

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

Утвержден

№ _____ от « _____ » _____ 20 ____ г.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
элемента планировочной структуры в границах территориальной зоны
ЖИ «Зона застройки индивидуальными жилыми домами»,
пгт. Калевала, ул. Вяйнямейнена, кадастровый квартал 10:17:0010812

Заказчик: Чернышов Анатолий Геннадьевич

Подрядчик: ООО "Консус"

Генеральный директор ООО "Консус"

Кадастровый инженер



В. А. Шитиков
В. А. Шитиков

В. А. Шитиков

В. А. Шитиков

п. Чула, 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 подготовлен в отношении территории элемента планировочной структуры в границах территориальной зоны ЖИ «Зона застройки индивидуальными жилыми домами», пгт. Калевала, ул. Вяйнямейнена, кадастровый квартал 10:17:0010812.

Подготовка данного проекта межевания территории направлена на решение следующих задач:

- определение местоположения границ земельного участка, образование которого предусмотрено данным проектом межевания территории;
- устранение недостатков землепользования: устранение чересполосицы, изменение границ земельного участка в соответствии с проектом межевания территории позволяет обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов и сооружений, расположенных на исходном 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, 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.

В соответствии с подп. 4 п. 3 ст. 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации образование земельных участков, расположенных в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, может осуществляться, в том числе, в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

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	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	Адрес (местоположение) образуемого земельного участка																								
1	:ЗУ1	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="439 643 568 753">Обозначение характерной точки</th> <th data-bbox="568 643 719 753">X</th> <th data-bbox="719 643 869 753">Y</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="439 753 568 781">1</td> <td data-bbox="568 753 719 781">720 855,53</td> <td data-bbox="719 753 869 781">1 357 783,18</td> </tr> <tr> <td data-bbox="439 781 568 808">2</td> <td data-bbox="568 781 719 808">720 859,91</td> <td data-bbox="719 781 869 808">1 357 788,92</td> </tr> <tr> <td data-bbox="439 808 568 836">3</td> <td data-bbox="568 808 719 836">720 878,64</td> <td data-bbox="719 808 869 836">1 357 812,35</td> </tr> <tr> <td data-bbox="439 836 568 863">4</td> <td data-bbox="568 836 719 863">720 875,63</td> <td data-bbox="719 836 869 863">1 357 814,76</td> </tr> <tr> <td data-bbox="439 863 568 891">5</td> <td data-bbox="568 863 719 891">720 839,62</td> <td data-bbox="719 863 869 891">1 357 843,59</td> </tr> <tr> <td data-bbox="439 891 568 919">6</td> <td data-bbox="568 891 719 919">720 820,87</td> <td data-bbox="719 891 869 919">1 357 820,16</td> </tr> <tr> <td data-bbox="439 919 568 946">7</td> <td data-bbox="568 919 719 946">720 816,20</td> <td data-bbox="719 919 869 946">1 357 813,44</td> </tr> </tbody> </table>	Обозначение характерной точки	X	Y	1	720 855,53	1 357 783,18	2	720 859,91	1 357 788,92	3	720 878,64	1 357 812,35	4	720 875,63	1 357 814,76	5	720 839,62	1 357 843,59	6	720 820,87	1 357 820,16	7	720 816,20	1 357 813,44	1 883	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 10:17:0010812:43 (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)	Для индивидуального жилищного строительства (В соответствии с п. 3 ст. 11.2 Земельного кодекса РФ вид разрешенного использования образуемого земельного участка следует виду разрешенного использования исходного земельного участка)	Земли населенных пунктов	Республика Карелия, Калевальский район, пгт. Калевала, микрорайон индивидуальной застройки «Кормушниеми»
Обозначение характерной точки	X	Y																													
1	720 855,53	1 357 783,18																													
2	720 859,91	1 357 788,92																													
3	720 878,64	1 357 812,35																													
4	720 875,63	1 357 814,76																													
5	720 839,62	1 357 843,59																													
6	720 820,87	1 357 820,16																													
7	720 816,20	1 357 813,44																													

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.

