

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

Утвержден

*Постановлением администрации
Чупинского городского
поселения*
№ 13 от «14» *апреля* 2025 г.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
элемента планировочной структуры по адресу: Республика Карелия,
Лоухский район, Чупинское городское поселение, пгт. Чупа, ул.
Приморская, в границах территориальной зоны Ж-1 «Зона застройки
индивидуальными жилыми домами»,
кадастровый квартал 10:18:0050111

Заказчик: Рыбаков Юрий Николаевич

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. Приморская, в границах территориальной зоны Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами», кадастровый квартал 10:18:0050111.

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.

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	Адрес (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>842 514,75</td><td>1 446 699,92</td></tr><tr><td>2</td><td>842 525,70</td><td>1 446 708,46</td></tr><tr><td>3</td><td>842 521,42</td><td>1 446 714,27</td></tr><tr><td>4</td><td>842 529,31</td><td>1 446 719,82</td></tr><tr><td>5</td><td>842 513,32</td><td>1 446 736,02</td></tr><tr><td>6</td><td>842 504,39</td><td>1 446 745,49</td></tr><tr><td>7</td><td>842 496,58</td><td>1 446 739,17</td></tr><tr><td>8</td><td>842 493,55</td><td>1 446 736,13</td></tr><tr><td>9</td><td>842 480,39</td><td>1 446 728,64</td></tr><tr><td>10</td><td>842 486,27</td><td>1 446 714,84</td></tr><tr><td>11</td><td>842 487,60</td><td>1 446 715,25</td></tr><tr><td>12</td><td>842 494,38</td><td>1 446 716,75</td></tr><tr><td>13</td><td>842 500,25</td><td>1 446 718,30</td></tr><tr><td>14</td><td>842 506,73</td><td>1 446 720,66</td></tr><tr><td>15</td><td>842 509,40</td><td>1 446 711,69</td></tr><tr><td>16</td><td>842 509,81</td><td>1 446 708,42</td></tr><tr><td>17</td><td>842 511,99</td><td>1 446 706,40</td></tr></table>	Обозначение характерной точки	X	Y	1	842 514,75	1 446 699,92	2	842 525,70	1 446 708,46	3	842 521,42	1 446 714,27	4	842 529,31	1 446 719,82	5	842 513,32	1 446 736,02	6	842 504,39	1 446 745,49	7	842 496,58	1 446 739,17	8	842 493,55	1 446 736,13	9	842 480,39	1 446 728,64	10	842 486,27	1 446 714,84	11	842 487,60	1 446 715,25	12	842 494,38	1 446 716,75	13	842 500,25	1 446 718,30	14	842 506,73	1 446 720,66	15	842 509,40	1 446 711,69	16	842 509,81	1 446 708,42	17	842 511,99	1 446 706,40	992	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 10:18:0050111:210 (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, Лоухский муниципальный район, Чупинское городское поселение, пгт. Чупа, ул. Приморская
Обозначение характерной точки	X	Y																																																											
1	842 514,75	1 446 699,92																																																											
2	842 525,70	1 446 708,46																																																											
3	842 521,42	1 446 714,27																																																											
4	842 529,31	1 446 719,82																																																											
5	842 513,32	1 446 736,02																																																											
6	842 504,39	1 446 745,49																																																											
7	842 496,58	1 446 739,17																																																											
8	842 493,55	1 446 736,13																																																											
9	842 480,39	1 446 728,64																																																											
10	842 486,27	1 446 714,84																																																											
11	842 487,60	1 446 715,25																																																											
12	842 494,38	1 446 716,75																																																											
13	842 500,25	1 446 718,30																																																											
14	842 506,73	1 446 720,66																																																											
15	842 509,40	1 446 711,69																																																											
16	842 509,81	1 446 708,42																																																											
17	842 511,99	1 446 706,40																																																											

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.

