

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 в границах территориальной
зоны ОД «Многофункциональная общественно-деловая зона»,
пгт. Калевала, ул. Пионерская,
кадастровый квартал 10:17:0010708

Заказчик: Акользин Павел Владимирович

Подрядчик: ООО "Консус"

Генеральный директор ООО «Консус»
Кадастровый инженер



В. А. Шитиков
В. А. Шитиков

п. Чупа, 2025

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 территории подготовлен в отношении территории элемента планировочной структуры в границах территориальной зоны ОД «Многофункциональная общественно-деловая зона», пгт. Калевала, ул. Пионерская, кадастровый квартал 10:17:0010708. Подготовка проекта межевания осуществлена в виде отдельного документа без подготовки проекта планировки территории.

Подготовка данного проекта межевания территории направлена на решение следующих задач:

- определение местоположения границ земельных участков, образование которых предусмотрено данным проектом межевания территории;
- устранение недостатков землепользования. Границы земельного участка с условным номером :ЗУ1, образование которого предусмотрено проектом межевания территории, позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов на образуемом земельном участке;
- 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;
- создание условий для вовлечения в оборот неиспользуемых или неэффективно используемых земель.

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, виды разрешенного использования образуемых земельных участков

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.

Данным проектом предусматривается перераспределение двух земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Калевальский национальный район», в результате чего образуются два новых земельных участка, на которые возникает право муниципальной собственности муниципального образования «Калевальский национальный район», а существование исходных земельных участков прекращается. При этом арендатор исходного земельного участка с кадастровым номером 10:17:0010708:69 имеет право на заключение с ним нового договора аренды без проведения торгов в отношении образуемого земельного участка с условным номером :ЗУ1 (п. 4 ст. 11.8. Земельного кодекса РФ).

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

Таблица 1

№ п/п	Условный номер 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	Адрес (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>722 879,28</td> <td>1 360 341,57</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>722 891,44</td> <td>1 360 374,45</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>722 850,97</td> <td>1 360 389,55</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>722 836,57</td> <td>1 360 356,53</td> </tr> </tbody> </table>	Обозначение характерной точки	X	Y	1	722 879,28	1 360 341,57	2	722 891,44	1 360 374,45	3	722 850,97	1 360 389,55	4	722 836,57	1 360 356,53	1 570	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 10:17:0010708:69, находящегося в муниципальной собственности и предоставленного гражданину в аренду, и земельного участка с кадастровым номером 10:17:0010708:26, находящегося в муниципальной собственности, не предоставленного гражданам и юридическим лицам и не обремененного правами третьих лиц (подп. 4 п. 1 ст. 39.27., п. 1 ст. 11.7. Земельного кодекса РФ).	Коммунальное обслуживание (В соответствии с п. 3 ст. 11.2. Земельного кодекса РФ вид разрешенного использования образуемого земельного участка следует виду разрешенного использования исходных земельных участков)	Земли населенных пунктов	Российская Федерация, Республика Карелия, Калевальский муниципальный район, Калевальское городское поселение, пгт. Калевала, ул. Пионерская, кадастровый квартал 10:17:0010708						
Обозначение характерной точки	X	Y																										
1	722 879,28	1 360 341,57																										
2	722 891,44	1 360 374,45																										
3	722 850,97	1 360 389,55																										
4	722 836,57	1 360 356,53																										
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>722 906,91</td> <td>1 360 366,26</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>722 911,59</td> <td>1 360 375,10</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>722 886,44</td> <td>1 360 412,32</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>722 855,64</td> <td>1 360 400,27</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>722 850,97</td> <td>1 360 389,55</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>722 891,44</td> <td>1 360 374,45</td> </tr> </tbody> </table>	Обозначение характерной точки	X	Y	1	722 906,91	1 360 366,26	2	722 911,59	1 360 375,10	3	722 886,44	1 360 412,32	4	722 855,64	1 360 400,27	5	722 850,97	1 360 389,55	6	722 891,44	1 360 374,45	1 336	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 10:17:0010708:69, находящегося в муниципальной собственности и предоставленного гражданину в аренду, и земельного участка с кадастровым номером 10:17:0010708:26, находящегося в муниципальной собственности, не предоставленного гражданам и юридическим лицам и не обремененного правами третьих лиц (подп. 4 п. 1 ст. 39.27., п. 1 ст. 11.7. Земельного кодекса РФ).	Коммунальное обслуживание (В соответствии с п. 3 ст. 11.2. Земельного кодекса РФ вид разрешенного использования образуемого земельного участка следует виду разрешенного использования исходных земельных участков)	Земли населенных пунктов	Российская Федерация, Республика Карелия, Калевальский муниципальный район, Калевальское городское поселение, пгт. Калевала, ул. Пионерская, д. 13
Обозначение характерной точки	X	Y																										
1	722 906,91	1 360 366,26																										
2	722 911,59	1 360 375,10																										
3	722 886,44	1 360 412,32																										
4	722 855,64	1 360 400,27																										
5	722 850,97	1 360 389,55																										
6	722 891,44	1 360 374,45																										