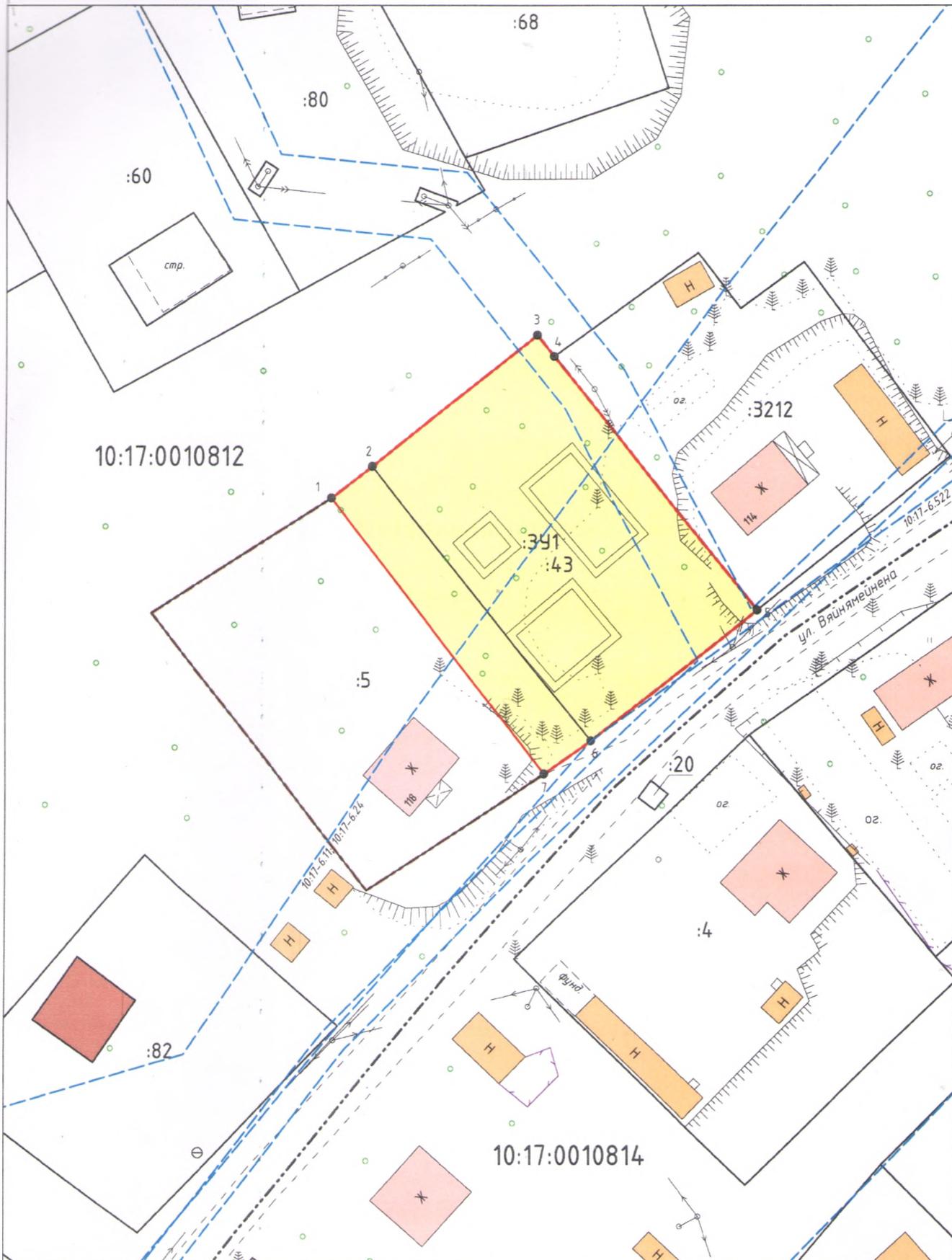
Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории приведен в таблице 2.

