

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 муниципальный район,
Малиновараккское сельское поселение, д. Нижняя Пулонга,
в границах территориальной зоны
Ж-1 «Зона жилищного строительства»,
кадастровый квартал 10:18:0050201

Заказчик: Певцов Николай Анатольевич

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 муниципальный район, Малиновараккское сельское поселение, д. Нижняя Пулонга, в границах территориальной зоны Ж-1 «Зона жилищного строительства», кадастровый квартал 10:18:0050201.

Подготовка данного проекта межевания территории направлена на решение следующих задач:

- создание условий для вовлечения в оборот неиспользуемых или неэффективно используемых земель;
- определение местоположения границ земельного участка, образование которого предусмотрено данным проектом межевания территории;
- учет мнения и интересов граждан, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства при образовании земельного участка 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.

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка не устанавливается настоящим проектом и, по общему правилу, в соответствии п. 1 ст. 11.11. Земельного кодекса РФ, следует виду разрешенного использования исходного земельного участка.

Таблица 1

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><tr><th>Обозначение характерной точки</th><th>X</th><th>Y</th></tr><tr><td>1</td><td>846 418,72</td><td>1 456 515,66</td></tr><tr><td>2</td><td>846 429,41</td><td>1 456 564,08</td></tr><tr><td>3</td><td>846 426,95</td><td>1 456 563,86</td></tr><tr><td>4</td><td>846 418,31</td><td>1 456 562,63</td></tr><tr><td>5</td><td>846 389,42</td><td>1 456 578,53</td></tr><tr><td>6</td><td>846 377,81</td><td>1 456 528,25</td></tr><tr><td>7</td><td>846 409,47</td><td>1 456 521,22</td></tr><tr><td>8</td><td>846 408,82</td><td>1 456 517,93</td></tr></table>	Обозначение характерной точки	X	Y	1	846 418,72	1 456 515,66	2	846 429,41	1 456 564,08	3	846 426,95	1 456 563,86	4	846 418,31	1 456 562,63	5	846 389,42	1 456 578,53	6	846 377,81	1 456 528,25	7	846 409,47	1 456 521,22	8	846 408,82	1 456 517,93	2 000	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 10:18:0050201:48 (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)	Под строительство индивидуального жилого дома (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. Нижняя Пулонга, кадастровый квартал 10:18:0050201
Обозначение характерной точки	X	Y																																
1	846 418,72	1 456 515,66																																
2	846 429,41	1 456 564,08																																
3	846 426,95	1 456 563,86																																
4	846 418,31	1 456 562,63																																
5	846 389,42	1 456 578,53																																
6	846 377,81	1 456 528,25																																
7	846 409,47	1 456 521,22																																
8	846 408,82	1 456 517,93																																

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 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	846 418,72	1 456 515,66
2	846 429,41	1 456 564,08
3	846 426,95	1 456 563,86
4	846 418,31	1 456 562,63
5	846 389,42	1 456 578,53
6	846 377,81	1 456 528,25
7	846 409,47	1 456 521,22
8	846 408,82	1 456 517,93

1.2. Графическая часть

Машинаδ 1:750

-  - проектируемая граница образуемого земельного участка
-  - граница существующего земельного участка
-  - граница кадастрового квартала
-  - граница территориальной зоны
-  - граница зоны с особыми условиями использования территории
-  - граница элемента планировочной структуры
-  - граница зоны действия публичного сервитута
-  - граница лесничества по сведениям ЕГРН

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 исходном земельном участке с кадастровым номером 10:18:0050201:48, а также о территории кадастрового квартала 10:18:0050201 в форме кадастрового плана территории.

Применительно к территории, для которой подготовлен данный проект межевания предусматривается осуществление комплексного развития территории, а также планируется размещение линейных объектов, в связи с чем данный проект межевания, основанный 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 кварталы, лесотаксационные выделы и их части, публичные сервитуты в границах территории, применительно к которой подготовлен данный проект межевания территории, отсутствуют.

Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 10:18:0050201:48 прилегающих к нему с северной стороны земель представляется целесообразным ввиду не востребованности указанных земель, что, очевидно, связано с особенностями и местоположением в сложившейся застройке, а именно, отсутствием подъездных путей и их окруженностью по периметру границами других земельных участков, что препятствует образованию самостоятельного земельного участка из данных земель, а также существенно затрудняет освоение такого участка в случае, если бы он был образован. Одновременно перераспределение указанных земель с земельным участком с кадастровым номером 10:18:0050201:48, существенно расширит возможности для рационального использования земельного участка, образованного в результате такого перераспределения, и позволит вовлечь не востребуемые земли в хозяйственный оборот и налогооблагаемую базу.

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

- водоохранная зона Белого моря, реестровый номер границы в ЕГРН - 10:00-6.348.