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.

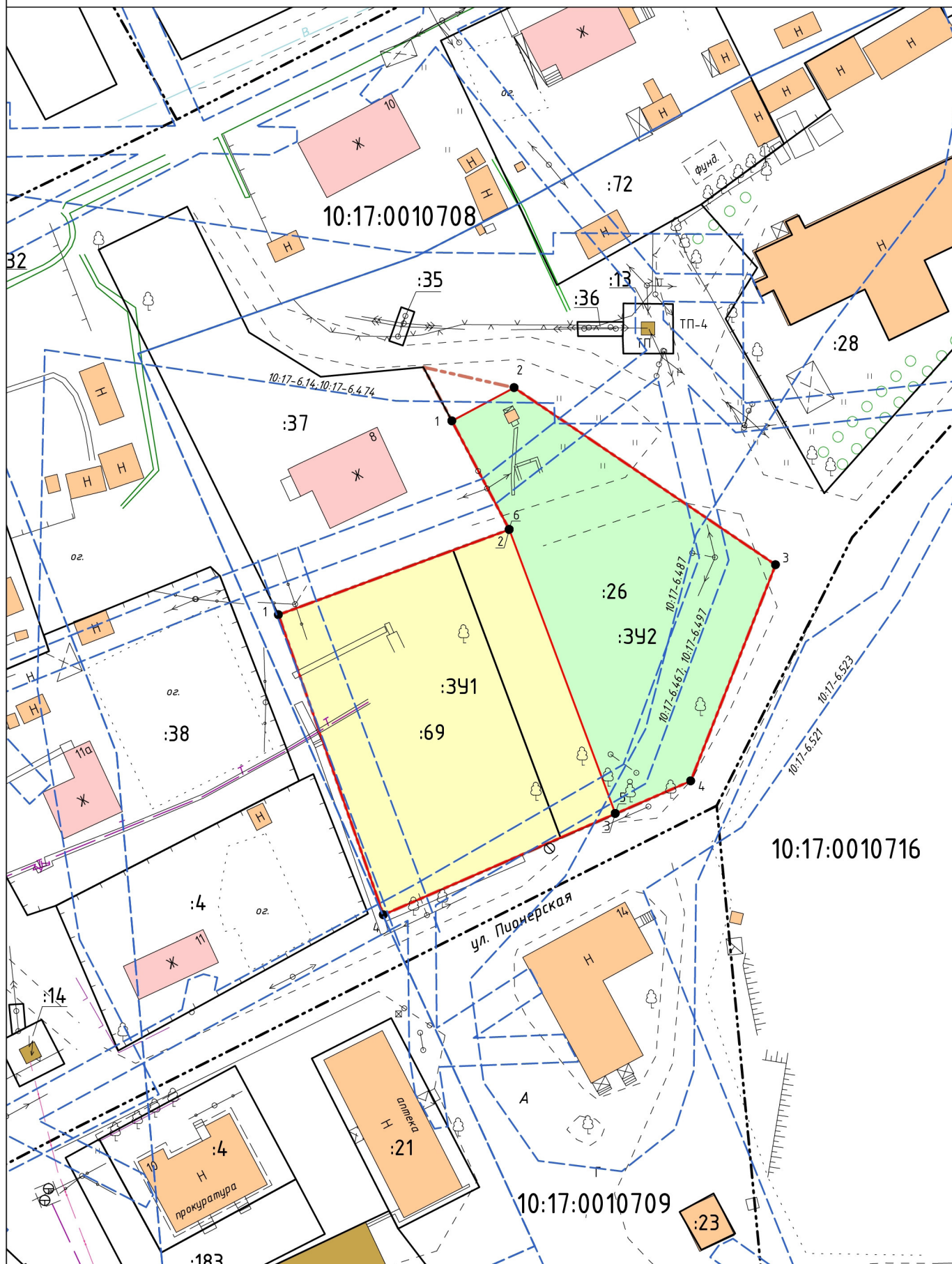
Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории приведен в таблице 2.

