

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 3-я Гористая, дом № 6*

Директор ООО «АЛЬТАИР» _____ А.И. Никифоров

г. Олонец, 2017г.

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование документов	Стр.	Примечание
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ			
Текстовая часть			
1.	Пояснительная записка	5-6	--
2.	Постановление	7	№ 4-П от 14.03.2017г.
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ			
Текстовая часть			
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
Графическая часть			
6.	Чертеж (геодезическая съемка) проекта межевания части территории квартала (в границах красных линий квартала по улице 3-я Гористая)	19	М 1:500
7.	Чертеж (спутниковый снимок) проекта межевания части территории квартала (в границах красных линий квартала по улице 3-я Гористая)	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 3-я Гористая, дом № 6***

Проект планировки территории
*(Сортавальского городского поселения, на часть территории
кадастрового квартала 10:07:0010505 в границах красных линий
квартала по улице 3-я Гористая) элемента планировочной
структуры – территория собственников помещений в
многоквартирном доме по адресу: г. Сортавала, ул. 3-я Гористая,
д. 6.*

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 № 4-П от 14.03.2017г. «О подготовке документации «Проект планировки и проект межевания территории элемента планировочной структуры – территория собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Сортавала, ул. 3-я Гористая, д. 6.

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 14 марта 2017 г.

№ 4-П

**О подготовке документации
«Проект планировки и проект межевания территории
элемента планировочной структуры - территория собственников
помещений в многоквартирном доме по адресу:
г. Сортавала, ул. 3-я Гористая, д. 6.**

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. 3-я Гористая, дом 6, постановляю:

1. Принять решение о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, находящейся в границах земельного участка, расположенного по адресу: г. Сортавала, ул. 3-я Гористая, д.6.

2. Собственникам помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Сортавала, ул. 3-я Гористая, д.6, в срок до 15.06.2017 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 опубликовать настоящее постановление в источнике официального опубликования муниципальных правовых актов в течение семи дней со дня утверждения постановления и разместить его на официальном сайте муниципального образования.

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 3-я Гористая, дом № 6***

Проект межевания территории
*(Сортавальского городского поселения, на часть территории
кадастрового квартала 10:07:0010505 в границах красных линий
квартала по улице 3-я Гористая) элемента планировочной
структуры – территория собственников помещений в
многоквартирном доме по адресу: г. Сортавала, ул. 3-я Гористая,
д. 6.*

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 10:07:0010505.

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 10:07:0010505.

В качестве исходных данных для разработки проекта межевания территории Сортавальского городского поселения (часть квартала 10:07:0010505) 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 Ж-3. Зона индивидуальной жилой застройки, ограниченной красными линиями улицы 3-я Гористая и фактическим землепользованием дома № 6 по улице 3-я Гористая.

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 Ж-3 «Правил землепользования и застройки Сортавальского городского поселения» земельные участки и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства ограничены следующими градостроительными регламентами:

Статья 32. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

1. Жилые зоны предназначены для застройки индивидуальными жилыми домами и многоквартирными жилыми домами различной этажности, другими объектами, предназначенными для проживания граждан.
2. В жилых зонах возможно размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, стоянок автомобильного транспорта, гаражей и других объектов, связанных с проживанием граждан, обслуживающих жилые зоны и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.
3. Максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых на территории жилых зон по классификации СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", - V.
4. 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.
5. Ограничения на размещение встроенно-пристроенных объектов общественного назначения в жилых домах устанавливаются Нормативами градостроительного проектирования Республики Карелия.
6. В состав жилых зон включены:
 - 1) зона многоэтажной жилой застройки (Ж-1);
 - 2) зона среднеэтажной жилой застройки (Ж-2);
 - 3) зона индивидуальной жилой застройки (Ж-3);
 - 4) зона малоэтажной блокированной застройки (Ж-4);
 - 5) зона коллективных садоводств (Ж-5).

