

Общество с ограниченной ответственностью «Консус»
186670, Р. Карелия, Лоухский район, п. Чупа, ул. Коргуева, д. 7а

Утвержден

№ _____ от «___» _____ 20__ г.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
элемента планировочной структуры по адресу: Республика Карелия,
Лоухский район, Малиновараккское сельское поселение, д. Нильмогуба,
в границах территориальной зоны
Ж-1 «Зона жилищного строительства»,
кадастровый квартал 10:18:0040803

Заказчик: Семченко Надежда Дмитриевна

Подрядчик: ООО "Консус"

Генеральный директор ООО "Консус"

Кадастровый инженер



В. А. Шитиков

В. А. Шитиков

п. Чупа, 2026

Содержание

1. Основная (утверждаемая) часть	3
1.1. Текстовая часть	4
1.1.1. Пояснительная записка	4
1.1.2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, способы их образования	4
1.1.3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	6
1.1.4. Сведения о границах территории	6
1.2. Графическая часть	7
Чертеж межевания территории	8
2. Материалы по обоснованию	9
2.1. Текстовая часть	10
2.2. Графическая часть	13
Материалы по обоснованию (существующее состояние), чертеж	14

1. Основная (утверждаемая) часть

1.1. Текстовая часть

1.1.1. Пояснительная записка

Данный проект межевания подготовлен в отношении территории элемента планировочной структуры по адресу: Республика Карелия, Лоухский район, Малиновараккское сельское поселение, д. Нильмогуба, в границах территориальной зоны Ж-1 «Зона жилищного строительства», кадастровый квартал 10:18:0040803.

Подготовка данного проекта межевания территории направлена на решение следующих задач:

- устранение недостатков землепользования путем смещения границ участков на более благоприятный для хозяйственной деятельности ландшафт;

- определение местоположения границ земельных участков, образование которых предусмотрено данным проектом межевания территории;

- учет мнения и интересов граждан, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства при образовании земельных участков путем проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту межевания территории.

Проект межевания включает в себя основную (утверждаемую) часть, состоящую из текстовой и графической частей (чертеж межевания территории), а также материалы по обоснованию проекта, состоящие из текстовой и графической части (чертеж существующего состояния территории).

1.1.2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, способы их образования, вид разрешенного использования образуемых земельных участков

В соответствии с п. 1 ст. 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии с п. 1 ст. 11.3. Земельного кодекса РФ одним из документов, в соответствии с которыми образуются земельные участки, является проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом РФ.

Перечень образуемых земельных участков, а также сведения об их площади, способах образования, видах разрешенного использования и местоположении приведены в таблице 1.

Виды разрешенного использования образуемых земельных участков не устанавливаются настоящим проектом и, по общему правилу, в соответствии п. 1 ст. 11.11. Земельного кодекса РФ, следуют видам разрешенного использования исходных земельных участков.