Таблица 2

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м.	
	X	Y
1	722 879,28	1 360 341,57
2	722 888,48	1 360 366,44
3	722 891,44	1 360 374,45
4	722 906,91	1 360 366,26
5	722 914,52	1 360 362,22
6	722 911,59	1 360 375,10
7	722 886,44	1 360 412,32
8	722 855,64	1 360 400,27
9	722 847,57	1 360 381,76
10	722 836,57	1 360 356,53

1.2. Графическая часть

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- - граница существующего земельного участка
- — - граница зон с особыми условиями использования территории
- · — - граница кадастрового квартала
- - - - граница элемента планировочной структуры

10:18:0090103 - номер кадастрового квартала

:127 - обозначение существующего земельного участка

:341 - обозначение образуемого земельного участка

— · — - граница зон действия публичных сервитутов

— — — - проектируемая граница образуемого земельного участка

Масштаб 1:750

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;
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- 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 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";
- 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*";
- 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);
- Приказ Министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Карелия от 25.04.2016 № 111 "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Карелия" (в редакции Приказа Министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Карелия от 30.08.2018 № 247);
- Генеральный план Калевальского городского поселения, утвержденный Решением от 28.06.2021 № 4-27-125 Совета Калевальского городского поселения IV созыва;
- Правила землепользования и застройки Калевальского городского поселения, утвержденные Решением от 26.10.2021 № 4-31-139 Совета Калевальского городского поселения IV 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 Калевальского муниципального района (Схема территориального планирования Калевальского муниципального района), а также в соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости.

При подготовке проекта межевания были также использованы сведения Единого государственного реестра недвижимости об исходных земельных участках с кадастровыми номерами 10:17:0010708:69 и 10:18:0010708:26, перераспределение которых осуществляется, а также о территории кадастрового квартала 10:17:0010708 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.

Территория, в отношении которой подготовлен данный проект межевания, расположена в следующих зонах с особыми условиями использования территории:

- 2-й пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения;
- Зона подтопления в отношении территории, прилегающей к зоне затопления, повышение уровня грунтовых вод которой обуславливается подпором вод уровнями высоких вод Юшкозерского водохранилища (оз.Среднее Куйто) в пгт. Калевала, реестровый номер границы в ЕГРН - 10:17-6.487 (частично);
- Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подзона ЗРЗ-4), реестровый номер границы в ЕГРН - 10:17-6.523;
- Охранная зона «ВЛ 10 кВ Л-55-06 пс55 Калевала-посёлок, КТП №1, КТП №2, КТП №26, КТП №27, КТП №3, КТП №4, КТП №44, ТП №47, КТП №6, КТП №7, КТП №8, КТП №9, ТП №49», реестровый номер границы в ЕГРН - 10:17-6.14 (частично);
- Публичный сервитут для размещения объекта электросетевого хозяйства "ВЛ 10 кВ Л-55-06 пс55 Калевала-посёлок, КТП №1, КТП №2, КТП №26, КТП №27, КТП №3, КТП №4, КТП №44, ТП №47, КТП №6, КТП №7, КТП №8, КТП №9, ТП №49", реестровый номер границы в ЕГРН - 10:17-6.474 (частично);
- Охранная зона объекта «ВЛ-0,4 кВ от ТП-4 Л-1, 2, 3 Поликлиника п. Калевала», реестровый

номер границы в ЕГРН - 10:17-6.467 (частично);

