

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

Утвержден

№ _____ от «__» _____ 20__ г.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
в границах элемента планировочной структуры
в районе многоквартирного дома, расположенного по адресу:
Республика Карелия, Лоухский район, д. Нижняя Пулонга, д. 3

Заказчик: Администрация Лоухского муниципального района

Подрядчик: ООО "Консус"

Генеральный директор ООО «Консус»
Кадастровый инженер



В. А. Шитиков

В. А. Шитиков

п. Чупа, 2023

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	8
Чертеж межевания территории	9
2. Материалы по обоснованию	10
2.1. Текстовая часть	11
2.2. Графическая часть	14
Материалы по обоснованию (существующее состояние), чертеж	15

1. Основная (утверждаемая) часть

1.1. Текстовая часть

1.1.1. Пояснительная записка

Проект межевания территории элемента планировочной структуры в районе многоквартирного дома, расположенного по адресу: Республика Карелия, Лоухский район, д. Нижняя Пулонга, д. 3, разработан в виде отдельного документа в соответствии с договором подряда 3146-23-КР от 06.12.2023.

Подготовка данного проекта межевания территории направлена на решение следующих задач:

- определение местоположения границ земельного участка, образование которого предусмотрено данным проектом межевания территории, постановка земельного участка на государственный кадастровый учет;
- реализация прав собственников помещений в многоквартирном доме на формирование земельного участка под многоквартирным домом с элементами озеленения и благоустройства, а также объектами вспомогательного использования, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома;
- 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.

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 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																																																												
								Обозначение характерной точки	X	Y																																																									
1	:ЗУ1	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Обозначение характерной точки</th> <th>X</th> <th>Y</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Контур 1</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>846 311,67</td> <td>1 456 618,70</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>846 315,08</td> <td>1 456 627,12</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>846 319,79</td> <td>1 456 635,68</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>846 328,86</td> <td>1 456 643,91</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>846 296,90</td> <td>1 456 664,12</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>846 293,73</td> <td>1 456 649,66</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>846 287,26</td> <td>1 456 633,08</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>846 275,90</td> <td>1 456 623,74</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>846 292,18</td> <td>1 456 615,13</td> </tr> <tr> <td>Контур 2</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>846 328,33</td> <td>1 456 613,48</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>846 328,87</td> <td>1 456 614,19</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>846 337,47</td> <td>1 456 626,92</td> </tr> <tr> <td>13</td> <td>846 339,40</td> <td>1 456 629,50</td> </tr> <tr> <td>14</td> <td>846 331,98</td> <td>1 456 634,45</td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>846 327,20</td> <td>1 456 629,98</td> </tr> <tr> <td>16</td> <td>846 323,29</td> <td>1 456 623,04</td> </tr> <tr> <td>17</td> <td>846 321,28</td> <td>1 456 618,16</td> </tr> </tbody> </table>	Обозначение характерной точки	X	Y	Контур 1			1	846 311,67	1 456 618,70	2	846 315,08	1 456 627,12	3	846 319,79	1 456 635,68	4	846 328,86	1 456 643,91	5	846 296,90	1 456 664,12	6	846 293,73	1 456 649,66	7	846 287,26	1 456 633,08	8	846 275,90	1 456 623,74	9	846 292,18	1 456 615,13	Контур 2			10	846 328,33	1 456 613,48	11	846 328,87	1 456 614,19	12	846 337,47	1 456 626,92	13	846 339,40	1 456 629,50	14	846 331,98	1 456 634,45	15	846 327,20	1 456 629,98	16	846 323,29	1 456 623,04	17	846 321,28	1 456 618,16	1 450	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Земли населенных пунктов	Российская Федерация, Республика Карелия, Лоухский район, Малиноваракское сельское поселение, д. Нижняя Пулонга, д. 3
			Обозначение характерной точки	X	Y																																																														
			Контур 1																																																																
			1	846 311,67	1 456 618,70																																																														
			2	846 315,08	1 456 627,12																																																														
			3	846 319,79	1 456 635,68																																																														
			4	846 328,86	1 456 643,91																																																														
			5	846 296,90	1 456 664,12																																																														
			6	846 293,73	1 456 649,66																																																														
			7	846 287,26	1 456 633,08																																																														
			8	846 275,90	1 456 623,74																																																														
			9	846 292,18	1 456 615,13																																																														
			Контур 2																																																																
			10	846 328,33	1 456 613,48																																																														
			11	846 328,87	1 456 614,19																																																														
			12	846 337,47	1 456 626,92																																																														
			13	846 339,40	1 456 629,50																																																														
14	846 331,98	1 456 634,45																																																																	
15	846 327,20	1 456 629,98																																																																	
16	846 323,29	1 456 623,04																																																																	
17	846 321,28	1 456 618,16																																																																	

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 (территориям, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары) не предусматривается;

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к имуществу общего пользования, а также сведения о предполагаемом резервировании и (или) изъятии для государственных или муниципальных нужд приведены в таблице 2.