Таблица 1

№ п/п	Обозначение образуемого земельного участка	Координаты характерных точек границ образуемого земельного участка (МСК-10)	Площадь образуемого земельного участка, кв. метров	Способ образования земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Категория земель образуемого земельного участка	Местоположение образуемого земельного участка																					
1	:ЗУ1	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Обозначение характерной точки</th> <th>X</th> <th>Y</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>867 569,41</td> <td>1 448 953,03</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>867 565,08</td> <td>1 449 000,70</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>867 535,95</td> <td>1 448 997,59</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>867 540,10</td> <td>1 448 950,61</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>867 540,80</td> <td>1 448 943,48</td> </tr> </tbody> </table>	Обозначение характерной точки	X	Y	1	867 569,41	1 448 953,03	2	867 565,08	1 449 000,70	3	867 535,95	1 448 997,59	4	867 540,10	1 448 950,61	5	867 540,80	1 448 943,48	1 500	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 10:18:0040803:422 (исходный земельный участок), государственная собственность на который не разграничена, предоставленного гражданину в аренду, и земель, государственная собственность на которые не разграничена (подп. 4 п. 1 ст. 39.27. Земельного кодекса РФ)	Ведение садоводства (В соответствии с п. 1 ст. 11.11. Земельного кодекса РФ видом разрешенного использования земельного участка, образуемого при перераспределении, признается вид разрешенного использования исходного земельного участка)	Земли населенных пунктов	Российская Федерация, Республика Карелия, м. р-н Лоухский, с. п. Малиноваракское, д. Нильмогуба, ул. Красноармейская, з/у 34			
Обозначение характерной точки	X	Y																										
1	867 569,41	1 448 953,03																										
2	867 565,08	1 449 000,70																										
3	867 535,95	1 448 997,59																										
4	867 540,10	1 448 950,61																										
5	867 540,80	1 448 943,48																										
2	:ЗУ2	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Обозначение характерной точки</th> <th>X</th> <th>Y</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>867 540,80</td> <td>1 448 943,48</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>867 540,10</td> <td>1 448 950,61</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>867 535,95</td> <td>1 448 997,59</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>867 518,26</td> <td>1 448 995,70</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>867 509,79</td> <td>1 448 994,76</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>867 515,20</td> <td>1 448 935,05</td> </tr> </tbody> </table>	Обозначение характерной точки	X	Y	1	867 540,80	1 448 943,48	2	867 540,10	1 448 950,61	3	867 535,95	1 448 997,59	4	867 518,26	1 448 995,70	5	867 509,79	1 448 994,76	6	867 515,20	1 448 935,05	1 500	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 10:18:0040803:423 (исходный земельный участок), государственная собственность на который не разграничена, предоставленного гражданину в безвозмездное пользование, и земель, государственная собственность на которые не разграничена (подп. 4 п. 1 ст. 39.27. Земельного кодекса РФ)	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (В соответствии с п. 1 ст. 11.11. Земельного кодекса РФ видом разрешенного использования земельного участка, образуемого при перераспределении, признается вид разрешенного использования исходного земельного участка)	Земли населенных пунктов	Российская Федерация, Республика Карелия, Лоухский муниципальный район, Малиноваракское сельское поселение, д. Нильмогуба
Обозначение характерной точки	X	Y																										
1	867 540,80	1 448 943,48																										
2	867 540,10	1 448 950,61																										
3	867 535,95	1 448 997,59																										
4	867 518,26	1 448 995,70																										
5	867 509,79	1 448 994,76																										
6	867 515,20	1 448 935,05																										

1.1.3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

Данным проектом межевания территории образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, не предусматривается.

1.1.4. Сведения о границах территории

Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден данный проект межевания, содержат перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости на территории Республики Карелия (МСК-10). Координаты характерных точек границ территории определены с точностью не ниже точности картографической основы Единого государственного реестра недвижимости наиболее крупного масштаба, созданной на территорию кадастрового квартала, в котором расположена граница территории.

В соответствии с п. 5 ч. 5 ст. 43 Градостроительного кодекса РФ координаты характерных точек границ территории, в отношении которой подготовлен проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с Градостроительным кодексом РФ для территориальных зон.

Требования к точности координат характерных точек границ территориальных зон утверждены Приказом Росреестра от 26.07.2022 N П/0292.

Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории приведен в таблице 2.

Таблица 2

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м.	
	X	Y
1	867 569,41	1 448 953,03
2	867 565,08	1 449 000,70
3	867 535,95	1 448 997,59
4	867 518,26	1 448 995,70
5	867 509,79	1 448 994,76
6	867 515,20	1 448 935,05
7	867 540,80	1 448 943,48

1.2. Графическая часть

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Масштаб 1:750

- граница существующего земельного участка
- - - граница территориальных зон
- - - граница зон с особыми условиями использования территории
- - - граница кадастрового квартала
- - - граница элемента планировочной структуры
- - - граница населенного пункта

- 10:18:0090103 - номер кадастрового квартала
- Ж-1 - обозначение территориальной зоны
- :127 - обозначение существующего земельного участка
- :391 - обозначение образуемого земельного участка
- :6921 - обозначение существующего объекта капитального строительства (по сведениям ЕГРН)

- - - граница зон действия публичных сервитутов
- проектируемая граница образуемого земельного участка

2. Материалы по обоснованию

2.1 Текстовая часть

При подготовке Проекта межевания использованы следующие нормативные документы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
 - Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
 - Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;
 - Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1034/пр Об утверждении свода правил "СП 42.13330.2016. Свод правил. "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*";
 - Приказ Минстроя Российской Федерации от 17.08.1992 N 197 "О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей";
 - Приказ Росреестра от 26.07.2022 N П/0292 "Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории";
 - СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения" (введены в действие Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 14 марта 2002 г. N 10);
 - СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (введены в действие Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 г. N 74);
 - Генеральный план Малиновараккского сельского поселения, утвержденный Решением от 25.12.2023 № 40 V сессии Совета Лоухского муниципального района V созыва (в редакции Решения от 24.12.2024 № 107 XV сессии Совета Лоухского муниципального V созыва);
 - Правила землепользования и застройки Малиновараккского сельского поселения, утвержденные Решением от 25.12.2023 № 43 V сессии Совета Лоухского муниципального района V созыва (в редакции Решения от 24.12.2024 № 108 XV сессии Совета Лоухского муниципального района V созыва);
- Подготовка проекта межевания также осуществлялась с учетом документов территориального планирования Российской Федерации, документов территориального планирования Республики Карелия (Схема территориального планирования Республики Карелия) документов территориального планирования Лоухского муниципального района (Схема территориального планирования Лоухского муниципального района), а также в соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости.

