

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, Чупинское городское поселение, пгт. Чупа, ул. Заречная,
в границах территориальной зоны Ж-1 «Зона застройки
индивидуальными жилыми домами»,
кадастровый квартал 10:18:0050109

Заказчик: Баранова Виктория Валерьевна

Подрядчик: ООО "Консус"

Генеральный директор ООО "Консус"

Кадастровый инженер



В. А. Шитиков

В. А. Шитиков

В. А. Шитиков

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, Чупинское городское поселение, пгт. Чупа, ул. Заречная, в границах территориальной зоны Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами», кадастровый квартал 10:18:0050109.

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 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.

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

№ 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>Обозначение характерной точки</th> <th>X</th> <th>Y</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>843 098,17</td><td>1 447 006,28</td></tr> <tr><td>2</td><td>843 094,90</td><td>1 447 046,78</td></tr> <tr><td>3</td><td>843 077,43</td><td>1 447 045,39</td></tr> <tr><td>4</td><td>843 071,61</td><td>1 447 044,93</td></tr> <tr><td>5</td><td>843 073,34</td><td>1 447 038,97</td></tr> <tr><td>6</td><td>843 078,28</td><td>1 447 007,19</td></tr> <tr><td>7</td><td>843 077,97</td><td>1 447 004,96</td></tr> <tr><td>8</td><td>843 081,15</td><td>1 447 005,16</td></tr> </tbody> </table>	Обозначение характерной точки	X	Y	1	843 098,17	1 447 006,28	2	843 094,90	1 447 046,78	3	843 077,43	1 447 045,39	4	843 071,61	1 447 044,93	5	843 073,34	1 447 038,97	6	843 078,28	1 447 007,19	7	843 077,97	1 447 004,96	8	843 081,15	1 447 005,16	857	<p>Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 10:18:0050109:118 (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)</p>	<p>Для индивидуального жилищного строительства</p> <p>(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)</p>	<p>Земли населенных пунктов</p>	<p>Российская Федерация, Республика Карелия, Лоухский муниципальный район, Чупинское городское поселение, пгт. Чуна, ул. Заречная</p>
Обозначение характерной точки	X	Y																																
1	843 098,17	1 447 006,28																																
2	843 094,90	1 447 046,78																																
3	843 077,43	1 447 045,39																																
4	843 071,61	1 447 044,93																																
5	843 073,34	1 447 038,97																																
6	843 078,28	1 447 007,19																																
7	843 077,97	1 447 004,96																																
8	843 081,15	1 447 005,16																																

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.

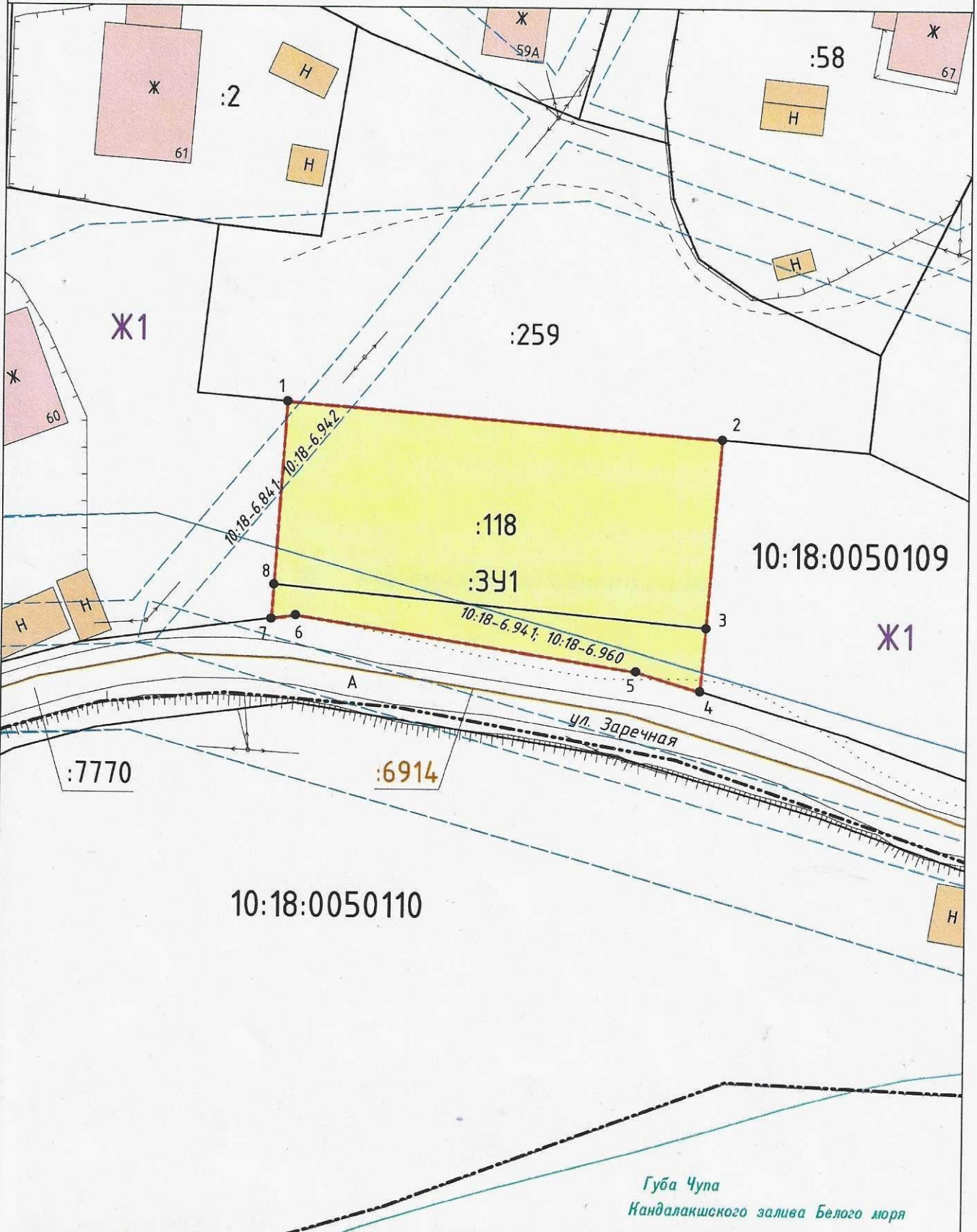
Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории приведен в таблице 2.

