

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АЛЬТАИР"**  
(ОГРН 1121035000811; ИНН/КПП 1014013227/101401001)  
186000, Россия, Республика Карелия, Олонецкий район, г. Олонец, ул. Ленина, д. 16 (офис)  
Тел: +7-921-454-25-92, E-mail: karel.nedvig@mail.ru

---

**УТВЕРЖДЕНА**  
Распоряжение Администрации  
Сортавальского городского поселения  
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_.

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТА**

*«Многоквартирный жилой дом» расположенный по адресу:  
Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский  
муниципальный район, Сортавальское городское поселение,  
город Сортавала, улица Матросова, дом № 12*

Директор ООО «АЛЬТАИР» \_\_\_\_\_ А.И. Никифоров

г. Олонец, 2017г.

## СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование документов	Стр.	Примечание
<b>ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ</b>			
<b>Текстовая часть</b>			
1.	Пояснительная записка	5-6	--
2.	Постановление	7	№ 13-П от 02.06.2017г.
<b>ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</b>			
<b>Текстовая часть</b>			
3.	Пояснительная записка	10-15	--
4.	Ведомость координат поворотных точек границ образуемого земельного участка	16	--
5.	Основные характеристики участка	17	--
	Чертеж земельного участка		без масштаба
<b>Графическая часть</b>			
6.	Чертеж (геодезическая съемка) проекта межевания части территории квартала (в границах красных линий квартала по улице Матросова)	19	М 1:500
7.	Чертеж (спутниковый снимок) проекта межевания части территории квартала (в границах красных линий квартала по улице Матросова)	20	М 1:500
8.	Схема расположения земельного участка в границах элемента планировочной структуры (кадастровом квартале)	21	М 1:1000
9.	Схема расположения земельного участка на карте градостроительного зонирования (Сортавальское городское поселение)	22	без масштаба

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АЛЬТАИР"**  
(ОГРН 1121035000811; ИНН/КПП 1014013227/101401001)  
186000, Россия, Республика Карелия, Олонецкий район, г. Олонец, ул. Ленина, д. 16 (офис)  
Тел: +7-921-454-25-92, E-mail: karel.nedvig@mail.ru

---

**УТВЕРЖДЕНА**  
**Распоряжение Администрации**  
**Сортавальского городского поселения**  
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_.

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТА**

*«Многоквартирный жилой дом» расположенный по адресу:  
Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский  
муниципальный район, Сортавальское городское поселение,  
город Сортавала, улица Матросова, дом № 12*

**Проект планировки территории**  
*(Сортавальского городского поселения, на часть территории  
кадастрового квартала 10:07:0010303 в границах красных линий  
квартала по улице Матросова) элемента планировочной  
структуры – территория товарищества собственников  
недвижимости «Матросова-12»*

Директор ООО «АЛЬТАИР» \_\_\_\_\_ А.И. Никифоров

г. Олонец, 2017г.

**Текстовая часть**

## Пояснительная записка

Проект планировки и проект межевания территории разработан на основании Постановления Главы Сортавальского городского поселения № 13-П от 02.06.2017г. «О подготовке документации «Проект планировки и проект межевания территории элемента планировочной структуры – территория товарищества собственников недвижимости «Матросова-12»».

Проект планировки территории подготовлен в целях:

1. Определения границ земельного участка, предназначенного для размещения многоквартирного жилого дома.
2. Выделение элемента планировочной структуры территории проектирования, территории общего пользования

При подготовке проекта планировки территории учтены ранее выполненные проекты территориального планирования, документы по планировке территории, проектная документация:

1. Генеральный план Сортавальского городского поселения, утвержденный Решением № 265 LIV сессии II созыва Совета Сортавальского городского поселения.
2. Правила землепользования и застройки Сортавальского городского поселения , утвержденные Решением сессии Совета Сортавальского городского поселения № 282 от 24.04.2013г.

Проект планировки и межевания территории соответствует государственным нормам, правилам и стандартам, а также необходимым данным и требованиям, выданным заказчиком.

Проект планировки и межевания территории разработаны с учетом требований:

1. Гражданского кодекса Российской Федерации;
2. Федерального закона Российской Федерации от 29.12.2004г. № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации»;
3. Генерального плана Сортавальского городского поселения, утвержденного Решением № 265 LIV сессии II созыва Совета Сортавальского городского поселения;
4. Правил землепользования и застройки Сортавальского городского поселения , утвержденных Решением сессии Совета Сортавальского городского поселения № 282 от 24.04.2013г.
5. Земельного кодекса Российской Федерации;
6. Другие нормативные документы.

### I. Существующее состояние

#### 1.1. Градостроительная ситуация:

Проектируемая территория является городским образованием центрального планировочного района города.

В границах данного образования расположены капитальные жилые и общественные здания различных видов собственности, а так же ветхий и аварийный жилищный фонд. Сложившаяся структура улиц является ценным планировочным элементом в системе центра города.

#### 1.2. Использование территории:

В настоящее время на проектируемой территории расположены объекты жилищного назначения, капитальные и аварийные жилые дома, некапитальные объекты.

