КОНСУС
кадастровый учет
объектов недвижимости

тел: (8142)79-85-79
e-mail: mail@konsus.ru
www.konsus.ru

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

Утвержден
Постановлением администрации Чупинского городского поселения
№ 33 от «22» июля 2025 г.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
элемента планировочной структуры по адресу: Республика Карелия, Лоухский район, Чупинское городское поселение, пгт. Чупа, ул. Клубная, в границах территориальной зоны Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами», кадастровый квартал 10:18:0050107

Заказчик: Липаева Татьяна Владимировна

Подрядчик: ООО "Консус"

Генеральный директор ООО "Консус" **В. А. Шитиков**

Кадастровый инженер **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 подготовлен в отношении территории элемента планировочной структуры по адресу: Республика Карелия, Лоухский район, Чупинское городское поселение, пгт. Чупа, ул. Клубная, в границах территориальной зоны Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами», кадастровый квартал 10:18:0050107.

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;

- увеличение площади земельного участка до установленных градостроительным регламентом предельных размеров земельных участков для вида разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» в целях последующего изменения вида разрешенного использования земельного участка с учетом назначения расположенного на земельном участке объекта недвижимости (жилой дом с кадастровым номером 10:18:0000000:1721).

- 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

<table>
<tr><th>№ п/п</th><th>Обозначение образуемого земельного участка</th><th>Координаты характерных точек границ образуемого земельного участка (МСК-10)</th><th>Площадь образуемого земельного участка, кв. метров</th><th>Способ образования земельного участка</th><th>Вид разрешенного использования образуемого земельного участка</th><th>Категория земель образуемого земельного участка</th><th>Адрес (местоположение) образуемого земельного участка</th></tr>
<tr><td>1</td><td>:ЗУ1</td><td><table><tr><th>Обозначение характерной точки</th><th>X</th><th>Y</th></tr><tr><td>1</td><td>842 423,87</td><td>1 446 247,88</td></tr><tr><td>2</td><td>842 441,58</td><td>1 446 280,55</td></tr><tr><td>3</td><td>842 420,00</td><td>1 446 288,03</td></tr><tr><td>4</td><td>842 404,45</td><td>1 446 258,81</td></tr></table></td><td>787</td><td>Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 10:18:0050107:21 (исходный земельный участок), находящегося в частной собственности, и земель, государственная собственность на которые не разграничена (подп. 2 п. 1 ст. 39.28. Земельного кодекса РФ)</td><td>под здание музыкальной школы

(В соответствии с п. 3 ст. 11.2 Земельного кодекса РФ вид разрешенного использования образуемого земельного участка следует виду разрешенного использования исходного земельного участка)</td><td>Земли населенных пунктов</td><td>Республика Карелия, Лоухский муниципальный район, Чупинское городское поселение, пгт. Чупа, ул. Клубная, д. 11</td></tr>
</table>

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.

