

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ
АДМИНИСТРАЦИЯ КОНДОПОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Российская Федерация, Республика Карелия, Кондопожский район,
д. Тивдия, ул. Заречная, д.27

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Утвержден Постановлением Администрации
Кондопожского муниципального района

№ _____ от « ____ » _____ 2019 года

Проект разработал:
Кадастровый инженер

Киреенко Роман Владимирович

Кондопога, 2019 г.

Содержание

№ п/п	Наименование документов	стр.	Примечание
Текстовая часть			
1	Пояснительная записка	3	
Графическая часть			
2	Проект межевания и планировки территории		
	Схема расположения земельных участков в границах элемента планировочной структуры (квартале)	9	
	Чертеж межевания территории М 1:700	10	
	Схема расположения земельных участков	11	

Пояснительная записка

Проект межевания территории для размещения объекта "Многоквартирный жилой дом" расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Кондопожский район, д. Тивдия, ул. Заречная, д.27 разработан на основании:

Постановление Администрации Кондопожского муниципального района № 15 от 14.01.2019 г. «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории в деревне Тивдия»

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зоны планируемого размещения объектов жилой застройки – многоквартирный жилой дом №27 в д. Тивдия.

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков.

Прохождение границ образуемого земельного участка обусловлено сложившейся архитектурной застройкой в границе кадастрового квартала 10:03:0040105, сведения о котором содержатся в кадастровом плане территории, выданного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Карелия от 13.07.2016 г. № 1000/240/16-79517.

Формируемый земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 (Зона индивидуальной жилой застройки).

Зона предназначена для:

Основные виды разрешенного использования

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО
Код	Наименование / Описание	
2.1	<p><u>Для индивидуального жилищного строительства</u></p> <p><i>Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);</i></p> <p><i>выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных, или сельскохозяйственных культур;</i></p> <p><i>размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений</i></p>	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600 /1500 кв. м;</p> <p>максимальное количество этажей объекта капитального строительства – 3 этажа (или 2 этажа с возможностью использования мансардного этажа);</p> <p>максимальная высота объекта капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) – 12 м;</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;</p> <p>Минимальные отступы от границы смежного земельного участка до:</p> <p>жилых зданий – 3 м;</p> <p>хозяйственных построек – 1 м;</p> <p>построек для содержания скота и птицы – 4 м.</p> <p>Минимальный отступ строений от красной линии:</p> <p>улиц – 5 м;</p> <p>проездов – 3 м.</p> <p>Максимальное количество этажей для гаражей и подсобных сооружений (хозяйственных построек) – 1 этаж.</p> <p>Максимальная высота гаражей и подсобных сооружений (хозяйственных построек) от уровня земли до верха конька кровли – 6 м.</p>

<p>2.1.1</p>	<p><u>Малоэтажная многоквартирная жилая застройка</u></p> <p><i>Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);</i></p> <p><i>разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;</i></p> <p><i>размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;</i></p> <p><i>обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;</i></p> <p><i>размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома</i></p>	<p>минимальная площадь земельного участка – 1000 кв. м.</p> <p>максимальная площадь земельного участка – не установлена;</p> <p>минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.</p> <p>максимальное количество этажей объекта капитального строительства – 4 этажа;</p> <p>максимальный процент застройки земельного участка – 25%</p> <p>минимальный процент озеленения – 25%</p>
<p>2.2</p>	<p><u>Для ведения личного подсобного хозяйства</u></p> <p><i>Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей);</i></p> <p><i>производство сельскохозяйственной продукции;</i></p> <p><i>размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;</i></p> <p><i>содержание сельскохозяйственных животных</i></p>	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200 / 2000 кв. м;</p> <p>максимальное количество этажей объекта капитального строительства – 3 этажа (или 2 этажа с возможностью использования мансардного этажа);</p> <p>максимальная высота объекта капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) – 12 м;</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;</p> <p>Минимальные отступы от границы смежного земельного участка до:</p> <ul style="list-style-type: none"> – жилых зданий – 3 м; – хозяйственных построек – 1 м; – построек для содержания скота и птицы – 4 м. <p>Минимальный отступ строений от красной линии:</p> <ul style="list-style-type: none"> улиц – 5 м; проездов – 3 м. <p>Максимальное количество этажей для гаражей и подсобных сооружений (хозяйственных построек) – 1 этаж.</p> <p>Максимальная высота гаражей и подсобных сооружений (хозяйственных построек) от уровня земли до верха конька кровли – 6 м.</p>