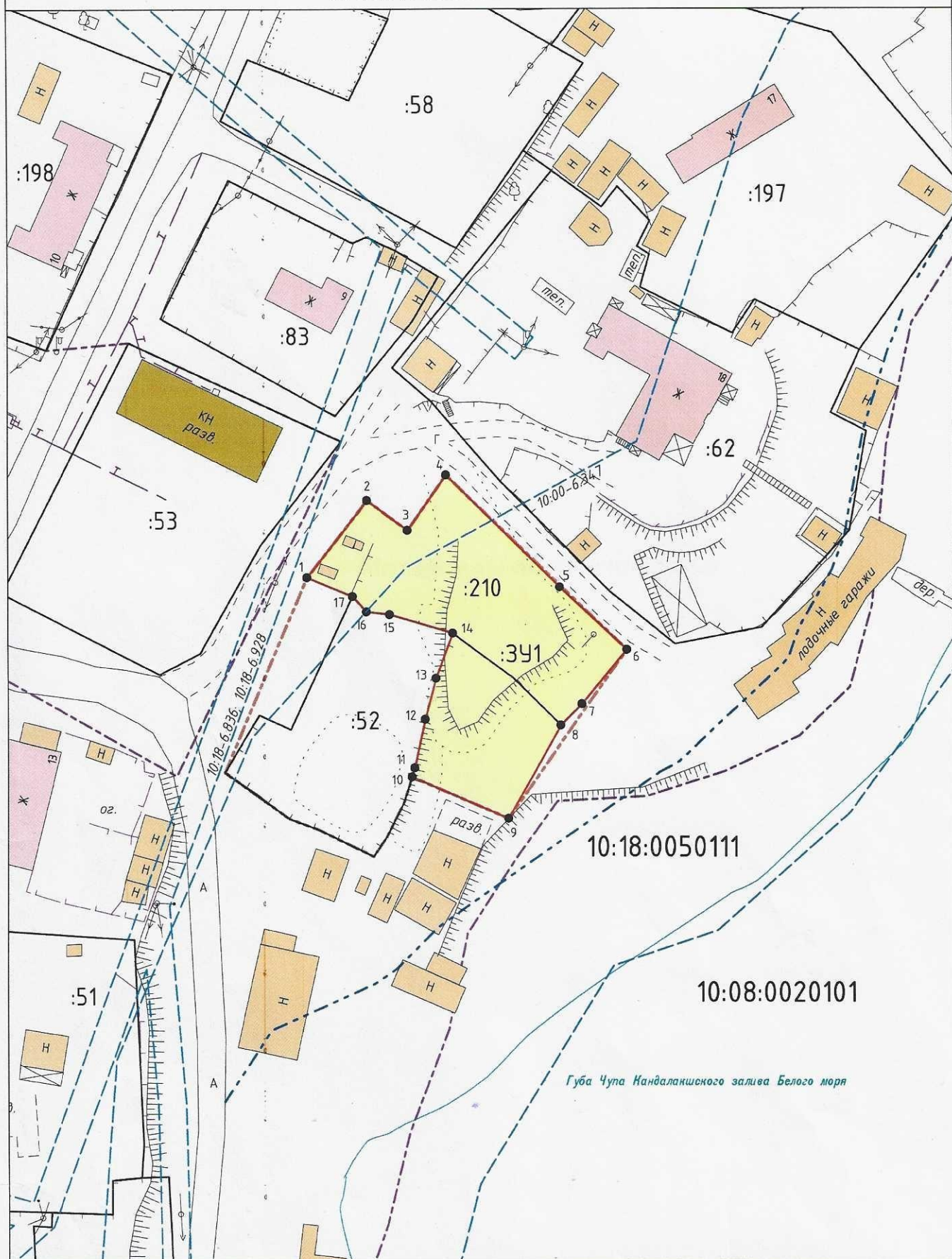
Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории приведен в таблице 2.

Таблица 2

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м.	
	X	Y
1	842 486,89	1 446 688,20
2	842 514,75	1 446 699,92
3	842 525,70	1 446 708,46
4	842 521,42	1 446 714,27
5	842 529,31	1 446 719,82
6	842 513,32	1 446 736,02
7	842 504,39	1 446 745,49
8	842 480,39	1 446 728,64
9	842 486,27	1 446 714,84
10	842 482,71	1 446 713,73
11	842 477,74	1 446 711,21
12	842 475,01	1 446 709,35
13	842 478,77	1 446 701,46
14	842 480,30	1 446 697,44

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

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

Губа Чула Нандаланшского залива Белого моря

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 10:18:0050111:210, а также о территории кадастрового квартала 10:18:0050111 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.

Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 10:18:0050111:210 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 особенностями градостроительной ситуации и сложившегося землепользования на рассматриваемой территории, а именно, затрудненностью доступа к указанному участку земель (отсутствие подъездных путей), недостаточной площадью, что, с учетом установленных предельных размеров земельных участков и минимальных отступов от границ участков, установленных Правилами землепользования и застройки Чупинского городского поселения, ограничивает возможности для образования их данных земель самостоятельного участка, а также возможности для эффективного использования такого участка, в том числе, возможности размещения объектов недвижимости. Возможность образования самостоятельного участка некоторых видов разрешенного использования из перераспределяемых земель также затруднена ввиду нахождения перераспределяемых земель в границах прибрежной защитной полосы Белого моря и накладываемыми в связи с этим ограничениями использования. В то же время объединение указанных земель с земельным участком с кадастровым номером 10:18:0050111:210 путем их перераспределения существенно расширяет возможности для рационального использования и застройки образуемого земельного участка в соответствии с установленным видом разрешенного использования.