Таблица 2

№ п/п	Обозначение образуемого земельного участка	Адрес (местоположение) образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. метров	Основание отнесения к общему имуществу	Сведения о предполагаемом резервировании и (или) изъятии для государственных или муниципальных нужд
1.	:ЗУ1	Российская Федерация, Республика Карелия, Лоухский район, Малиновараккское сельское поселение, д. Нижняя Пулонга, д. 3	1 450	Ст. 36 Жилищного кодекса РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ (общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме).	Не предполагается

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.

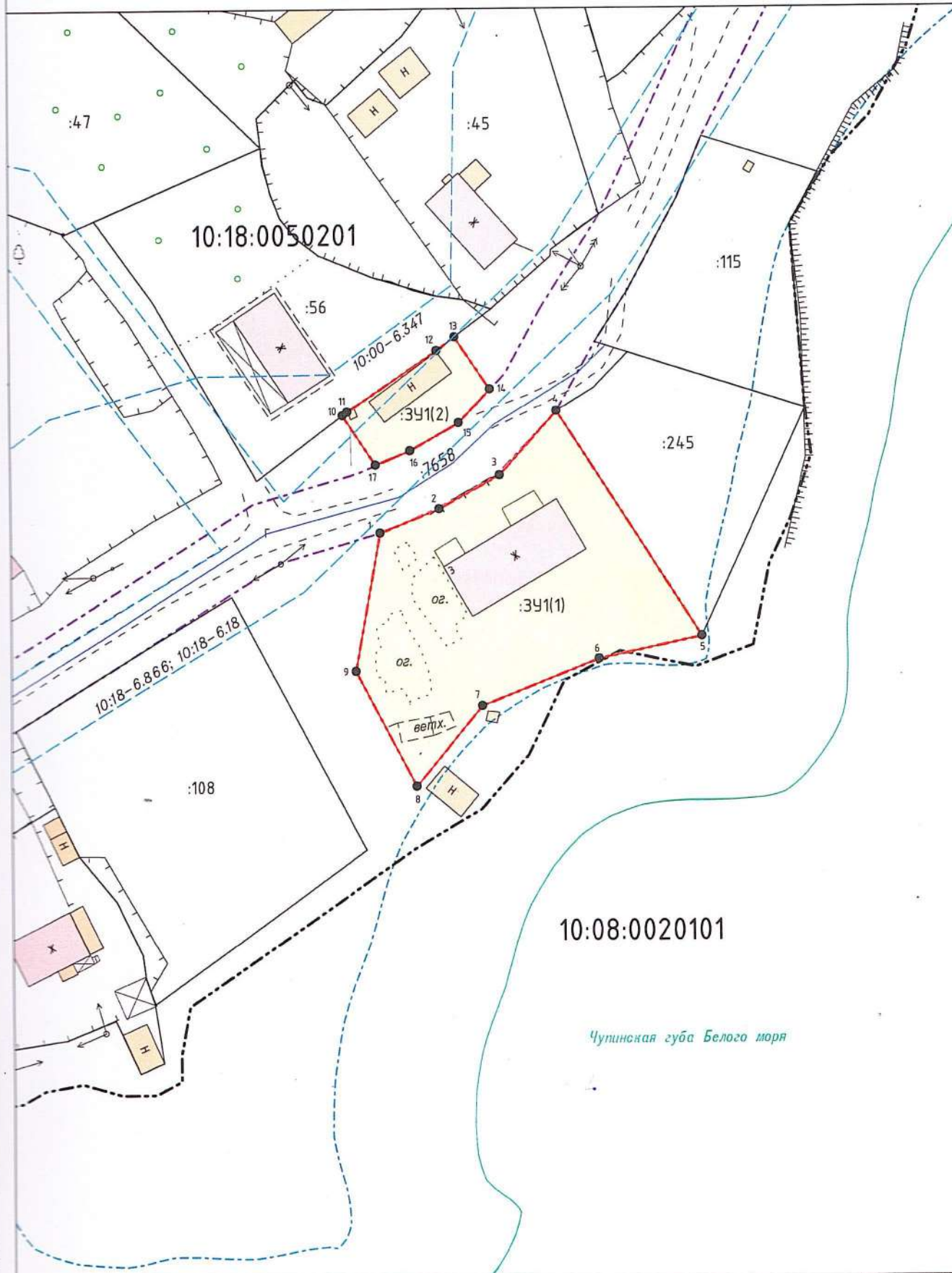
Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории приведен в таблице 2