#### 1.3. Транспортная и инженерная инфраструктура:

Улично-дорожная сеть слаборазвита.

Сеть пассажирского транспорта представлена автобусным транспортом и маршрутным такси.

Состояние дорожного покрытия неудовлетворительное, улицы перегружены инженерными коммуникациями, как правило, в ветхом состоянии, требующие постоянного ремонта, что негативно сказывается на организации транспортного движения.

## II. Проектное решение

### 2.1. Планировочная структура:

Планировочная территория разработана с учетом нормативных документов на основе Генерального плана города, Правил землепользования и застройки города и др. исходные данные. Проектом предусмотрено сохранение улично-дорожной сети как ценного планировочного элемента данной территории в системе центра города.

### 2.2. Территории общего пользования и красные линии:

Территория общего пользования отделяется от кварталов, подлежащих застройки, красными линиями.

Красные линии установлены с учетом материалов Генерального плана г. Сортавала, комплексной транспортной схемой города, рекомендациями по проектированию улиц и дорог городов и сельских поселений, а так же с учетом фактически сложившейся капитальной и исторической застройки планируемой территории.

Установлены границы территории общего пользования за проектируемыми красными линиями. Основные территории общего пользования располагаются на местах существующих улиц, дорог, скверов и бульваров.

### 2.3. Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание:

Ширина проезжей части улиц местного значения составляет от 6 до 8 м.

Существующие покрытия улиц, проездов в неудовлетворительном состоянии.

Организация пассажирского движения обеспечивается автобусными маршрутами и маршрутными такси. Настоящее проектное решение опирается на существующую систему транспортного обслуживания. Хозяйственные проезды, скотопрогоны внутри кварталов жилой застройки не предусматривается.

### 2.4. Межевание территории:

Границы застроенных земельных участков, имеющие кадастровые номера, определены согласно кадастровым планам на проектируемую территорию, выданным заказчиком в материалах исходных данных.



Республика Карелия

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ  
СОРТАВАЛЬСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ**

**ГЛАВА СОРТАВАЛЬСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 02 июня 2017 г.

№ 13-П

**О подготовке документации  
«Проект планировки и проекта межевания территории  
элемента планировочной структуры - территория  
товарищества собственников недвижимости «Матросова-12»».**

В соответствии со ст. ст. 41,42,45,46 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, на основании заявления собственников помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: РК, г. Сортавала, ул. Матросова, д.12, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Принять решение о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, находящейся в границах земельного участка, расположенного по адресу: г. Сортавала, ул. Матросова, д.12.

2. Собственникам помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Сортавала, ул. Матросова, д.12, в срок до 15.08.2017 года обеспечить подготовку проекта планировки и проекта межевания территории и представить его в МУ «Архитектура и градостроительство г. Сортавала».

3. Организационному отделу администрации Сортавальского городского поселения настоящее постановление опубликовать в официальных средствах массовой информации и разместить на официальном сайте администрации в сети Интернет.

4. Контроль за исполнением данного постановления оставляю за собой.

Глава Сортавальского  
городского поселения

С.В.Крупин

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АЛЬТАИР"**  
(ОГРН 1121035000811; ИНН/КПП 1014013227/101401001)  
186000, Россия, Республика Карелия, Олонецкий район, г. Олонец, ул. Ленина, д. 16 (офис)  
Тел: +7-921-454-25-92, E-mail: karel.nedvig@mail.ru

---

**УТВЕРЖДЕНА**  
**Распоряжение Администрации**  
**Сортавальского городского поселения**  
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_.

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТА**

*«Многоквартирный жилой дом» расположенный по адресу:  
Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский  
муниципальный район, Сортавальское городское поселение,  
город Сортавала, улица Матросова, дом № 12*

**Проект межевания территории**  
*(Сортавальского городского поселения, на часть территории  
кадастрового квартала 10:07:0010303 в границах красных линий  
квартала по улице Матросова) элемента планировочной  
структуры – территория товарищества собственников  
недвижимости «Матросова-12»*

Директор ООО «АЛЬТАИР» \_\_\_\_\_ А.И. Никифоров

г. Олонец, 2017г.



# **Текстовая часть**

## Пояснительная записка

Образуемый земельный участок расположен на территории города Сортавала, Сортавальского городского поселения, Сортавальского муниципального района, Республики Карелия, Российская Федерация, в границах квартала 10:07:0010303.

В соответствии с пунктом 3 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельного участка в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирным домом. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016)

«Статья 11.3. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ)

1. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

1) проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

2) проектная документация лесных участков; (пп. 2 в ред. Федерального закона от 29.06.2015 N 206-ФЗ)

3) утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена статьей 11.10 настоящего Кодекса.

2. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утвержденного проекта межевания территории с учетом положений, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи.

