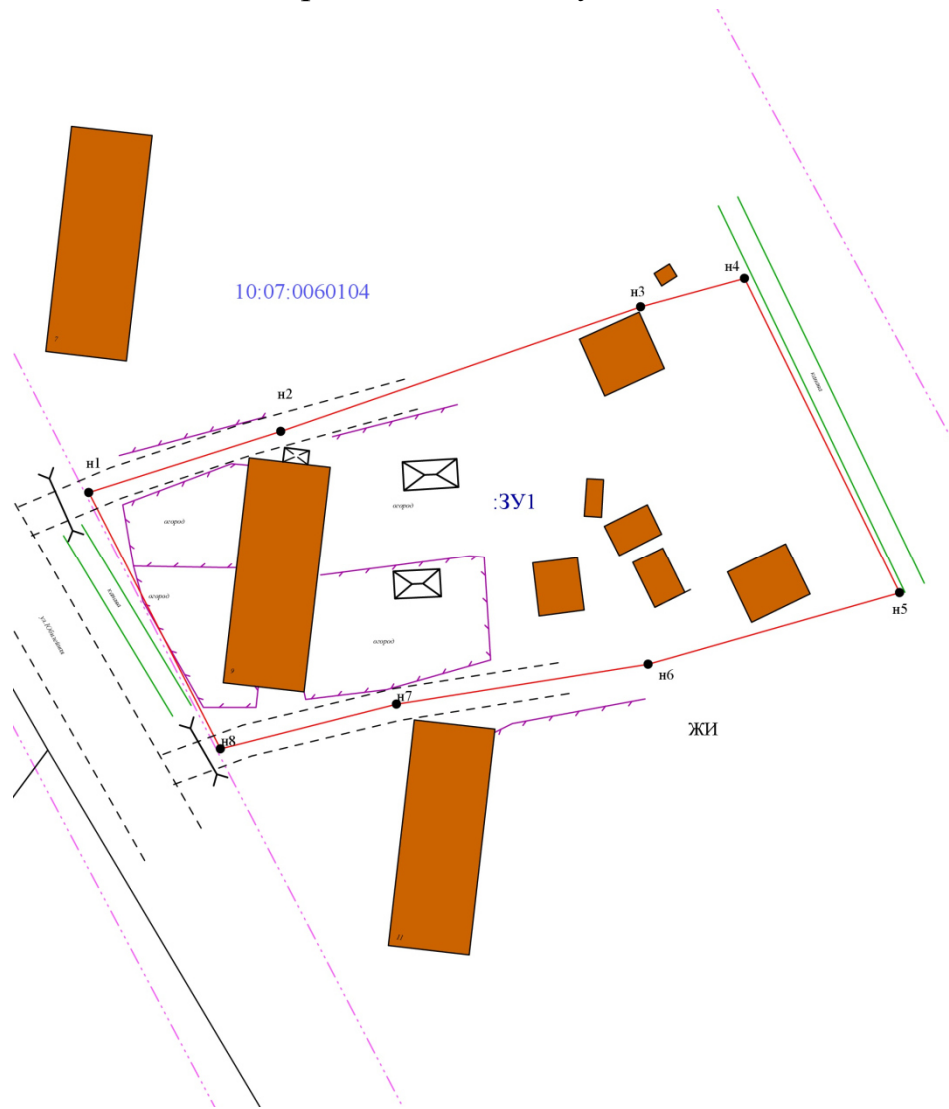
Территориальная зона: ЖИ. Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами.

Условный номер земельного участка :ЗУ1

Площадь земельного участка 1910 м².

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
н1	327560.60	1323930.19
н2	327566.26	1323948.06
н3	327577.86	1323981.49
н4	327580.51	1323991.16
н5	327551.17	1324005.53
н6	327544.52	1323982.20
н7	327540.82	1323958.78
н8	327536.65	1323942.43