Статья 35. Ж-3. Зона индивидуальной жилой застройки

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"> - для индивидуального жилищного строительства; - дошкольное, начальное и среднее общее образование; - спорт; - деловое управление; - амбулаторно-поликлиническое обслуживание; - магазины; - общественное питание; - коммунальное обслуживание; - земельные участки (территории) общего пользования; 	<ul style="list-style-type: none"> - малоэтажная многоквартирная жилая застройка; - бытовое обслуживание; - религиозное использование; - объекты гаражного назначения; 	<ul style="list-style-type: none"> - детские игровые площадки; - площадки для отдыха; - хозяйственные площадки; - площадки для выгула собак; - зелёные насаждения; - малые архитектурные формы; - элементы благоустройства; - скульптурные композиции; - временные (нестационарные) объекты розничной торговли; - временные (нестационарные) объекты общественного питания;

		- автостоянки боксового типа для постоянного хранения транспортных средств, принадлежащих инвалидам;
--	--	--

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

1. Минимальная площадь земельного участка в г. Сортавала, в п. Хюмпеля и п. Лахденкюля:

а) для размещения индивидуального жилого дома – 0,04 га (400 кв.м)
б) для размещения малоэтажных многоквартирных жилых домов - принимается из расчёта – 0,96 м2 на 1 м2 общей площади жилых помещений.

2) Максимальная площадь земельного участка в г. Сортавала, в п. Хюмпеля и п. Лахденкюля:

а) для размещения индивидуального жилого дома – 0,15 га (1500 кв.м)
б) для размещения малоэтажных многоквартирных жилых домов - принимается из расчёта – 1,81 м2 на 1 м2 общей площади жилых помещений

3) Минимальная площадь земельного участка в иных сельских населенных пунктах:

а) для размещения индивидуального жилого дома – 0,04 га (400 кв.м)

4) Максимальная площадь земельного участка в иных сельских населенных пунктах:

а) для размещения индивидуального жилого дома – 0,25 га (2500 кв.м)

Содержание скота и птицы на приусадебных участках допускается только в районах усадебной застройки сельского типа с размером приусадебного участка не менее 0,1 га.

5) Минимальное количество этажей:

а) индивидуальных жилых домов и малоэтажных многоквартирных жилых домов – 1 этаж,

б) Максимальное количество этажей:

а) индивидуальных жилых домов – 3 этажа

б) малоэтажных многоквартирных жилых домов – 4 этажа ;

в) хозяйственных строений, гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений – 1 этаж (5 м до конька кровли).

б) Размещение хозяйственных строений, гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений вне зон видимости с территорий публичных пространств.

7) Максимальный процент застройки земельного участка под:

а) индивидуальным жилым домом и хозяйственными строениями, гаражами, индивидуальными банями, теплицами и другими вспомогательными строениями: 30 %.

б) малоэтажным многоквартирным жилым домом – 40%

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

8) Максимальная площадь нежилых помещений расположенных в индивидуальном жилом доме – 50 %;

9) Минимальная общая площадь индивидуального жилого дома -30 кв.м.

10) Минимальные расстояния от окон жилых помещений до сараев для скота и птицы для:

а) одиночных и двойных блоков – 15 метров;

б) групп до 8 блоков – 25 метров;

11) Минимальные отступы от границ земельного участка для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений на земельном участке для индивидуального жилищного строительства:

а) Со стороны улиц – 5 метров;

б) Со стороны проездов – 3 метра;

в) ограждения участка – 4,5 м.

г) минимальное расстояние между жилыми зданиями согласно степени огнестойкости следует принимать:

-I-III степени - 10 м.

-III-IV степени -12 м.

-IV-V степени-15 м.

12) Минимальные отступы до границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям и в зависимости от степени огнестойкости должны быть не менее:

- а) от усадебного, одно-, двухквартирного и блокированного дома – 3 метра;
- б) от постройки для содержания скота и птицы – 4 метра;
- в) от других построек (бани, автостоянки и др.) – 1 метр;
- г) от стволов высокорослых деревьев – 4 метра;
- д) от стволов среднерослых деревьев – 2 метра;
- е) от кустарника – 1 метр.

13) Минимальное расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям - 6 метров.

14) Требования к ограждению земельных участков:

- а) максимальная высота ограждений земельных участков – 1,8 метра;
- б) характер ограждения должны быть единообразным, как минимум, на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц;
- в) ограждения перед домом в пределах отступа от красной линии должно быть прозрачным и высотой не более 1.8 м,
- г) ограждения на границе с соседними участками должны быть сетчатыми или решетчатыми с целью минимального затенения территории соседнего участка.