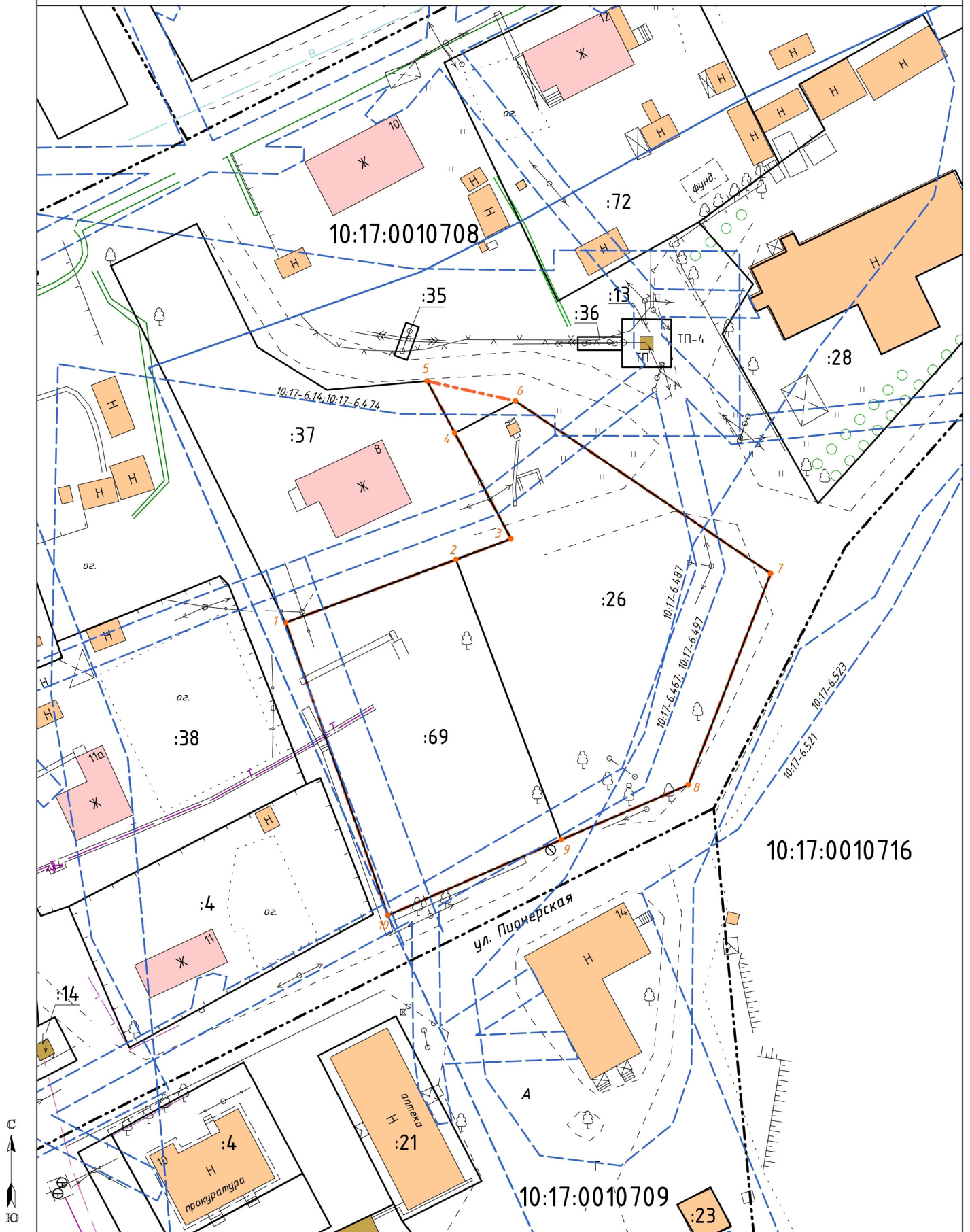
- Публичный сервитут для размещения (эксплуатации) объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-0,4 кВ от ТП-4 Л-1, 2, 3 Поликлиника п.Калевала», реестровый номер границы в ЕГРН - 10:17-6.497 (частично).

Границы зон с особыми условиями территории отображены на чертеже в составе материалов по обоснованию проекта межевания.

Использование земельных участков, образование которых предусмотрено проектом межевания, возможно с учетом ограничений, устанавливаемых для вышеуказанных зон с особыми условиями использования территории в соответствии с нормативными документами.

2.2 Графическая часть

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ (СУЩЕСТВУЮЩЕЕ СОСТОЯНИЕ), ЧЕРТЕЖ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

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

10:18:0090103 – номер кадастрового квартала

:127 – обозначение существующего земельного участка

КЖ – строение жилое огнестойкое

КН – строение нежилое огнестойкое

Ж – строение жилое деревянное

Н – строение нежилое деревянное

Масштаб 1:750