Таблица 2

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м.	
	X	Y
1	843 098,17	1 447 006,28
2	843 094,90	1 447 046,78
3	843 077,43	1 447 045,39
4	843 071,61	1 447 044,93
5	843 073,34	1 447 038,97
6	843 078,28	1 447 007,19
7	843 077,97	1 447 004,96
8	843 081,15	1 447 005,16

1.2. Графическая часть

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



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
 - проектируемая граница образуемого земельного участка
- 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)

Масштаб 1:500



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 Чупинского городского поселения, утвержденный Решением от 04.12.2018 № 43 11 сессии Совета Чупинского городского поселения 4 созыва;
- Правила землепользования и застройки Чупинского городского поселения, утвержденные Решением от 04.12.2018 № 44 11 сессии Совета Чупинского городского поселения 4 созыва (в редакции Решения от 27.12.2021 № 163 42 сессии Совета Чупинского городского поселения 4 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 10:18:0050109:118, а также о территории кадастрового квартала 10:18:0050109 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 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 10:18:0050109:118 и расположенных по смежеству с ним земель, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии предлагаемыми настоящим проектом границами представляется целесообразным ввиду не востребованности перераспределяемых земель, которая может быть обусловлена их низкой градостроительной ценностью ввиду недостаточной площади и особенностей местоположения (сравнительно узкая полоса земли между исходным земельным участком и участком с кадастровым номером 10:18:0000000:7770), а также их расположением большей частью площади в границах охранной зоны высоковольтной линии электропередачи. Совокупность указанных факторов существенно затрудняет возможность рационального использования самостоятельного участка, а также возможность размещения на нем объектов недвижимости, в случае если бы такой участок был образован из перераспределяемых земель. Кроме того, образование самостоятельного участка из перераспределяемых земель теоретически может привести к ограничению доступа (возможности подъезда) к исходному участку от земельных участков общего пользования, что создаст трудности для освоения исходного участка. Напротив, включение рассматриваемых земель в границы исходного участка существенно расширит возможности для его рационального использования и застройки за счет увеличения площади возможной застройки и обеспечения доступа непосредственно от участка общего пользования с кадастровым номером 10:18:0000000:7770, занятого объектом улично-дорожной сети (ул. Заречная).

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

- прибрежная защитная полоса Белого моря, реестровый номер границы в ЕГРН - 10:00-6.347;
- водоохранная зона Белого моря – реестровый номер границы в ЕГРН - 10:00-6.348;
- охранная зона высоковольтной линии электропередачи 10 кВ (частично), реестровый номер границы в ЕГРН - 10:18-6.960;
- публичный сервитут для обслуживания высоковольтной линии электропередачи 10 кВ (частично), реестровый номер границы в ЕГРН - 10:18-6.941;
- охранная зона линии электропередачи 0,4 кВ (частично), реестровый номер границы в ЕГРН - 10:18-6.841;
- публичный сервитут для обслуживания линии электропередачи 0,4 кВ (частично), реестровый номер границы в ЕГРН - 10:18-6.942.