Чертёж земельного участка

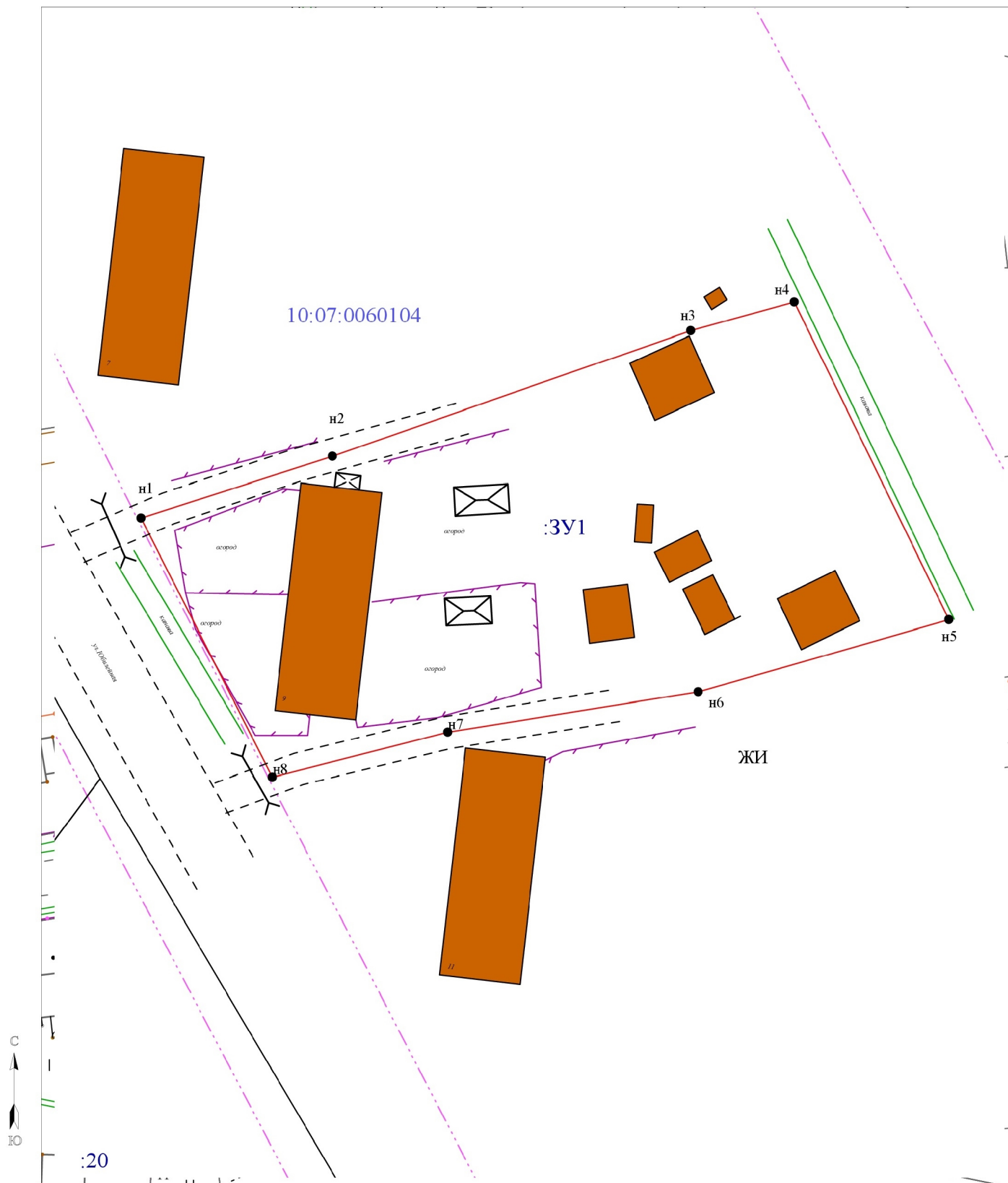


М 1:500

Графическая часть

Проект межевания на часть территории квартала территория товарищества собственников недвижимости "Юбилейная - 9"

Категория земель: земли населённых пунктов



СОГЛАСОВАНО

Масштаб 1: 500

 - граница испрашиваемого участка

ПЛАН РАЗМЕЩЕНИЯ УЧАСТКА
на карте градостроительного зонирования п. Хаапалампи

Основные показатели проектируемой территории:

Местоположение: п. Хаапалампи, ул. Юбилейная, д.9

Общая площадь проектируемой территории: 1910 м².