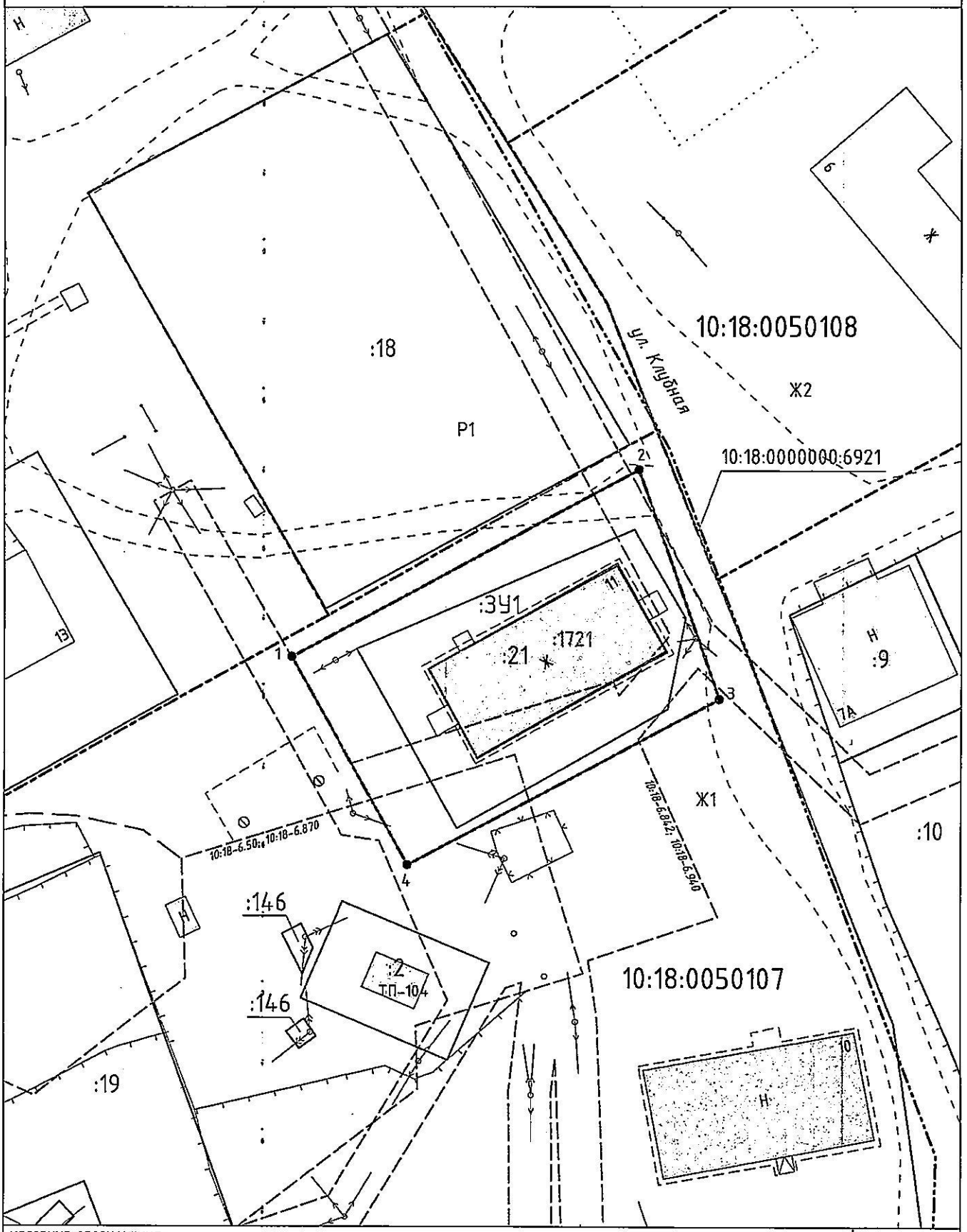
Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории приведен в таблице 2.

Таблица 2

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м.	
	X	Y
1	842 423,87	1 446 247,88
2	842 441,58	1 446 280,55
3	842 420,00	1 446 288,03
4	842 404,45	1 446 258,81

1.2. Графическая часть

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



С
З
В
Ю

Масштаб 1:500

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)

- граница зон действия публичных сервитутов
- проектируемая граница образуемого земельного участка

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 27.12.2021 № 162 42 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 такж соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости.

При подготовке проекта межевания были использованы сведения Един государственного реестра недвижимости об исходном земельном участке с кадастров номером 10:18:0050107:21, а также о территории кадастрового квартала 10:18:0050107 форме кадастрового плана территории.

Применительно к территории, для которой подготовлен данный проект межевания предусматривается осуществление комплексного развития территории, а также планируется размещение линейных объектов, в связи с чем данный проект межевания, основании ч. 5 ст. 41 и ч. 2 ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее – Градостроительный кодекс РФ) подготовлен в виде отдельно документа (без подготовки проекта планировки территории) в целях определен местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Установление, изменение или отмена красных линий для территории, в отношен которой подготовлен данный проект межевания, не предусматривается. Размещение объект федерального, регионального, местного значения, изъятие земельных участков д. государственных и муниципальных нужд на территории, применительно к котор подготовлен данный проект межевания, не предусматривается.