3. *Исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков:*

1) из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории;

2) из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства либо для ведения дачного хозяйства иным юридическим лицам;

3) в границах территории, в отношении которой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности заключен договор о ее развитии;

4) *в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами;*

5) для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения. (в ред. Федерального закона от 13.07.2015 N 252-ФЗ)»

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 Сортавальского городского поселения и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами, а так же в связи с сложившейся архитектурной застройкой город Сортавала, Сортавальского городского поселения, Сортавальского муниципального района, Республики Карелия, в границах кадастрового квартала 10:07:0010303.

В качестве исходных данных для разработки проекта межевания территории Сортавальского городского поселения (часть квартала 10:07:0010303) были использованы:

- Правила землепользования и застройки Сортавальского городского поселения, Сортавальского муниципального района, Республики Карелия, утвержденные Решением LVIII сессии II созыва Совета Сортавальского городского поселения от 24.04.2013г. № 282;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001г. N 136-ФЗ (ред. от 30.12.2015г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016г.);
- Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утвержденные постановлением Госстроя Российской Федерации от 29 октября 2002г. N 150;
- Градостроительный кодекс РФ (ред. от 30.12.2015г. с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2016г.);
- Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» №189-ФЗ от 29.12.2004г;
- Материалы ЕГРН;
- Материалы натурного геодезического обследования территории;
- Постановление Правительства РК от 07.10.2008г. N 210-П (ред. от 27.04.2012г.) "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 часть территории квартала.

Проект межевания территории подготовлен на часть территории квартала территориальной зоны ОД-2. Зона общественно-делового центра, коммунально-бытового и коммерческого назначения, ограниченной красными линиями ул. Матросова и фактическим землепользованием дома № 12 по улице Матросова.

Согласно Правил землепользования и застройки Сортавальского городского поселения, параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с градостроительными регламентами. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

В территориальной зоне ОД-2 «Правил землепользования и застройки Сортавальского городского поселения» земельные участки и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства ограничены следующими градостроительными регламентами:

Статья 38. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны

1. **Общественно-деловые зоны** предназначены для размещения объектов общественного, административного, делового, финансового и коммерческого назначения, торговли, здравоохранения, культуры, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, среднего профессионального и высшего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, гостиниц, стоянок автомобильного транспорта, подземных или многоэтажных гаражей и иных типов зданий, строений и сооружений массового посещения, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающих функционирование этих зон.
2. В общественно-деловых зонах могут размещаться жилые дома. В жилых домах возможно размещение встроенно-пристроенных помещений делового, культурного и обслуживающего назначения только тех видов использования, которые указаны в регламентах соответствующей статьи настоящих Правил.
3. **Озелененные общественные территории** – парки, скверы, бульвары – всегда являются основными видами разрешённого использования в общественно-деловых зонах.
4. В состав общественно-деловых зон включены:
  - 1) зона городского центра (ОД-1);
  - 2) зона общественно-делового центра, коммунально-бытового и коммерческого назначения (ОД-2);
  - 3) зона учебных и воспитательных учреждений (ОД-3);
  - 4) зона учреждений здравоохранения и социальной защиты населения (ОД-4);
  - 5) зона спортивных сооружений и объектов (ОД-5);
  - 6) зона культового назначения (ОД-6).

**Статья 40. ОД-2. Зона общественно-делового центра, коммунально-бытового и коммерческого назначения.**

**1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
<ul style="list-style-type: none"> <li>- деловое управление;</li> <li>- гостиничное обслуживание;</li> <li>- дошкольное, начальное и среднее общее образование;</li> <li>- среднее и высшее профессиональное образование;</li> <li>- обеспечение научной деятельности;</li> <li>- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;</li> <li>- спорт;</li> <li>- причалы для маломерных судов;</li> <li>- культурное развитие;</li> <li>- бытовое обслуживание;</li> <li>- банковская и страховая деятельность;</li> <li>- магазины;</li> <li>- рынки;</li> <li>- социальное</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- среднеэтажная жилая застройка;</li> <li>- рынки;</li> <li>- объекты гаражного назначения</li> <li>обслуживание автотранспорта;</li> <li>- малоэтажная многоквартирная жилая застройка;</li> <li>- амбулаторное ветеринарное обслуживание;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- детские игровые площадки;</li> <li>- площадки для отдыха;</li> <li>- зелёные насаждения;</li> <li>- малые архитектурные формы;</li> <li>- элементы благоустройства;</li> <li>- скульптурные композиции;</li> <li>- парковка для временного хранения автомобильного транспорта;</li> </ul>

<p>обслуживание;  - объекты торговли  (торговые центры,  торгово-развлекательные  центры (комплексы);  - общественное питание;  - религиозное  использование;  - коммунальное  обслуживание;  - связь;  - земельные участки  (территории) общего  пользования;</p>		
--	--	--

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

1) размещение зданий первого фронта по красной линии улицы с ориентацией главного фасада здания на публичное пространство;

2) Предельные размеры земельных участков для размещения:

а) отделений связи – 0,07-0,12 га;

б) отделений, филиалов банков – 0,3-0,5 га при трёх операционных местах; 0,4 га – при двадцати операционных местах.