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 Ж-1 «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 600 до 2500 кв. м. В результате перераспределения площадь образуемого земельного участка не превысит установленный предельный максимальный размер земельных участков для данного вида разрешенного использования.

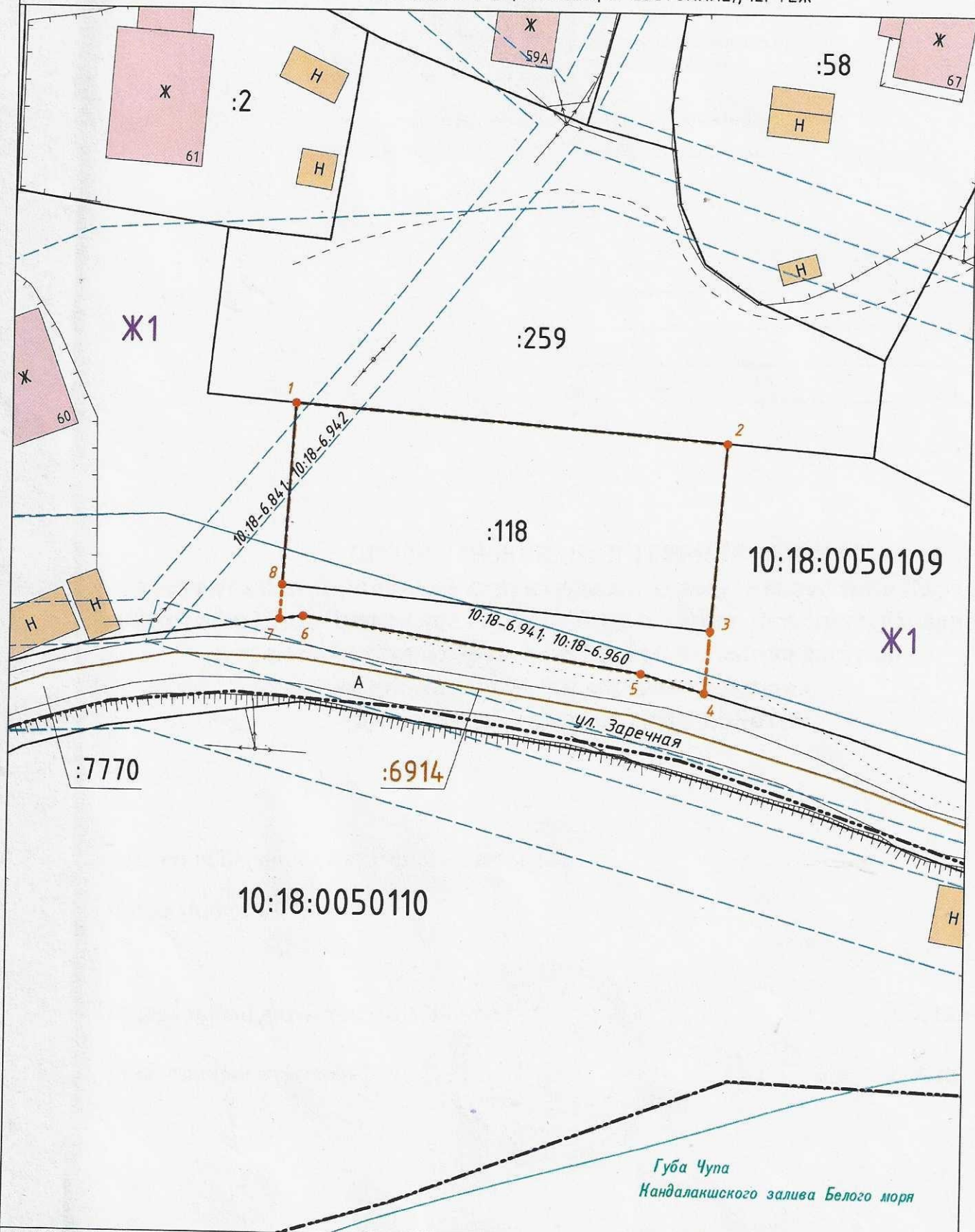
2.2 Графическая часть

Г,

З

В

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

- 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 1:500