Категория земель: *Земли населённых пунктов*

Кадастровый квартал: 10:07:0060104

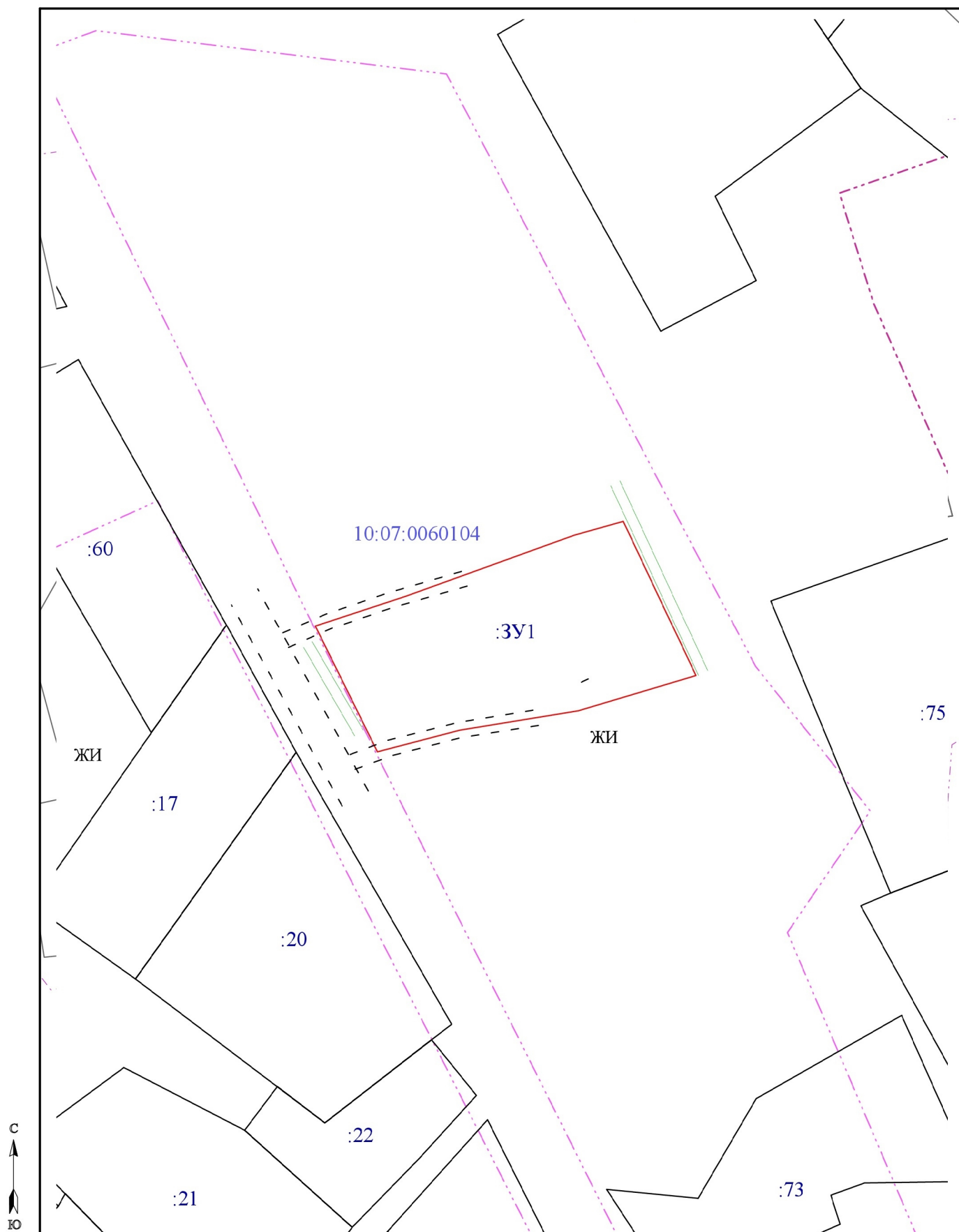
Территориальная зона: *ЖИ - Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами*

Условный номер земельного участка: 3У1

Площадь земельного участка: 1910 м².



Масштаб 1:1000



План размещения земельного участка в пределах
кадастрового квартала 10:07:0060104
Российская Федерация, Республика Карелия,
Сортавальский муниципальный район,
Хаапалампинское сельское поселение, п.
Хаапалампи, ул. Юбилейная, д.9

Проект межевания элемента планировочной структуры
товарищества собственников недвижимости "Юбилейная-9"

Нач. отделения			Масштаб	Лист	Листов
Исполнитель			1:2000		
			ИП Судникова О.А. 2019-08-19		

Приложение