в) операционных касс – из расчёта 0,2 га на объект при двух операционных кассах; 0,5 га на объект при семи операционных кассах;

г) организаций и учреждений административно-делового назначения

- при этажности 3-5 этажей – 44-18,5 м<sup>2</sup> на 1 сотрудника;

- при этажности 9-12 этажей – 13,5-11 м<sup>2</sup> на 1 сотрудника;

д) отделений милиции – 0,3-0,5 га;

е) судов из расчёта 0,2-0,5 га на объект (по количеству судей);

ж) юридических консультаций, нотариальных контор – по заданию на проектирование;

з) гостиниц при числе мест гостиницы:

- от 25 до 100 мест – 55 м<sup>2</sup> на 1 место;

- от 100 до 500 мест – 30 м<sup>2</sup> на 1 место;

- от 500 до 1000 мест – 20 м<sup>2</sup> на 1 место;

- от 1000 до 2000 мест – 15 м<sup>2</sup> на 1 место;

и) научных учреждений:

- естественных и технических наук – 0,14-0,2 га на 1000 м<sup>2</sup> общей площади;

- общественных наук – 0,1-0,12 га на 1000 м<sup>2</sup> общей площади;

к) физкультурно-оздоровительных сооружений – из расчёта 0,7-0,9 га на 1 тыс. чел или по заданию на проектирование;

иных объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения – не подлежат установлению;

л) предприятий торговли из расчёта:

- до 1000 м<sup>2</sup> торговой площади – 4 м<sup>2</sup> на м<sup>2</sup> торговой площади;

- от 1000 м<sup>2</sup> – 5000 м<sup>2</sup> торговой площади – 3 м<sup>2</sup> на м<sup>2</sup> торговой площади;

- более 5000 м<sup>2</sup> торговой площади – 3,5 м<sup>2</sup> на м<sup>2</sup> торговой площади

м) предприятий общественного питания из расчёта:

- до 100 мест – 20 м<sup>2</sup> на 1 место;

- более 100 мест – 10 м<sup>2</sup> на 1 место;

н) рыночных комплексов принимаются по норме 7 - 14 кв.м на 1 кв.м торговой площади рыночного комплекса в зависимости от вместимости и функционального назначения.

3) устройство мест стоянок:

-торговые центры, универмаги, магазины с площадью торговых залов более 200 м<sup>2</sup> на 100 м<sup>2</sup> торговой площади - 5-7 машина мест;

- рестораны и кафе общегородского значения на 100 мест-10-15 машина мест;
- гостиницы высшего разряда на 100 мест-10-15 машина мест;
- прочие гостиницы на 100 мест-6-80 машина мест;
- рынки на 50 торговых мест-20-25 машина мест;

-для объектов иного назначения в границах зоны – не подлежат установлению.

Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 кв.м, в случае примыкания стоянки к проезжей части – 22,5 кв.м.

4) Максимальная высота зданий, строений, сооружений: не подлежат установлению.

5) Минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению.

6) Максимальный процент застройки не подлежит установлению.

7) Коэффициент плотности застройки участков:

а) научных учреждений естественного и технического профиля при количестве сотрудников:

- до 300 человек - 0,6-0,7;
- от 300 до 1000 человек - 0,7-0,8;
- от 1000 до 2000 человек - 0,8-0,9;

б) научных учреждений общественных наук при количестве сотрудников:

- до 600 человек – 1;
- более 600 человек – 1,2.

8) Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции:

а) среднеэтажные жилые дома – установлены статьей 34 настоящих Правил

а) малоэтажные многоквартирные жилые дома- установлены статьей 36 настоящих Правил.

б) многоэтажные жилые дома – установлены статьей 33 настоящих Правил

в) объектов образовательного назначения– установлены статьей 41 настоящих Правил;

г) гаражей и стоянок – установлены статьей 47 настоящих Правил;

д) объектов здравоохранения – установлены статьей 42 настоящих Правил;

е) объектов спорта – установлены статьей 43 настоящих Правил.

ж) объектов коммунального обслуживания - установлен статьей 48 настоящих Правил;

з) земельные участки (территории) общего пользования- установлен статьей 51 настоящих Правил.

Предельные параметры разрешенного строительства для объектов связи установлены ст. 48 настоящих Правил.

9) Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне ОД-2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 63-70 настоящих Правил.

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 на часть территории квартала (в границах красных линий квартала по улице Матросова) в районе дома № 12 по ул. Матросова, было установлено, что фактическое землепользование под многоквартирным жилым домом

№ 12 составляет 1160 кв.м, включая площадь застройки жилого дома, площадей зданий, сооружений вспомогательного назначения.

Градостроительные характеристики территорий (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.

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.

Проектом межевания размеры земельных участков приведены к градостроительным регламентам Сортавальского городского поселения. Границы проектируемых земельных участков установлены в соответствии с функциональным назначением территориальной зоны с учетом обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним.