<p>2.3</p>	<p><u>Блокированная</u> <u>жилая</u> <u>застройка</u></p> <p><i>Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);</i></p> <p><i>разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха</i></p>	<p>минимальная/максимальная площадь приквартирного участка блокированного жилого дома на одну семью – 200 / 500 кв. м на каждую блок-секцию.</p> <p>максимальное количество этажей объекта капитального строительства – 3 этажа</p> <p>максимальная высота объекта капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) – 12 м;</p> <p>Минимальные отступы от границы смежного земельного участка до:</p> <p>хозяйственных построек – 1 м;</p> <p>хозяйственных построек для содержания животных (а также надворных туалетов) – 4 м;</p> <p>Минимальный отступ строений от красной линии:</p> <p>улиц – 5 м;</p> <p>проездов – 3 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;</p> <p>Максимальное количество этажей для гаражей и подсобных сооружений (хозяйственных построек) – 1 этаж.</p> <p>Максимальная высота гаражей и подсобных сооружений (хозяйственных построек) от уровня земли до верха конька кровли) – 6 м.</p>
-------------------	---	---

Условно разрешенные виды использования

<p>ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ</p>		<p>ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА</p>
<p>Код</p>	<p>Наименование / Описание</p>	
<p>3.3</p>	<p><u>Бытовое обслуживание</u></p> <p><i>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)</i></p>	<p>1) минимальная площадь земельного участка – 200 кв. м.</p> <p>максимальная площадь земельного участка – не установлено.</p> <p>2) минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 3 м., от фронтальной границы участка – 5 м.</p> <p>3) максимальное количество этажей – 2 этажа</p> <p>4) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 65%.</p> <p>минимальный процент озеленения – 10% от площади земельного участка.</p>

	<p><u>Магазины</u> Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м</p>	<p>1) минимальные размеры земельного участка объектов торгового назначения: до 100 кв.м. торговой площади – 300 кв. м.; более 100 кв.м. торговой площади – 500 кв. м. максимальная площадь земельного участка – не установлено.</p>
		<p>2) минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 3 м., от фронтальной границы участка – 5 м. 3) максимальное количество этажей – 1 этаж; 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 65% 5) минимальный процент озеленения – 10% от площади земельного участка.</p>

Вспомогательные виды разрешенного использования при жилых домах

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО
Код	Наименование/ Описание	
2.7.1	<p><u>Объекты гаражного назначения</u> Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек</p>	<p>минимальная площадь земельного участка – 50 кв. м.; максимальная площадь земельного участка – не установлена; максимальное количество этажей объекта капитального строительства – 1 этаж; максимальный процент застройки земельного участка – 50%</p>
3.1	<p><u>Коммунальное обслуживание</u> Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)</p>	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков – не установлена; максимальное количество этажей объектов капитального строительства – 2 этажа; максимальная высота объекта капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) – 22 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, за исключением линейных объектов; минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 3 м., от фронтальной границы участка – 5 м. (за исключением линейных объектов); минимальный процент озеленения 10% от площади земельного участка, за исключением линейных объектов.</p>

12.0	<p><u>Земельные участки (территории) общего пользования</u></p> <p><i>Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства</i></p>	<p>Действие градостроительного регламента не распространяется в границах территорий общего пользования.</p>
------	--	---

Примечание:

1. При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

2. В условиях сложившейся застройки, основные строения допускается размещать с учетом сложившейся линии застройки.

3. Допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном Градостроительным кодексом порядке при предоставлении соответствующего обоснования (предоставлении расчета, выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации).

Требования к ограждению земельных участков:

Максимальная высота ограждения земельного участка на границе с соседними участками:

- 1) ограждение со стороны улицы – 1,8 м.;
- 2) сплошное ограждение между соседними участками – 1,5 м.;
- 3) решетчатое ограждение между соседними участками – 2,0 м.

Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и прочее).

Минимальный размер земельного участка 1000 кв.м. Максимальный размер земельного участка в указанной зоне не установлен Правилами землепользования и застройки Гирвасского сельского поселения.

Согласно Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 13.08.06г. № 491, в состав общего имущества включаются:

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Принцип расчета площадей земельных участков объектов проектирования, и формирования границ, основан на необходимости создания благоприятной среды проживания, обеспечения гражданских прав, условий доступа к объектам, их содержания и обслуживания.

В соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости в пределах границ проектируемого объекта публичные сервитуты не установлены.

Границы зон действия публичных сервитутов проектом не предусмотрены.

Обременения в границах проектирования (охранные зоны линейных объектов инженерной инфраструктуры) отсутствуют.

В пределах границ проектируемого земельного участка под многоквартирный жилой дом объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр, либо выявленные объекты культурного наследия отсутствуют. В соответствии с этим границы территорий объектов культурного наследия на чертеже межевания территории не отображены. Границы территорий объектов культурного наследия в проекте не разрабатываются. Красные линии градостроительным регламентом в д. Тивдия не установлены.

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, Кондопожский район, д. Тивдия, ул. Заречная, д.27 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: ул. Заречная.

Основанием для проведения работ является:

Постановление Администрации Кондопожского муниципального района № 15 от 14.01.2019 г. «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории в деревне Тивдия».

Исходными данными для разработки проекта межевания территории являются:

- Кадастровый план территории от 13.07.2016 г. № 1000/240/16-79517, выданный филиалом федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Карелия.

В процессе разработки проекта межевания территории использовались следующие материалы и нормативно-правовые документы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ;

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года N 136-ФЗ;

- Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» №189-ФЗ от 29.12.2004г.

- Правила землепользования и застройки Гирвасского сельского поселения, утвержденные решением совета Кондопожского муниципального района XXXXI сессии XXVII созыва №2 от 25.04.2018 г.;

- Приказ Минэкономразвития РФ от 24.11.2008 N 412 (с изм. от 30.06.2011) "Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков" (вместе с "Требованиями к подготовке межевого плана")

- другие нормативно-правовые акты.

**Ведомость координат поворотных точек границ
образуемого земельного участка, расположенного по адресу:
Российская Федерация, Республика Карелия, Кондопожский район,
д. Тивдия, ул. Заречная, д.27**