Таблица 2

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м.	
	X	Y
Контур 1		
1	846 311,67	1 456 618,70
2	846 315,08	1 456 627,12
3	846 319,79	1 456 635,68
4	846 328,86	1 456 643,91
5	846 296,90	1 456 664,12
6	846 293,73	1 456 649,66
7	846 287,26	1 456 633,08
8	846 275,90	1 456 623,74
9	846 292,18	1 456 615,13
Контур 2		
10	846 328,33	1 456 613,48
11	846 328,87	1 456 614,19
12	846 337,47	1 456 626,92
13	846 339,40	1 456 629,50
14	846 331,98	1 456 634,45
15	846 327,20	1 456 629,98
16	846 323,29	1 456 623,04
17	846 321,28	1 456 618,16

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 береговой полосы водного объекта

- 10:18:0090103 - номер кадастрового квартала
- :127 - кадастровый номер существующего земельного участка
- :7658 - кадастровый номер существующего здания, сооружения
- :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 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";

- Генеральный план Малиновараккского сельского поселения;

- Правила землепользования и застройки Малиновараккского сельского поселения.

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 также использованы сведения Единого государственного реестра недвижимости о территории кадастрового квартала 10:18:0040101.

Проектируемый объект (элемент планировочной структуры) расположен на территории пгт. Лоухи Лоухского городского поселения Лоухского муниципального района Республики Карелия, в границах кадастрового квартала 10:18:0050201, на землях населенных пунктов, в территориальной зоне Ж-1 «Зона жилищного строительства». В границах элемента планировочной структуры, применительно к которому подготовлен проект, расположен многоквартирный дом № 3 в д. Нижняя Пулонга Малиновараккского сельского поселения Лоухского муниципального района Республики Карелия. Проект предусматривает образование одного земельного участка, под указанным многоквартирным домом.

В соответствии с п. 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47, многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

Согласно Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, в состав общего имущества включаются:

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Принцип расчета площадей земельных участков объектов проектирования, и формирования границ, основан на необходимости создания благоприятной среды проживания, обеспечения гражданских прав, условий доступа к объектам, их содержания и обслуживания.

В соответствии с ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

В силу ч. 5 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 190-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, такой земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов жилой застройки.

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:

- водоохранная зона Белого моря, реестровый номер границы в ЕГРН 10:00-6.348;
- прибрежная защитная полоса Белого моря, реестровый номер границы в ЕГРН - 10:00-6.348;
- публичный сервитут в целях размещения (эксплуатации) объектов электросетевого хозяйства "ВЛ 10 кВ Л-27-10 пс27к Малин.Варакка- Хетоламбино, КТП №124, КТП №133, МТП №134, д. Нижняя Пулонга", реестровый номер границы в ЕГРН - 10:18-6.866 (частично);
- Охранная зона «ВЛ 10 кВ Л-27-10 пс27к Малин.Варакка- Хетоламбино, КТП №124, КТП №133, МТП №134», реестровый номер границы в ЕГРН - 10:18-6.18 (частично).