15) Максимальная площадь построек для содержания домашних животных – 30 м².

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

- а) объектов малоэтажной и блокированной застройки – установлено статьей 36 настоящих Правил;
- в) объектов образовательного назначения – установлены статьей 41 настоящих Правил;
- г) объектов делового управления – установлены статьей 40 настоящих Правил;
- д) объектов гаражного назначения – установлены статьей 47 настоящих Правил;
- е) объектов амбулаторно-поликлинического обслуживания – установлены статьей 42 настоящих Правил;
- ж) магазинов, объектов бытового обслуживания, объектов общественного питания – установлены статьей 40 настоящих Правил;
- и) земельных участков (территорий) общего пользования – установлены статьей 51 настоящих Правил
- к) объектов спорта – установлен статьей 43 настоящих Правил,
- л) объектов коммунального обслуживания - установлен статьей 47 настоящих Правил,
- м) объектов религиозного использования – установлен статьей 44 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж-3 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 3-я Гористая) в районе дома № 6 по ул. 3-я Гористая, было установлено, что фактическое землепользование под многоквартирным жилым домом № 6 составляет 1105 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 3-я Гористая.

**Ведомость координат поворотных точек границ образуемого земельного участка,
расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский
муниципальный район, Сортавальское городское поселение, город Сортавала, улица 3-я
Гористая, дом № 6**

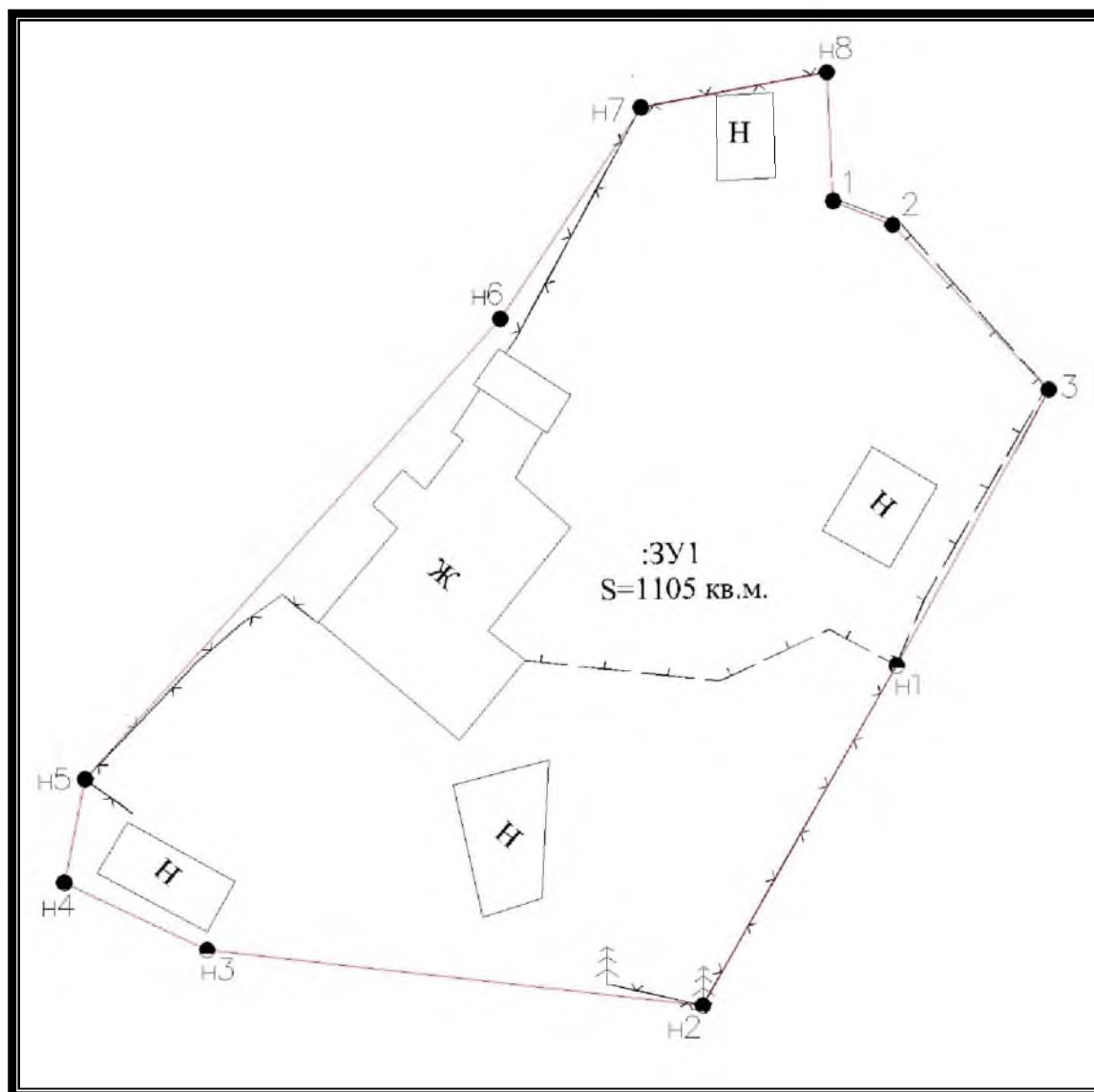
Система координат: местная (МСК-10)