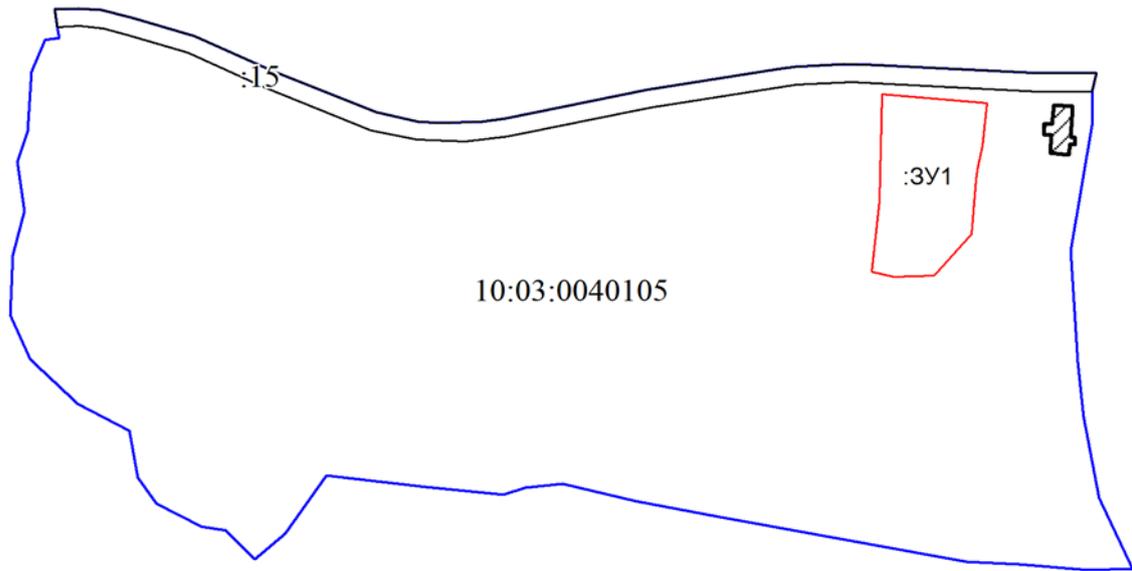
Система координат: МСК-10

Обозначение участка	:ЗУ1	
Площадь, (кв.м.):	1819 кв.м.	
№ точки	X, м	Y, м
н1	430135.78	1499071.72
н2	430121.65	1499070.08
н3	430114.80	1499068.76
н4	430110.27	1499068.01
н5	430092.33	1499066.58
н6	430078.50	1499054.30
н7	430078.16	1499040.96
н8	430079.84	1499033.84
н9	430103.48	1499036.36
н10	430138.83	1499037.23

Основные характеристики участка:

Обозначение на схеме	:ЗУ1
Адрес участка	Республика Карелия, Кондопожский район, д. Тивдия, ул. Заречная, д.27
Площадь участка	1819 кв.м.
Разрешенное использование	Основной вид разрешенного использования - малоэтажная многоквартирная жилая застройка.
Категория земель	земли населенных пунктов
Территориальная зона	Ж-1 Зона индивидуальной жилой застройки.