Таблица 2

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м.	
	X	Y
1	720 839,07	1 357 757,79
2	720 855,53	1 357 783,18
3	720 859,91	1 357 788,92
4	720 878,64	1 357 812,35
5	720 875,63	1 357 814,76
6	720 839,62	1 357 843,59
7	720 820,87	1 357 820,16
8	720 816,20	1 357 813,44
9	720 799,66	1 357 788,30

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

:391 - 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;
- 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 Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2020 № 922/пр Об утверждении СП 257.1325800.2020 «Здания гостиниц. Правила проектирования»;
- 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 Калевальского городского поселения, утвержденный Решением от 17.12.2024 № 5-9-32 Совета Калевальского городского поселения 5 созыва;
- Правила землепользования и застройки Калевальского городского поселения, утвержденные Решением от 17.12.2024 № 5-9-32 Совета Калевальского городского поселения 5 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 использованы сведения Единого государственного реестра недвижимости об исходном земельном участке с кадастровым номером 10:17:0010812:43, а также о территории кадастрового квартала 10:17:0010812 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.

Увеличение площади земельного участка осуществляется, в том числе, в целях выполнения нормативных требований, установленных Правилами землепользования и застройки Калевальского городского поселения, в части минимального отступа от границы земельного участка со стороны соседнего участка, переулка, проезда до зданий, сооружений, расположенных на исходном земельном участке. Осуществление перераспределения в рассматриваемом случае также целесообразно ввиду наличия резерва земельной площади между земельным участком с кадастровым 10:17:0010812:43, перераспределение которого осуществляется, и земельного участком с кадастровым номером 10:17:0010812:5. Земли между указанными участками остаются не востребованными, при этом образование самостоятельного земельного участка из указанных земель представляется затруднительным с учетом действующих градостроительных и иных норм во взаимосвязи с особенностями градостроительной ситуации и сложившегося землепользования на рассматриваемой территории. В частности, образование самостоятельного участка из указанных земель приведет к невозможности размещения объектов недвижимости с учетом требований к противопожарным расстояниям до объектов недвижимости, расположенных на смежных земельных участках. В данных условиях, наиболее предпочтительным способом вовлечения указанных земель в оборот является их перераспределение.

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

- водоохранная зона озера Среднее Куйто на участках в границах Калевальского городского поселения Калевальского района Республики Карелия, реестровый номер границы в ЕГРН

10:17-6.11 (частично);

- прибрежная защитная полоса озера Среднее Куйто на участках в границах Калевальского городского поселения Калевальского района Республики Карелия, реестровый номер границы в ЕГРН - 10:17-6.24 (частично);

- охранная зона высоковольтной линии электропередачи 10 кВ (частично);

- охранная зона линии электропередачи 0,4 кВ (частично).