При подготовке проекта межевания были использованы сведения Единого государственного реестра недвижимости об исходных земельных участках с кадастровыми номерами 10:18:0040803:422 и 10:18:0040803:423, а также о территории кадастрового квартала 10:18:0040803 в форме кадастрового плана территории.

Применительно к территории, для которой подготовлен данный проект межевания не предусматривается осуществление комплексного развития территории, а также не планируется размещение линейных объектов, в связи с чем данный проект межевания, на основании ч. 5 ст. 41 и ч. 2 ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее – Градостроительный кодекс РФ) подготовлен в виде отдельного документа (без подготовки проекта планировки территории) в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Установление, изменение или отмена красных линий для территории, в отношении которой подготовлен данный проект межевания, не предусматривается. Размещение объектов федерального, регионального, местного значения, изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд на территории, применительно к которой подготовлен данный проект межевания, не предусматривается.

Особо охраняемые природные территории, территории объектов культурного наследия, лесничества, участковые лесничества, лесные квартала, лесотаксационные выделы и их части, публичные сервитуты в границах территории, применительно к которой подготовлен данный проект межевания территории, отсутствуют.

Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 10:18:0040803:422 и 10:18:0040803:423 обусловлено особенностями ландшафта на данной территории.

Так, в частности, исходный земельный участок с кадастровым номером 10:18:0040803:423 в южной и юго-восточной части заболочен, что затрудняет его освоение и использование в соответствии с установленным для него видом разрешенного использования, значительная часть площади участка не может использоваться эффективно, либо потребует значительных затрат для приведения в состояние, пригодное для использования, а также на поддержание указанной части участка в состоянии, пригодном для использования (отсыпка с подъемом поверхности участка, оборудование дренажа и пр.). При этом западная часть участка, а также участок неразграниченных земель, прилегающих с западной стороны к исходному участку, находятся на естественном возвышении местности, более благоприятном для использования участка по целевому назначения, а также для размещения объектов недвижимости. В связи с чем, проектом предлагается изменения границ участка (приращение с западной стороны с высвобождением части площади участка вдоль южной границы) путем его перераспределения с землями, государственная собственность на которые не разграничена.

Перераспределение земельного участка 10:18:0040803:422 также имеет своей целью смещение границ на более благоприятный ландшафт путем приращения за счет земель, прилегающих к западной границе участка, с одновременным высвобождением части площади участка вдоль северной границы. Смещение границ участка с северной стороны также имеет своей целью увеличение отступа от автомобильной дороги для снижения негативного воздействия на участок.

Территория, применительно к которой подготовлен проект межевания территории, расположена в следующих зонах с особыми условиями использования земельного участка / зонах ограничения использования земельных участков:

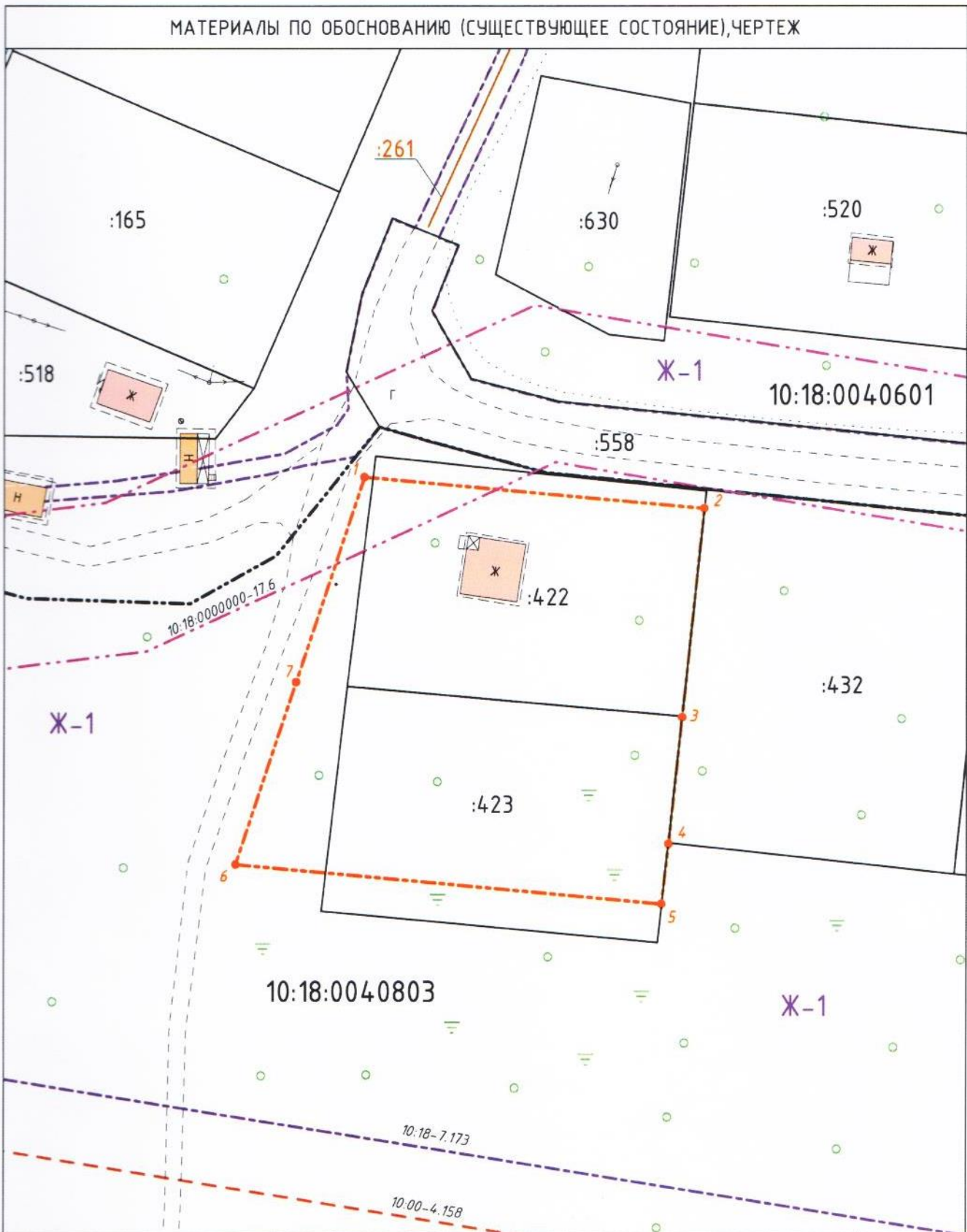
- публичный сервитут в целях строительства и эксплуатации объекта электросетевого хозяйства "Строительство ВЛ-10/0,4 кВ с устройством линейного ответвления от ВЛ-10 кВ Л-43-18 с монтажом ТП-10/0,4 кВ (160 кВА) и строительством трех ВЛ-0,4 кВ от вновь установленной ТП-10/0,4 кВ, Республика Карелия, Лоухский район, д. Нильмогуба, реестровый номер границы в ЕГРН - 10:18:0000000-17.6 (частично).

Использование земельного участка с условным номером :ЗУ1, образование которого предусмотрено проектом межевания, в части, расположенной в границах зоны действия публичного сервитута, возможно с учетом ограничений, связанных с осуществлением деятельности, для обеспечения которой установлен публичный сервитут.

Территория, применительно к которой подготовлен данный проект, расположена в пределах территориальной зоны Ж-1 «Зона жилищного строительства». В соответствии с градостроительным регламентом указанной территориальной зоны, предельные минимальный и максимальный размеры (площадь) земельных участков для вида разрешенного использования «ведение садоводства» составляют от 600 до 1500 кв. м., предельные минимальный и максимальный размеры (площадь) земельных участков для вида разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» составляют от 600 до 2500 кв. м. В результате перераспределения размеры (площадь) образуемых земельных участков не превысят установленные предельные максимальные размеры земельных участков для соответствующих видов разрешенного использования.

2.2 Графическая часть

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ (СУЩЕСТВУЮЩЕЕ СОСТОЯНИЕ), ЧЕРТЕЖ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница существующего земельного участка
- граница территориальных зон
- граница зон с особыми условиями использования территории
- граница кадастрового квартала
- граница элемента планировочной структуры
- граница зон действия публичных сервитутов
- граница населенного пункта

10:18:0090103 - номер кадастрового квартала

Ж-1 - обозначение территориальной зоны

:127 - обозначение существующего земельного участка

6921 - обозначение существующего объекта капитального строительства (по сведениям ЕГРН)

- строение жилое огнестойкое
- строение нежилое огнестойкое

- строение жилое деревянное
- строение нежилое деревянное

Масштаб 1:750