В силу ч.1 ст.16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» №189-ФЗ от 29.12.2004г, постановления Конституционного Суда РФ от 28 мая 2010 г. N 12-П положения частей 2 и 5 статьи 16 во взаимосвязи с частями 1 и 2 статьи 36 Жилищного кодекса РФ, пунктом 3 статьи 3 и пунктом 5 статьи 36 Земельного кодекса РФ, как предусматривающие 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, Сортавальское городское поселение, город Сортавала, улица Матросова, дом № 12 возникает в связи с нахождением на данном земельном участке многоквартирного жилого дома (в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 18.05.2012 №289).

Образуемый земельный участок имеет непосредственный доступ к землям (земельным участкам) общего пользования: улица Матросова.

**Ведомость координат поворотных точек границ образуемого земельного участка,  
расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский  
муниципальный район, Сортавальское городское поселение, город Сортавала, улица  
Матросова, дом № 12**

**Система координат: местная (МСК-10)**

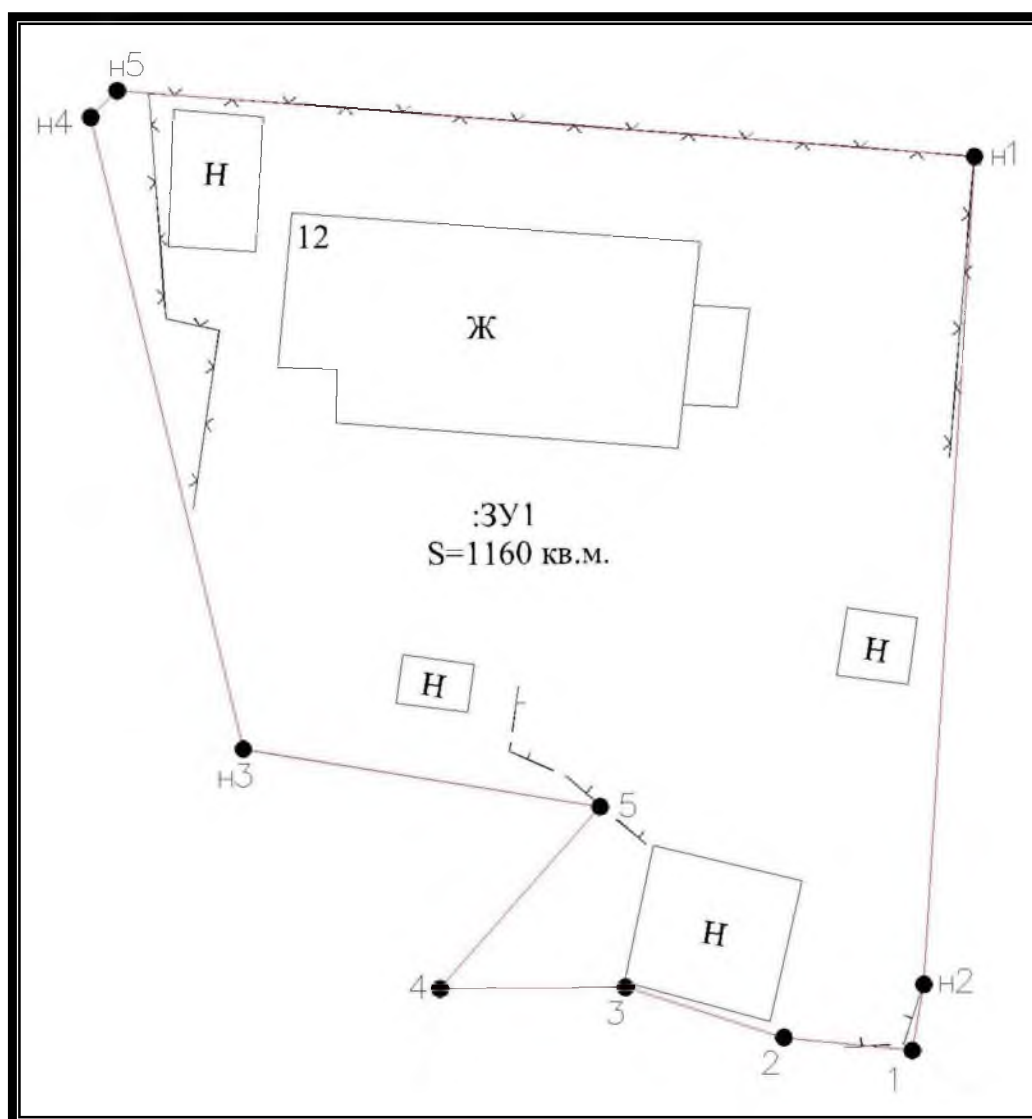
Обозначение участка			:ЗУ1		
Площадь (кв.м.)			1160		
№ точки	X, м	Y, м	Прям. дир. угол	Обр. дир. угол	Расстояние, м
н1	332658.99	1328573.24			
			183°29'11.16"	03°29'11.16"	36.18
н2	332622.88	1328571.04			
			189°48'56.16"	09°48'56.16"	2.93
1	332619.99	1328570.54			
			275°48'05.71"	95°48'05.71"	5.64
2	332620.56	1328564.93			
			287°36'00.00"	107°36'00.00"	7.25
3	332622.75	1328558.02			
			269°30'15.31"	89°30'15.31"	8.09
4	332622.68	1328549.93			
			41°19'24.23"	221°19'24.23"	10.59
5	332630.63	1328556.92			
			279°10'00.00"	99°10'00.00"	15.78
н3	332633.14	1328541.34			
			346°25'46.44"	166°25'46.44"	28.34
н4	332660.69	1328534.69			
			44°45'07.08"	224°45'07.08"	1.63
н5	332661.85	1328535.84			
			94°22'22.55"	274°22'22.55"	37.51
н1	332658.99	1328573.24			