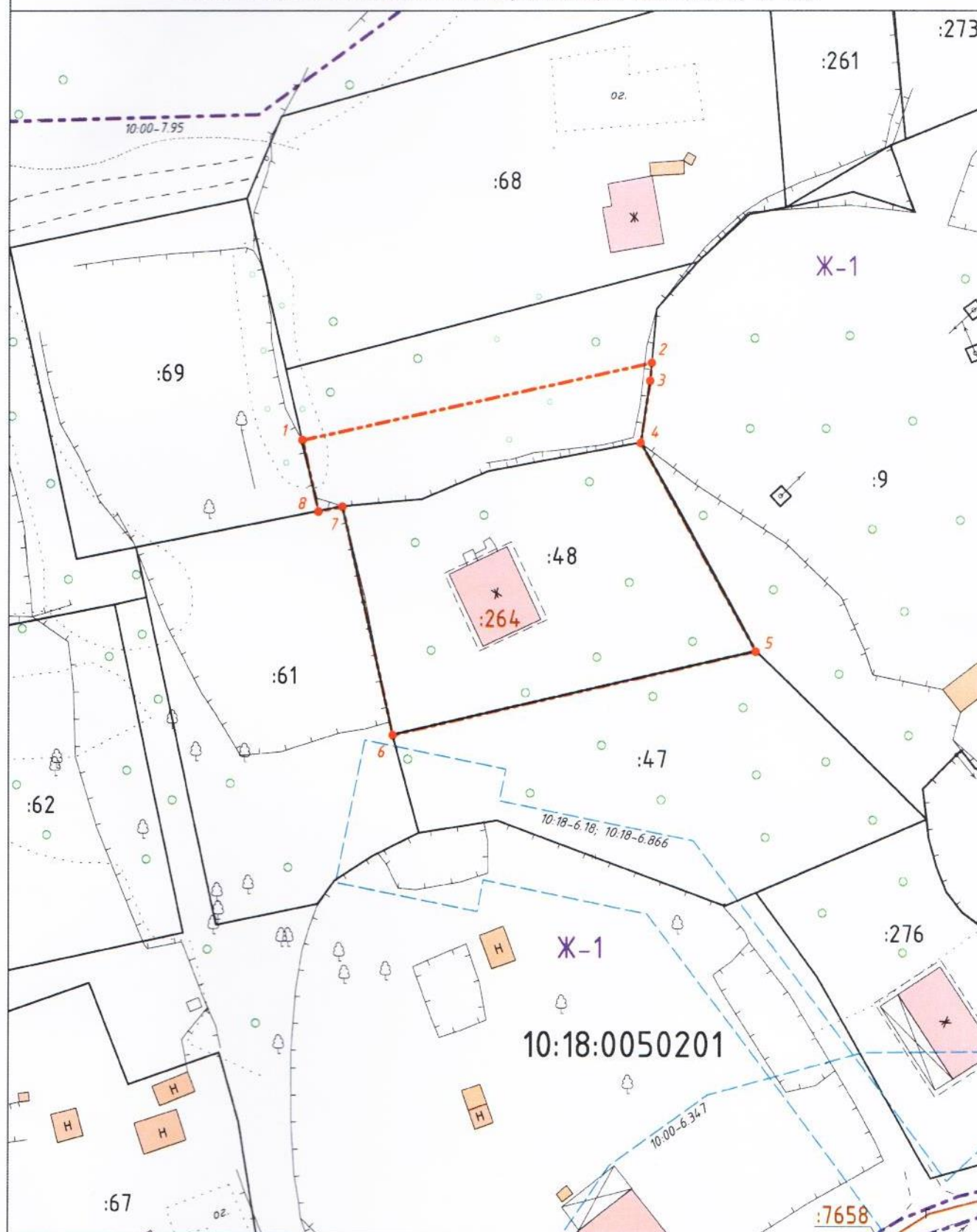
Использование земельного участка, образование которого предусмотрено проектом межевания, возможно с учетом ограничений, устанавливаемых для вышеуказанной зоны с особыми условиями использования территории в соответствии с нормативными документами.

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, предельный минимальный и максимальный размеры (площадь) земельных участков для вида разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства»

соответствующего виду разрешенного использования исходного земельного участка, составляют от 600 до 2000 кв. м. В результате перераспределения размеры (площадь) образуемого земельного участка не превысят установленный предельный максимальный размер земельных участков для соответствующего вида разрешенного использования.

2.2 Графическая часть

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ (СУЩЕСТВУЮЩЕЕ СОСТОЯНИЕ), ЧЕРТЕЖ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

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

- Ж - строение жилое огнестойкое
- ЖН - строение нежилое огнестойкое

- граница существующего земельного участка
- граница кадастрового квартала
- граница территориальной зоны
- граница зоны с особыми условиями использования территории
- граница элемента планировочной структуры
- граница зоны действия публичного сервитута
- граница лесничества по сведениям ЕГРН

- Ж - строение жилое деревянное
- Н - строение нежилое деревянное

Масштаб 1:750