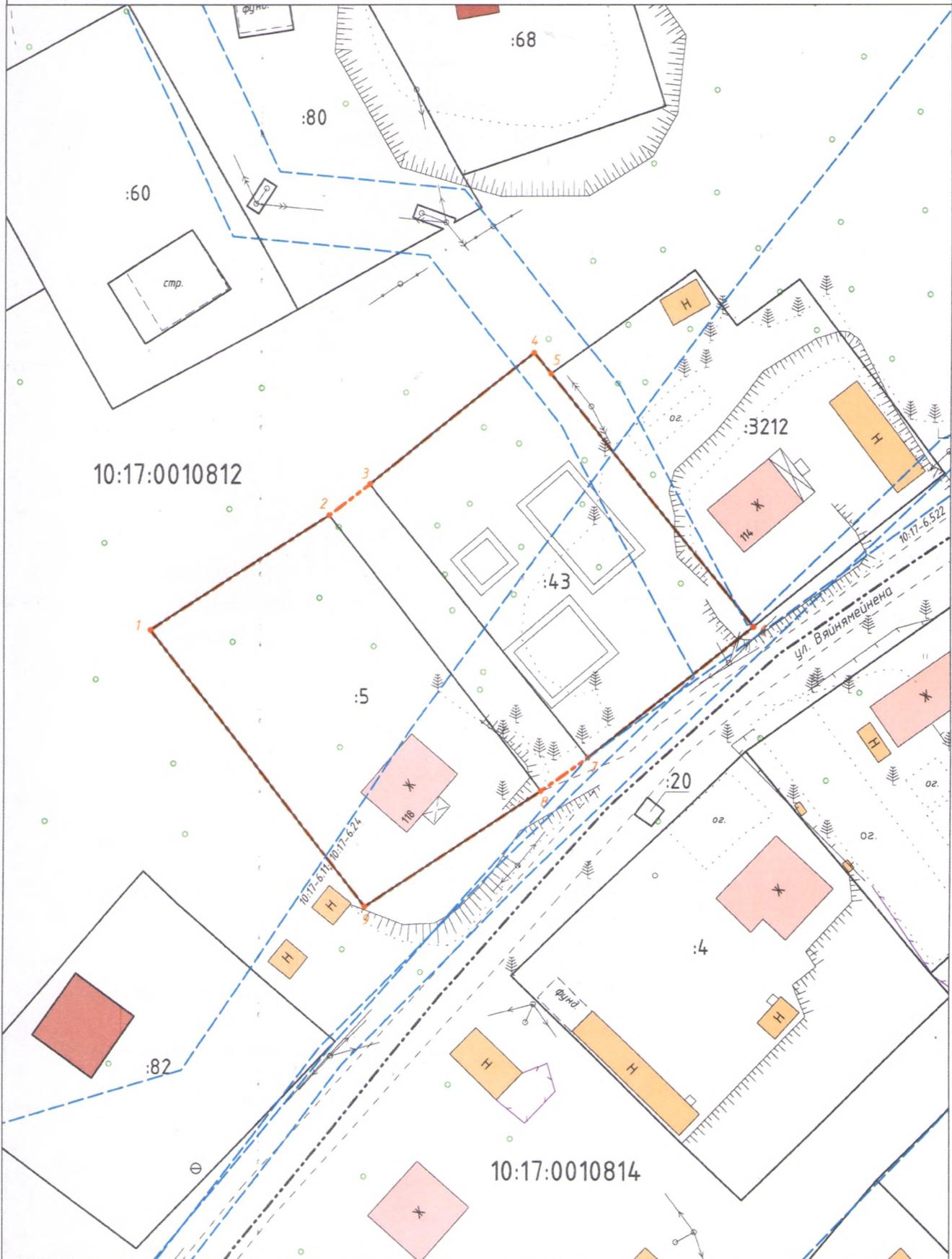
Границы зон с особыми условиями территории отображены на чертеже межевания территории, а также на чертеже в составе материалов по обоснованию проекта межевания.

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

Территория, применительно к которой подготовлен данный проект расположена в пределах территориальной зоны ЖИ «Зона застройки индивидуальными жилыми домами». В соответствии с градостроительным регламентом указанной территориальной зоны предельные минимальный и максимальный размеры (площадь) земельных участков для вида разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» составляют от 500 до 2000 кв. м. В результате перераспределения площадь образуемого земельного участка не превысит установленный предельный максимальный размер земельных участков для данного вида разрешенного использования.

2.2 Графическая часть

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ (СУЩЕСТВУЮЩЕЕ СОСТОЯНИЕ), ЧЕРТЕЖ



10:17:0010812

10:17:0010814

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

- строение жилое огнестойкое

- строение нежилое огнестойкое

- строение жилое деревянное

- строение нежилое деревянное

Масштаб 1:750

