

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,
пгт. Лоухи, ул. Им. 23 Гвардейской стрелковой дивизии, д. 17**

Заказчик: Администрация Лоухского муниципального района

Подрядчик: ООО "Консус"

Генеральный директор ООО «Консус»
Кадастровый инженер



В. А. Шитиков

В. А. Шитиков

п. Чупа, 2022

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	15
Материалы по обоснованию (существующее состояние), чертеж	16

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, пгт. Лоухи, ул. Им. 23 Гвардейской стрелковой дивизии, д. 17, разработан в виде отдельного документа в соответствии с договором подряда № КР2220-22 от 31.01.2022.

Подготовка проекта межевания 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

Вид разрешенного использования и площадь земельного участка, образование которого предусмотрено данным проектом межевания, определены в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-2 «Зона среднеэтажной жилой застройки», утвержденным в составе Правил землепользования и застройки Лоухского городского поселения.

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, осуществляется исключительно 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="443 1585 564 1715">Обозначение характерной точки</th> <th data-bbox="443 1440 564 1585">X</th> <th data-bbox="443 1279 564 1440">Y</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="564 1585 596 1715">1</td> <td data-bbox="564 1440 596 1585">820 404,45</td> <td data-bbox="564 1279 596 1440">1 446 576,43</td> </tr> <tr> <td data-bbox="596 1585 628 1715">2</td> <td data-bbox="596 1440 628 1585">820 421,01</td> <td data-bbox="596 1279 628 1440">1 446 594,47</td> </tr> <tr> <td data-bbox="628 1585 660 1715">3</td> <td data-bbox="628 1440 660 1585">820 395,36</td> <td data-bbox="628 1279 660 1440">1 446 623,44</td> </tr> <tr> <td data-bbox="660 1585 692 1715">4</td> <td data-bbox="660 1440 692 1585">820 374,46</td> <td data-bbox="660 1279 692 1440">1 446 604,28</td> </tr> </tbody> </table>	Обозначение характерной точки	X	Y	1	820 404,45	1 446 576,43	2	820 421,01	1 446 594,47	3	820 395,36	1 446 623,44	4	820 374,46	1 446 604,28	1050	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Земли населенных пунктов	Российская Федерация, Республика Карелия, Лоухский муниципальный район, Лоухское городское поселение, пгт. Лоухи, ул. Им. 23 Гвардейской стрелковой дивизии, д. 17
Обозначение характерной точки	X	Y																				
1	820 404,45	1 446 576,43																				
2	820 421,01	1 446 594,47																				
3	820 395,36	1 446 623,44																				
4	820 374,46	1 446 604,28																				

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 муниципальный район, Лоухское городское поселение, пгт. Лоухи, ул. Им. 23 Гвардейской стрелковой дивизии, д. 17	1050	Ст. 36 Жилищного кодекса РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ (общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме).	Изъятие для муниципальных нужд в связи с признанием многоквартирного дома аварийным, подлежащим сносу (ч. 10 ст. 32 Жилищного кодекса РФ)

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 Министерства экономического развития Российской Федерации от 23.11.2018 № 650 во исполнение ч. 6.1 ст. 30 Градостроительного кодекса РФ.