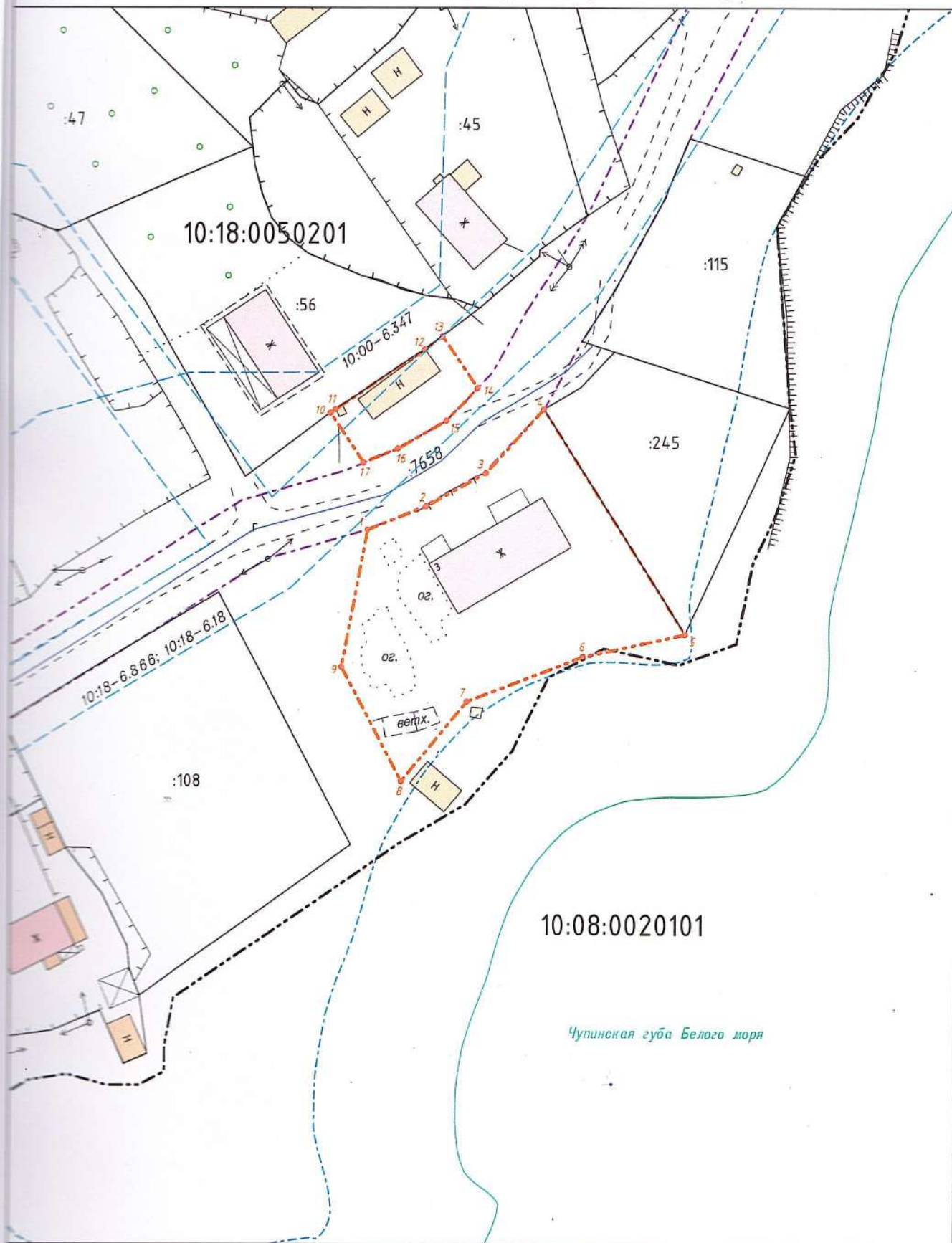
Границы зон с особыми условиями территории отображены на чертеже межевания территории, а также на чертеже в составе материалов по обоснованию проекта межевания.

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

Согласно карте градостроительного зонирования территории д. Нижняя Пулонга в составе Правил землепользования и застройки Малиновараккского сельского поселения территория, в отношении которой подготовлен данный проект межевания, расположена в границах территориальной зоны Ж-1 «Зона жилищного строительства». Согласно градостроительному регламенту указанной территориальной зоны предельный минимальный размер (площадь) земельных участков для вида разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройки» составляет 1000 кв. м., предельный максимальный размер (площадь) для данного вида разрешенного использования не установлен.

2.2 Графическая часть

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ (СУЩЕСТВУЮЩЕЕ СОСТОЯНИЕ), ЧЕРТЕЖ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница существующего земельного участка
- граница кадастрового квартала
- - - граница зоны с особыми условиями использования территории
- - - граница элемента планировочной структуры
- - - граница территориальной зоны
- - - граница береговой полосы водного объекта

- 10:18:0090103 - номер кадастрового квартала
- :127 - кадастровый номер существующего земельного участка
- :7658 - кадастровый номер существующего здания, сооружения
- Ж - строение жилое огнестойкое
- КЖ - строение нежилое огнестойкое
- Ж - строение жилое деревянное
- Н - строение нежилое деревянное

Масштаб 1:750