**Схема расположения земельных участков
в границах элемента планировочной структуры (квартале)**

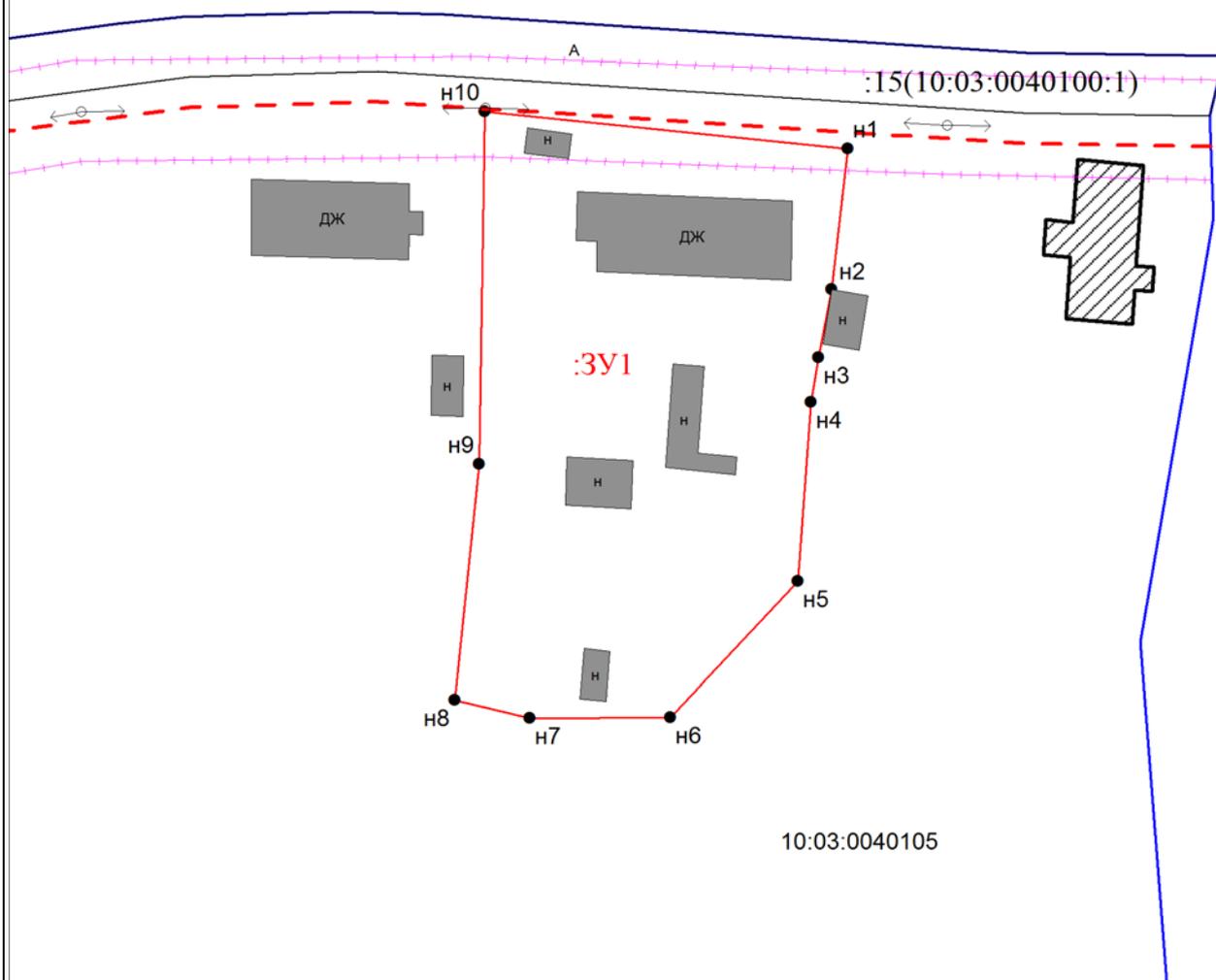


Масштаб 1:2500

Условные обозначения:

- | | |
|---|---|
|  | Граница кадастрового квартала |
| 10:03:0040105 | Обозначение кадастрового квартала |
|  | Вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения |
|  | Границы существующих земельных участков |
|  | Здания, строения |