### Основные характеристики участка:

Обозначение на схеме:	:ЗУ1
Адрес участка:	Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Сортавальское городское поселение, город Сортавала, улица Матросова, дом № 12
Площадь участка:	1160 кв.м.
Разрешенное использование:	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Территориальная зона:	ОД-2. Зона общественно-делового центра, коммунально-бытового и коммерческого назначения
Кадастровый квартал:	10:07:0010303

### Чертеж земельного участка:



# Графическая часть





# Чертёж (спутниковый снимок) проекта межевания части территории квартала (в границах красных линий квартала по улице Матросова)



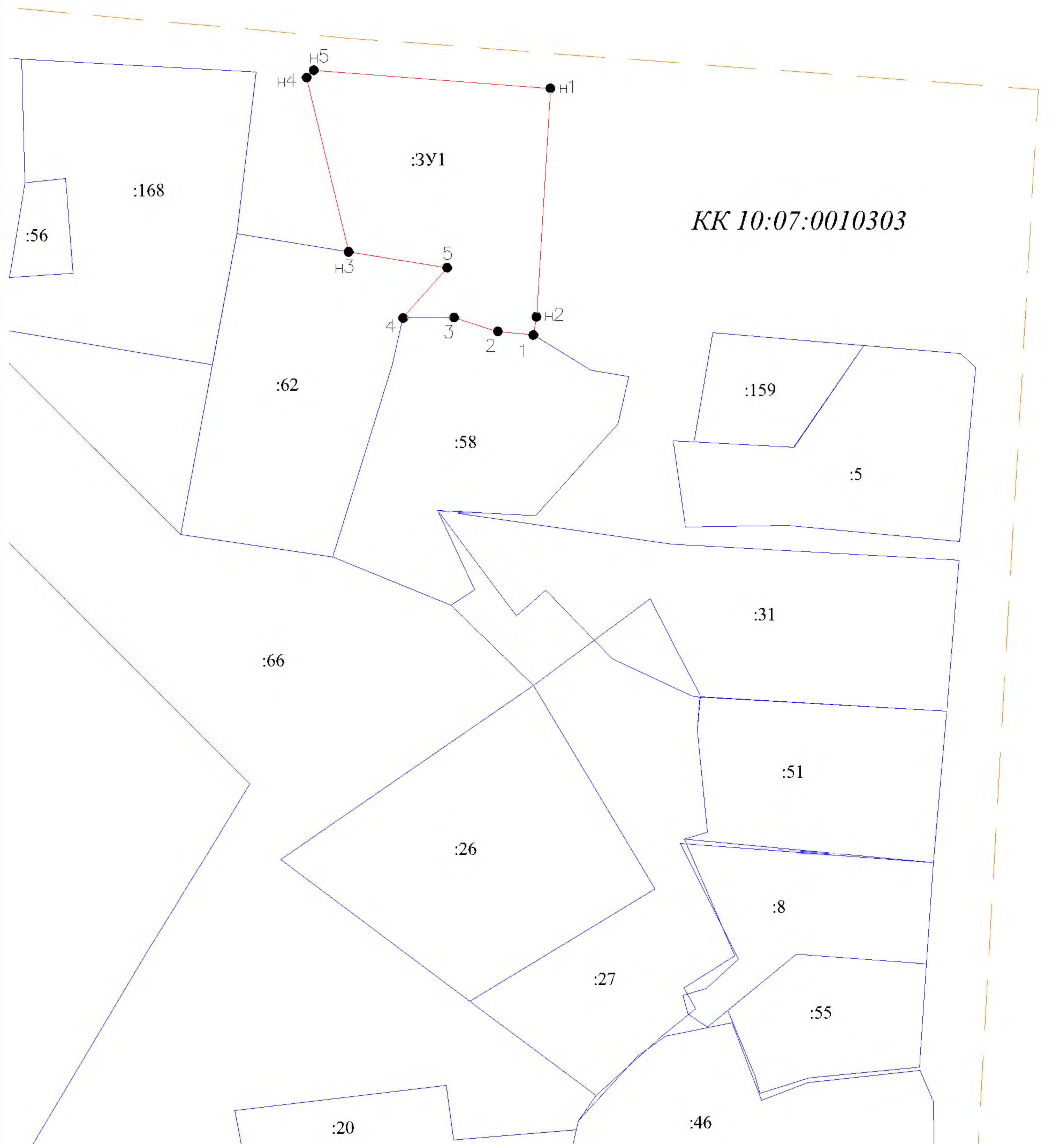
масштаб 1 : 500

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- |  |  |   |
|--|--|---|
| <p>— существующая часть границы, сведения в ГКН о которой доступны для определения её местоположения</p> <p>— вновь образованная часть границы, сведения в ГКН о которой доступны для определения её местоположения</p> <p>— существующая часть границы, сведения в ГКН о которой не доступны для определения её местоположения</p> <p>— выемасштабные знаки существующего отмежеванного и декларативного ЗУ</p> <p>— выемасштабный знак вновь образованного ЗУ</p> <p>• 25 - обозначение характерных точек границы, местоположение которых не изменилось или было учтено</p> <p>:ЗУ1/чзу1 - образованные части земельных участков, образованных путем перераспределения, а также образованные из земель государственной или муниципальной собственности</p> | <p>:123 - исходные, измененные и уточняемые земельные участки</p> <p>:123/ЗУ1 - земельные участки образованные путем раздела или выдела</p> <p>:ЗУ1 - земельные участки образованные путем перераспределения, а также образованные из земель государственной или муниципальной собственности</p> <p>— границы кадастрового деления</p> <p>— границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов</p> <p>— границы