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 (частично);

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

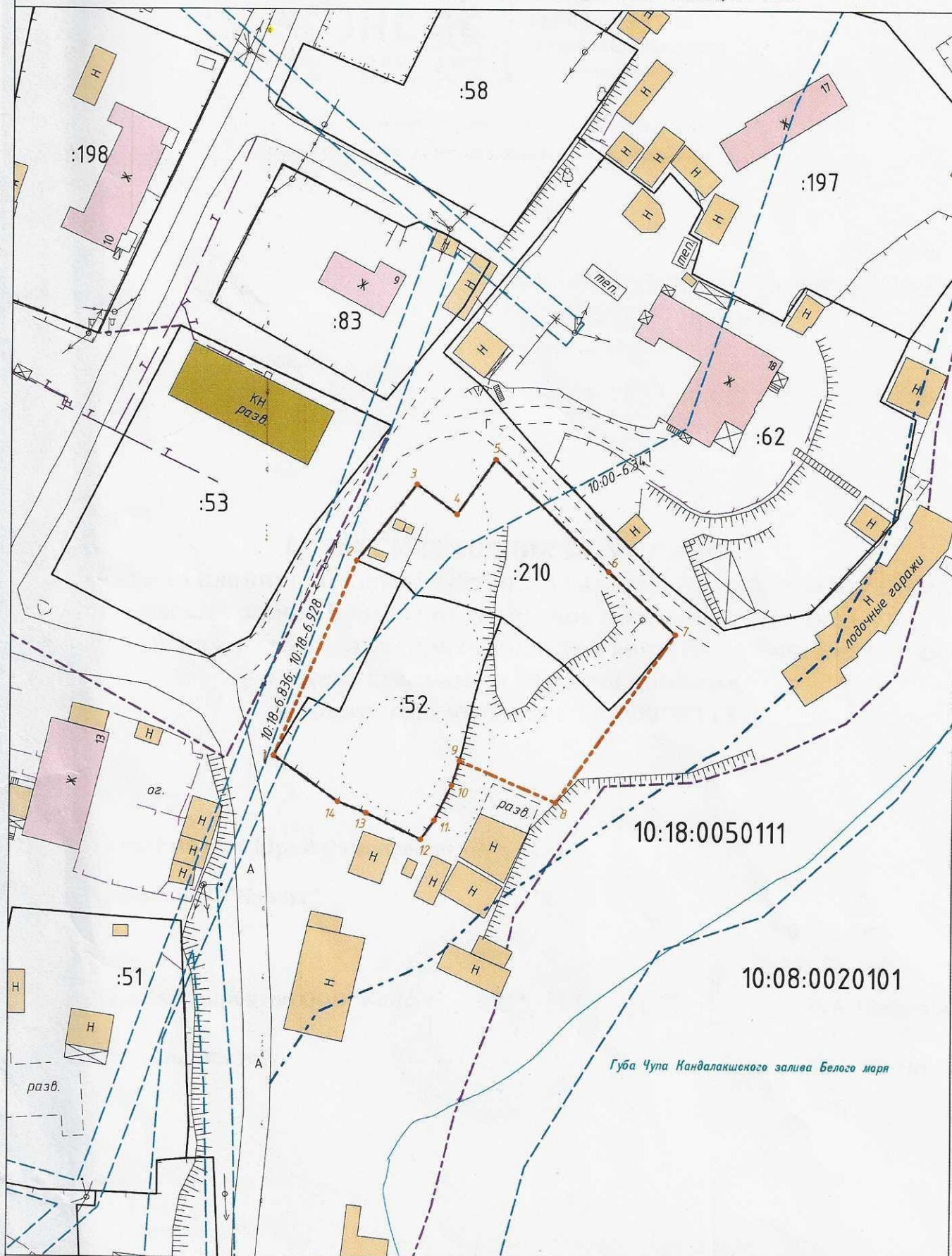
Границы зон с особыми условиями территории отображены на чертеже межевания территории, а также на чертеже в составе материалов по обоснованию проекта межевания.

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

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
- :127 — обозначение существующего земельного участка
- Ж — строение жилое огнестойкое
- КН — строение нежилое огнестойкое
- Ж — строение жилое деревянное
- Н — строение нежилое деревянное

Масштаб 1:750