Чертёж межевания территории



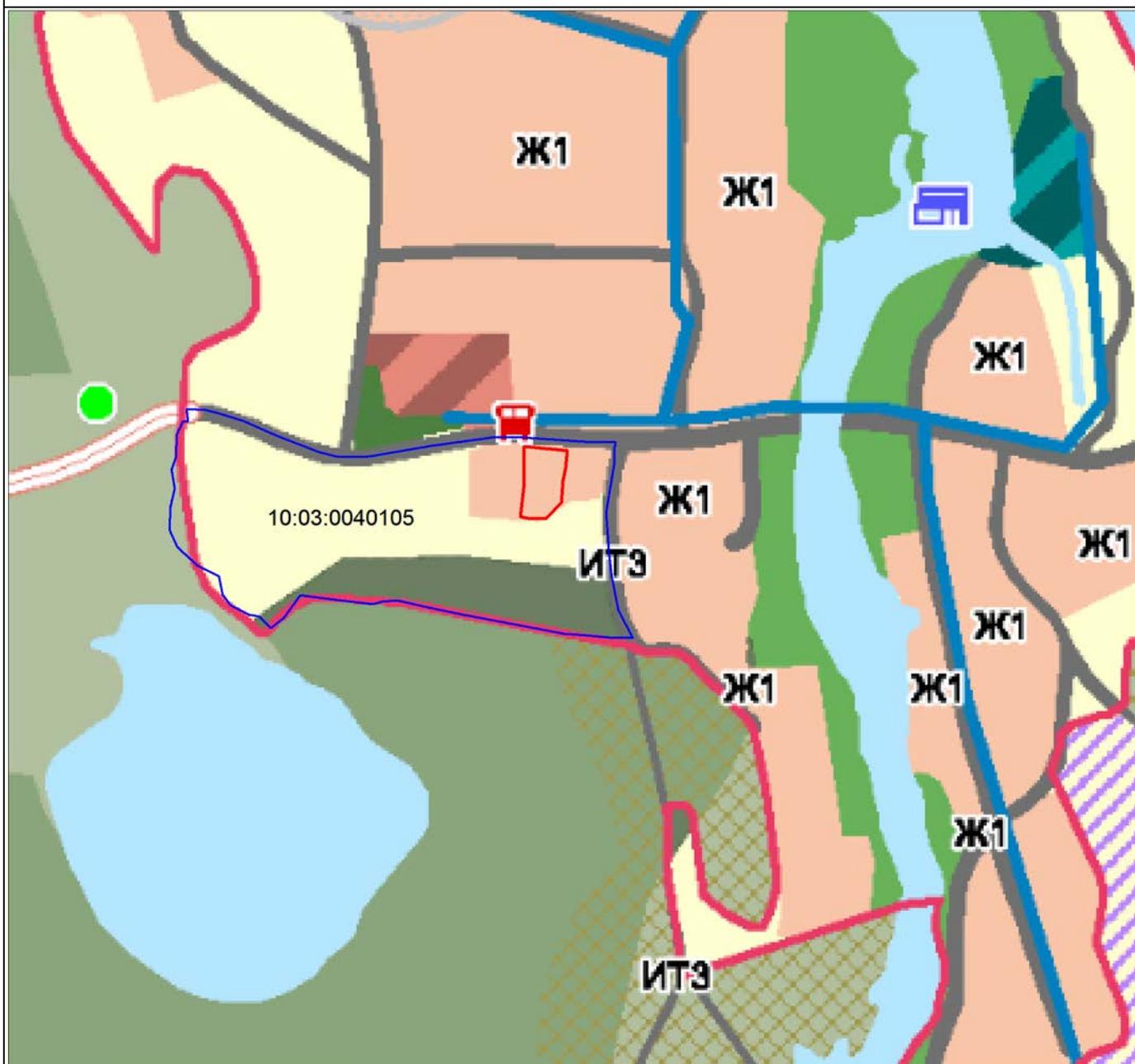
10:03:0040105

Масштаб 1:700

Условные обозначения:

- | | | | |
|--|---|---------------|---|
| | границы образуемых земельных участков | | граница кадастрового квартала |
| | красная линия | 10:03:0040105 | обозначение кадастрового квартала |
| | охранная зона ЛЭП | Ж-1 | обозначение территориальной зоны |
| | границы существующих земельных участков | :3У1 | условный номер образуемого земельного участка |
| | здания, строения | | |
| | существующие инженерные коммуникации | | |

Схема расположения земельных участков



Условные обозначения:

-  граница кадастрового квартала
- 10:03:0040105 обозначение кадастрового квартала
- Ж-1 обозначение территориальной зоны



Республика Карелия

Администрация
Кондопожского муниципального района

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 14 января 2019 года № 15

О подготовке проекта планировки и
проекта межевания территории в
деревне Тивдия

В соответствии со ст.41,42,43,45,46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"

1. Разрешить Чеботаревской Марине Александровне подготовку проекта планировки территории в составе с проектом межевания территории в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, в пределах которого расположен многоквартирный жилой дом по адресу: Республика Карелия, Кондопожский район, д. Тивдия, ул.Заречная.

2. Установить, что предложения о порядке, сроках подготовки и содержания проекта планировки территории в составе с проектом межевания территории юридические и физические лица вправе предоставить в Администрацию Кондопожского муниципального района по адресу: Республика Карелия, г. Кондопога, пл. Ленина, д.1 (каб.43), в течение одного месяца со дня опубликования настоящего постановления.

3. Настоящее решение вступает в силу в порядке ст.53 Устава Кондопожского муниципального района, подлежит размещению на официальном сайте Кондопожского муниципального района.

И.о. Главы Администрации
Кондопожского муниципального района



Ю.Л. Спиридонов