Особо охраняемые природные территории, территории объектов культурного наследи лесничества, участковые лесничества, лесные квартала, лесотаксационные выделы и их част публичные сервитуты в границах территории, применительно к которой подготовлен данны проект межевания территории, отсутствуют.

Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 10:18:0050107:21 расположенных по смежеству с ним земель, государственная собственность на которые н разграничена, прежде всего обусловлено необходимостью изменения вида разрешенно использования земельного участка с учетом назначения расположенного н перераспределяемом земельном участке объекта недвижимости (жилой дом с кадастровы номером 10:18:0000000:1721). В соответствии с градостроительным регламенто территориальной зоны Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» предельны минимальный и максимальный размеры (площадь) земельных участков для вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» составляю от 600 до 2500 кв. метров. Соответствие площади земельного участка указанным предельны размерам является необходимым условиям для последующего изменения вида разрешенно использования земельного участка на вид «для индивидуального жилищного строительства Перераспределение в рассматриваемой ситуации также целесообразно в целях обеспечени расположенного на земельном участке объекта недвижимости соразмерной ем обслуживающей территорией. С учетом градостроительной ситуации (наличие зон с особым условиями использования территории) и сложившегося землепользования н рассматриваемой территории, а также градостроительной документации Чупинско городского поселения (требования к предельным размерам земельных участков, отступам о границ земельных участков) образование самостоятельных земельных участков и перераспределяемых земель без нарушения требований к образуемым земельным участка

которые могли бы использоваться рационально, не представляется возможным, о чем также свидетельствует тот факт, что данные земли до настоящего времени остаются невостребованными.

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;
- охранная зона объекта «ВЛ-0,4 кВ от ТП-104 Л-1,2,3,4,6 п.Чупа» (частично), реестровый номер границы в ЕГРН - 10:18-6.842;
- публичный сервитут в целях размещения (эксплуатации) линейного объекта электросетевого хозяйства "ВЛ-0,4 кВ от ТП-104 Л-1,2,3,4,6 п.Чупа" (частично), реестровый номер границы в ЕГРН - 10:18-6.940;
- охранная зона ВЛ 10 кВ Л-45-23 ПС 45 Чупа - ПС 27к Малиновая Варакка, КТП-103 п. Чупа, "Поселок", КТП-105 п. Чупа, ул. Заречная, ЗТП-106 п. Чупа, Больница, КТП-107 п. Чупа, "Насосная", КТП-126 п. Чупа, "Ветлечебница", ТП-136 Чупа, ул. Заречная (частично), реестровый номер границы в ЕГРН - 10:18-6.50;
- публичный сервитут для размещения (эксплуатации) объектов электросетевого хозяйства "ВЛ 10 кВ Л-45-23 ПС 45 Чупа - ПС 27к Малиновая Варакка, "Поселок", КТП-105 п. Чупа, ул. Заречная, Больница, КТП-107 п. Чупа, "Насосная", КТП-126 п. Чупа, "Ветлечебница", ул. Заречная" (частично), реестровый номер границы в ЕГРН - 10:18-6.870.