Обозначение участка			:ЗУ1		
Площадь (кв.м.)			1105		
№ точки	X, м	Y, м	Прям. дир. угол	Обр. дир. угол	Расстояние, м
1	334213.67	1328262.80			
			111°41'42.39"	291°41'42.39"	3.00
2	334212.56	1328265.59			
			136°26'57.30"	316°26'57.30"	10.62
3	334204.86	1328272.91			
			208°55'48.03"	28°55'48.03"	14.74
н1	334191.96	1328265.78			
			209°44'41.57"	29°44'41.57"	18.30
н2	334176.07	1328256.70			
			276°22'50.74"	96°22'50.74"	23.39
н3	334178.67	1328233.45			
			295°06'37.63"	115°06'37.63"	7.40
н4	334181.81	1328226.75			
			11°28'10.31"	191°28'10.31"	4.93
н5	334186.64	1328227.73			
			42°06'32.44"	222°06'32.44"	29.02
н6	334208.17	1328247.19			
			33°46'13.33"	213°46'13.33"	11.87
н7	334218.04	1328253.79			
			79°16'23.33"	259°16'23.33"	8.86
н8	334219.69	1328262.50			
			177°08'49.52"	357°08'49.52"	6.03
1	334213.67	1328262.80			

Основные характеристики участка:

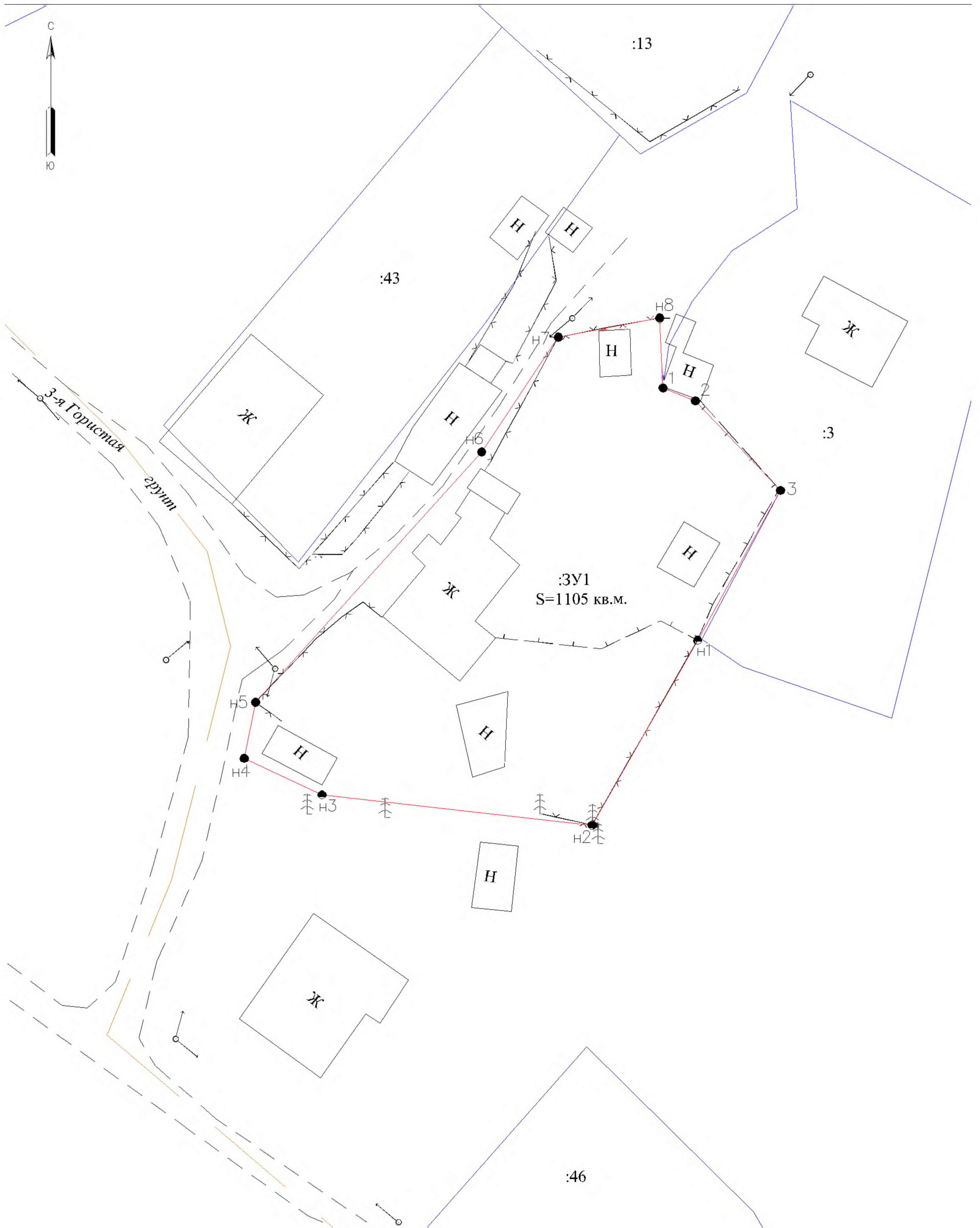
Обозначение на схеме:	:3У1
Адрес участка:	Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Сортавальское городское поселение, город Сортавала, улица 3-я Гористая, дом № 6
Площадь участка:	1105 кв.м.
Разрешенное использование:	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Территориальная зона:	Ж-3. Зона индивидуальной жилой застройки
Кадастровый квартал:	10:07:0010505

Чертеж земельного участка:



Графическая часть

Чертеж (геодезическая съемка) проекта межевания части территории квартала (в границах красных линий квартала по улице 3-я Гористая)



масштаб 1 : 500

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- | | | |
|---|--|---|
| <p>— существующая часть границы, сведения в ГКН о которой достаточны для определения её местоположения</p> <p>--- вновь образованная часть границы, сведения в ГКН о которой достаточны для определения её местоположения</p> <p>--- существующая часть границы, сведения в ГКН о которой не достаточны для определения её местоположения</p> <p>:123/чзу1 - образованные части измененных и уточняемых земельных участков</p> <p>■ - масштабные знаки существующего отмежеванного и декларативного ЗУ</p> <p>■ - масштабный знак вновь образованного ЗУ</p> <p>● 25 - обозначение характерных точек границы, местоположение которых не изменилось или было учтено</p> <p>:3У1/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>:123/3У1 - земельные участки образованные путем раздела или выдела</p> <p>:3У1 - земельные участки образованные путем перераспределения, а также образованные из земель государственной или муниципальной собственности</p> <p>:123/5 - существующая часть земельного участка</p> <p>--- границы кадастрового участка</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>● 26 - прекратившие существование характерные точки границ</p> <p>▲ - пункт государственной геодезической сети</p> <p>□ - пункт опорной межевой сети</p> <p>○ - точка съемочного обоснования</p> | <p>→ - направление геодезических построений при определении координат характерных точек границ земельного участка</p> |
|---|--|---|

Чертеж (спутниковый снимок) проекта межевания части территории квартала (в границах красных линий квартала по улице 3-я Гористая)