земель общего пользования</p> <p>— границы территориальных зон и зон с особым режимом использования территорий</p> <p>— границы кадастрового деления</p> <p>— границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов</p> <p>— границы земель общего пользования</p> <p>— границы территориальных зон и зон с особым режимом использования территорий</p> | <p>— существующая часть границы, сведения в ГКН о которой доступны для определения её местоположения</p> <p>— вновь образованная часть границы, сведения в ГКН о которой доступны для определения её местоположения</p> <p>— существующая часть границы, сведения в ГКН о которой не доступны для определения её местоположения</p> <p>— границы кадастрового деления</p> <p>— границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов</p> <p>— границы земель общего пользования</p> <p>— границы территориальных зон и зон с особым режимом использования территорий</p> <p>— границы кадастрового деления</p> <p>— границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов</p> <p>— границы земель общего пользования</p> <p>— границы территориальных зон и зон с особым режимом использования территорий</p> |
|--|--|---|
- 25 - обозначение характерных точек границы, местоположение которых не изменилось или было учтено  
 • 26 - прекратившие существование характерные точки границ  
 • Н1 - обозначения новых характерных точек границ земельных участков и их частей  
 □ - пункт опорной межевой сети  
 △ - пункт государственной геодезической сети  
 ⊙ - точка съемочного обоснования  
 — направление геодезических построений при определении координат характерных точек границ земельного участка



# Схема расположения земельного участка в границах элемента планировочной структуры (кадастровом квартале)



**масштаб 1 : 1000**

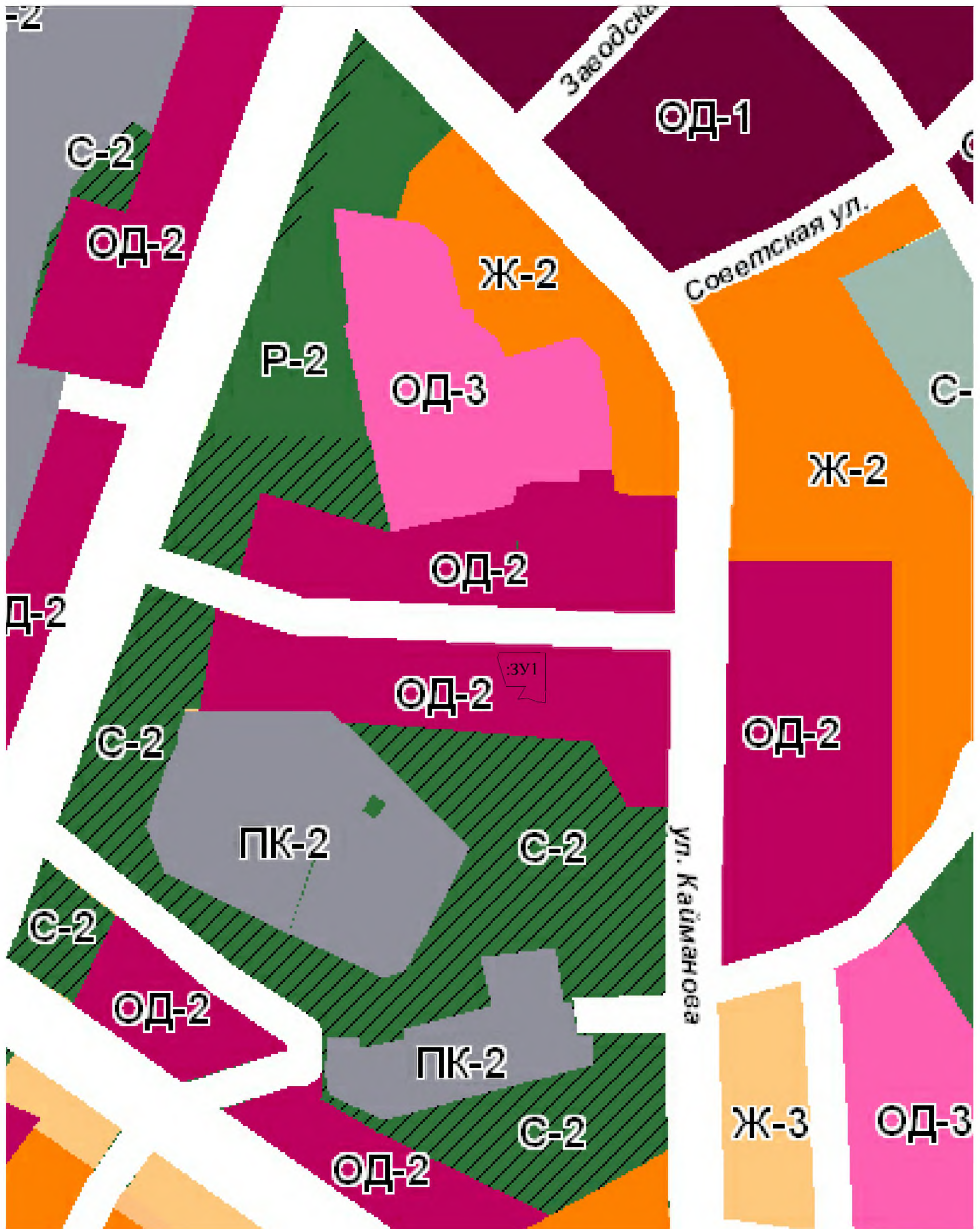
**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