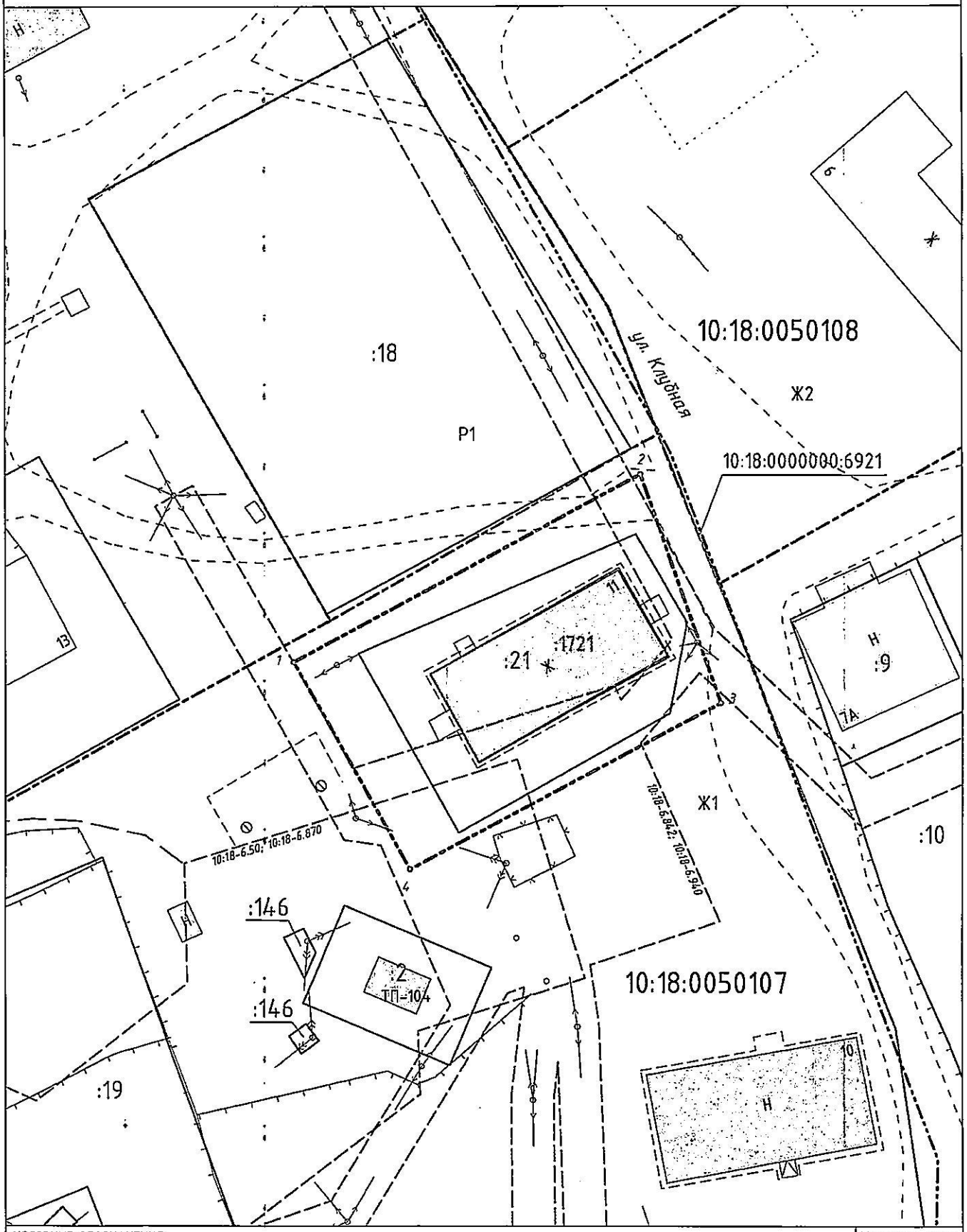
Границы зон с особыми условиями территории отображены на чертеже межевания территории, а также на чертеже в составе материалов по обоснованию проекта межевания.

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.

В соответствии с п. 3 ст. 11.2 Земельного кодекса РФ вид разрешенного использования образуемого участка следует виду разрешенного использования исходного земельного участка – «под здание музыкальной школы». 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 «под здание музыкальной школы» или соответствующих ему видов разрешенного использования не установлены.

2.2 Графическая часть

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ (СУЩЕСТВУЮЩЕЕ СОСТОЯНИЕ),ЧЕРТЕЖ



Масштаб 1:500

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)

КЖ - строение жилое огнестойкое

КН - строение нежилое огнестойкое

Ж - строение жилое деревянное

Н - строение нежилое деревянное