масштаб 1 : 500

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- | | | |
|---|---|--|
| <p>— существующая часть границы, сведения в ГКН о которой достаточны для определения её местоположения</p> <p>— вновь образованная часть границы, сведения в ГКН о которой достаточны для определения её местоположения</p> <p>— существующая часть границы, сведения в ГКН о которой не достаточны для определения её местоположения</p> <p>:123/чзу1 - образованные части измененных и уточняемых земельных участков</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>:3У1/чзу1 - образованные части земельных участков, образовавшихся путем перераспределения, а также образованные из земель государственной собственности</p> | <p>:123 - исходные, измененные и уточняемые земельные участки</p> <p>:123/3У1 - земельные участки образованные путем раздела или выдела</p> <p>:123/5 - существующая часть земельного участка</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>● Н1 - обозначение новых характерных точек границ земельных участков и их частей</p> <p>□ - пункт опорной межевой сети</p> <p>○ - точка съемочного обоснования</p> | <p>:3У1 - земельные участки образованные путем перераспределения, а также образованные из земель государственной собственности 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 территории</p> <p>● 26 - прекратившие существование характерные точки границ</p> <p>△ - пункт государственной геодезической сети</p> <p>□ - пункт опорной межевой сети</p> <p>○ - точка съемочного обоснования</p> <p>→ - направление геодезических построений при определении координат характерных точек границ земельного участка</p> |
|---|---|--|

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



масштаб 1 : 1000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- | | | |
|--|--|---|
| <p>— существующая часть границы, сведения в ГКН о которой достаточны для определения её местоположения</p> <p>— вновь образованная часть границы, сведения в ГКН о которой достаточны для определения её местоположения</p> <p>— существующая часть границы, сведения в ГКН о которой не достаточны для определения её местоположения</p> <p>□ - пункт опорной межевой сети</p> <p>■ - вмасштабные знаки существующего отмежеванного и декларативного ЗУ</p> <p>■ - вмасштабный знак вновь образованного ЗУ</p> <p>:123/чзу1 - образовавшие части измененных и уточняемых земельных участков</p> <p>:ЗУ1/чзу1 - образовавшие части земельных участков, образованных путем перераспределения, а также образованные из земель, находящихся в государственной собственности</p> <p>△ - пункт государственной геодезической сети</p> | <p>:123 - исходные, измененные и уточняемые земельные участки</p> <p>:123/5 - существующая часть земельного участка</p> <p>: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>● 25 - обозначение характерных точек границы, местоположение которых не изменилось или было уточнено</p> <p>● H1 - обозначение новых характерных точек границ земельных участков и их частей</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>— границы земельных участков</p> <p>— границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов</p> <p>● 26 - прекратившие существование характерные точки границ</p> <p>— точка съемочного обоснования</p> <p>— направление геодезических построений при определении координат характерных точек границ земельного участка</p> |
|--|--|---|

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



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- | | | |
|---|---|---|
| <p>— существующая часть границы, сведения в ГКН о которой достаточны для определения её местоположения</p> <p>— вновь образованная часть границы, сведения в ГКН о которой достаточны для определения её местоположения</p> <p>— существующая часть границы, сведения в ГКН о которой не достаточны для определения её местоположения</p> <p>□ - пункт опорной межевой сети</p> <p>■ - внемасштабные знаки существующего отмежеванного и декларативного ЗУ</p> <p>■ - внемасштабный знак вновь образованного ЗУ</p> <p>:123/чзу1 - образованные части измененных и уточняемых земельных участков</p> <p>:ЗУ1/чзу1 - образованные части земельных участков, образованных путем перераспределения, а также образованные из земель государственной собственности</p> <p>△ - пункт государственной геодезической сети</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 территории</p> <p>● 25 - обозначение характерных точек границы, местоположение которых не изменилось или было уточнено</p> <p>● n1 - обозначение новых характерных точек границ земельных участков и их частей</p> | <p>— существующая часть земельного участка</p> <p>— границы территориальных зон и зон с особым режимом использования территории</p> <p>● 26 - прекратившие существование характерные точки границ</p> <p>○ - точка съемочного обоснования</p> <p>→ - направление геодезических построений при определении координат характерных точек границ земельного участка</p> |
|---|---|---|