- |  |   |  |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>— существующая часть границы, сведения в ГКН о которой достаточны для определения её местоположения</li> <li>— вновь образованная часть границы, сведения в ГКН о которой достаточны для определения её местоположения</li> <li>— существующая часть границы, сведения в ГКН о которой не достаточны для определения её местоположения</li> <li>□ - пункт опорной межевой сети</li> <li>■ - внемасштабные знаки существующего отмежеванного и декларативного ЗУ</li> <li>■ - внемасштабный знак вновь образованного ЗУ</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>:123 - исходные, измененные и уточняемые земельные участки</li> <li>:123/ЗУ1 - земельные участки образованные путем раздела или выдела</li> <li>:ЗУ1 - земельные участки образованные путем перераспределения, а также образованные из земель государственной или муниципальной собственности</li> <li>:123/5 - существующая часть земельного участка</li> <li>● 25 - обозначение характерных точек границы, местоположение которых не изменилось или было уточнено</li> <li>● H1 - обозначение новых характерных точек границ земельных участков и их частей</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>— границы кадастрового деления</li> <li>— границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов</li> <li>— границы земель общего пользования</li> <li>— границы территориальных зон и зон с особым режимом использования территории</li> <li>— точка съемочного обоснования</li> <li>— направление геодезических построений при определении координат характерных точек границ земельного участка</li> </ul> |
|--|---|--|

:123/чзу1 - образованные части измененных и уточняемых земельных участков  
 :ЗУ1/чзу1 - образованные части земельных участков, образованных путем перераспределения, а также образованные из земель, находящихся в государственной собственности  
 ▲ - пункт государственной геодезической сети



## Схема расположения земельного участка на карте градостроительного зонирования (Сортавальское городское поселение)



### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- |   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| <p><b>:123/чзу1</b> - образованные части измененных и уточняемых земельных участков</p> <p><b>:ЗУ1/чзу1</b> - образованные части земельных участков, образованных путем перераспределения, а также образованные из земель, находящихся в государственной собственности</p> <p><b>▲</b> - пункт государственной геодезической сети</p> | <p><b>:123</b> - исходные, измененные и уточняемые земельные участки</p> <p>- существующая часть границы, сведения в ГКН о которой достаточны для определения ее местоположения</p> <p>- вновь образованная часть границы, сведения в ГКН о которой достаточны для определения ее местоположения</p> <p>- существующая часть границы, сведения в ГКН о которой не достаточны для определения ее местоположения</p> <p><b>□</b> - пункт опорной межевой сети</p> <p><b>■</b> - масштабный знак существующего отмежеванного и декларативного ЗУ</p> <p><b>■</b> - масштабный знак вновь образованного ЗУ</p> | <p><b>:123 ЗУ1</b> - земельные участки образованные путем раздела или выдела</p> <p>- границы кадастрового деления</p> <p>- границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов</p> <p>- границы земель общего пользования</p> <p>- границы территориальных зон и зон с особым режимом использования территории</p> <p><b>● 25</b> - обозначение характерных точек границы, местоположение которых не изменилось или было уточнено</p> <p><b>● 01</b> - обозначение новых характерных точек границ земельных участков и их частей</p> | <p><b>:ЗУ1</b> - земельные участки образованные путем перераспределения, а также образованные из земель государственной или муниципальной собственности</p> <p><b>:123/5</b> - существующая часть земельного участка</p> <p><b>● 26</b> - прекращение существования характерных точек границ</p> <p><b>○</b> - точка съемочного обоснования</p> <p><b>→</b> - направление геодезических построений при определении координат характерных точек границ земельного участка</p> |
|---|--|--|--|