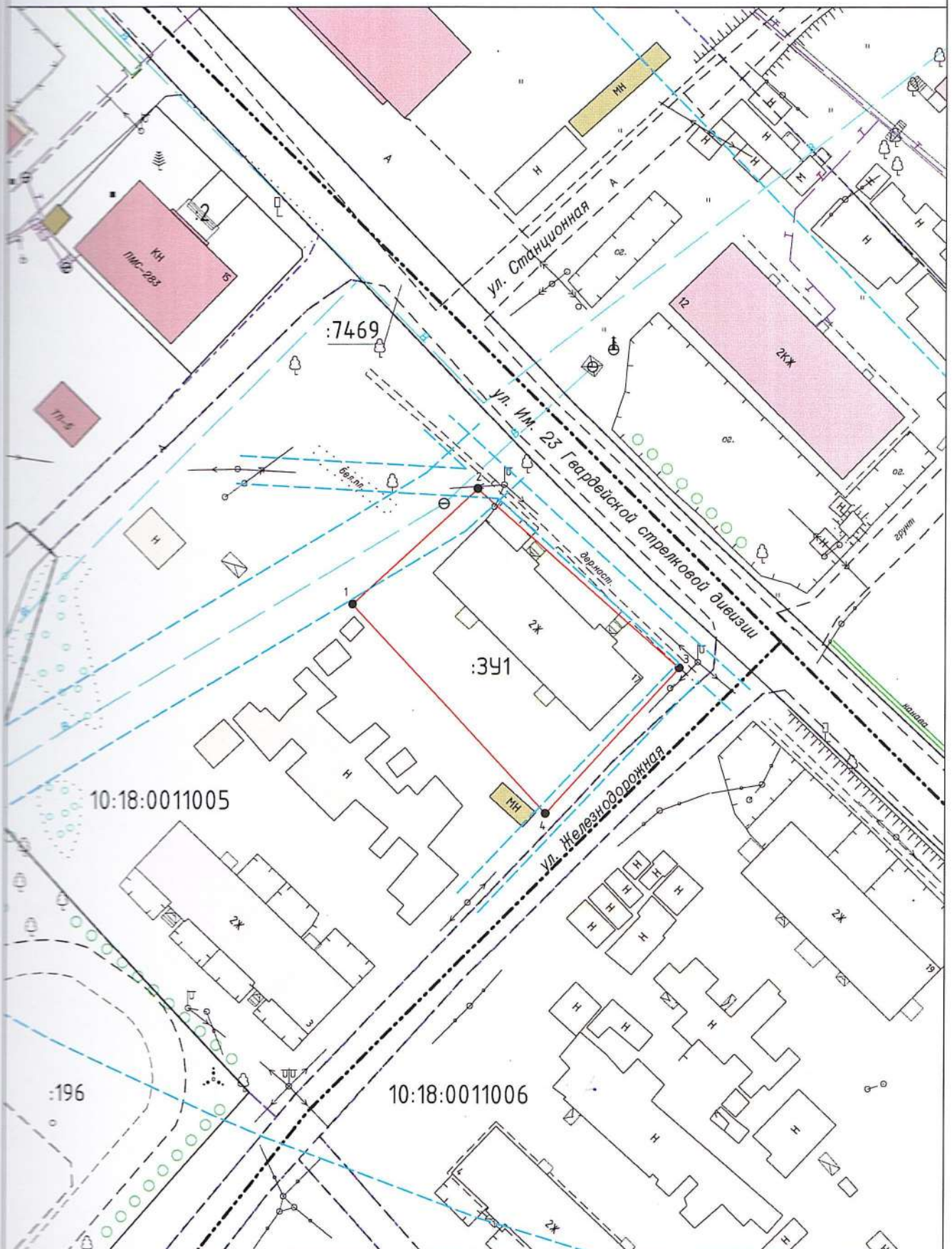
Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории приведен в таблице 3.

Таблица 3

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м.	
	X	Y
1	820 404,45	1 446 576,43
2	820 421,01	1 446 594,47
3	820 395,36	1 446 623,44
4	820 374,46	1 446 604,28

1.2. Графическая часть

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**
- граница земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
 - граница территориальных зон
 - граница зоны с особыми условиями использования территории
 - граница кадастрового квартала
 - граница элемента планировочной структуры
 - граница лесничества по данным ЕГРН

- граница территорий общего пользования
 - проектируемая граница образуемых земельных участков
- 10:18:0020101 - номер кадастрового квартала
 :47 - обозначение земельного участка в кадастровом квартале
 :341 - обозначение образуемого земельного участка

Масштаб 1:750

1.1. Организация системы менеджмента качества
 1.2. Стандарты ISO 9000
 1.3. Структура системы менеджмента качества
 1.4. Документация системы менеджмента качества
 1.5. Внедрение системы менеджмента качества
 1.6. Оценка системы менеджмента качества
 1.7. Улучшение системы менеджмента качества
 1.8. Сертификация системы менеджмента качества
 1.9. Эффективность системы менеджмента качества
 1.10. Развитие системы менеджмента качества

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;
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»;
- Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47;
- Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491;
- Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. N 160;
- 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 Минэкономразвития России от 23.11.2018 № 650 "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, и о признании утратившими силу приказов Минэкономразвития России от 23 марта 2016 г. N 163 и от 4 мая 2018 г. N 236";
- Приказ Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17.08.1992 № 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»;
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» (введены в действие Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14.03.2002 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" (в редакции Приказа Министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Карелия от 30.08.2018 № 247);

- Генеральный план Лоухского городского поселения, утвержденный Решением от 22.02.2013 № 110 XXIII сессии Совета Лоухского городского поселения II созыва;

- Правила землепользования и застройки Лоухского городского поселения, утвержденные Решением от 22.02.2013 № 111 XXIII сессии Совета Лоухского городского поселения II созыва (в редакции Решения от 30.09.2021 № 71 Совета Лоухского городского поселения V 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.

Проектом предусматривается формирование земельных участков, занятых многоквартирными жилыми домами.

При формировании границ земельного участка был проведен анализ сведений, полученных из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия, о границах смежных земельных участков.

Проектируемый объект (элемент планировочной структуры) расположен на территории пгт. Лоухи Лоухского городского поселения Лоухского муниципального района Республики Карелия, в границах кадастрового квартала 10:18:0011005, на землях населенных пунктов, в территориальной зоне Ж-2 «Зона среднеэтажной жилой застройки». В границах элемента планировочной структуры, применительно к которому подготовлен проект, расположен многоквартирный дом № 17 по ул. Им. 23 Гвардейской стрелковой дивизии в пгт. Лоухи. 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 деятельности по комплексному и устойчивому развитию 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.

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

- санитарно-защитная зона мазутаохранилища;
- охранные зоны линий электропередачи 0,4 кВ (частично);
- охранный зона сетей водоснабжения (частично);

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

Использование земельного участка, образование которого предусмотрено проектом

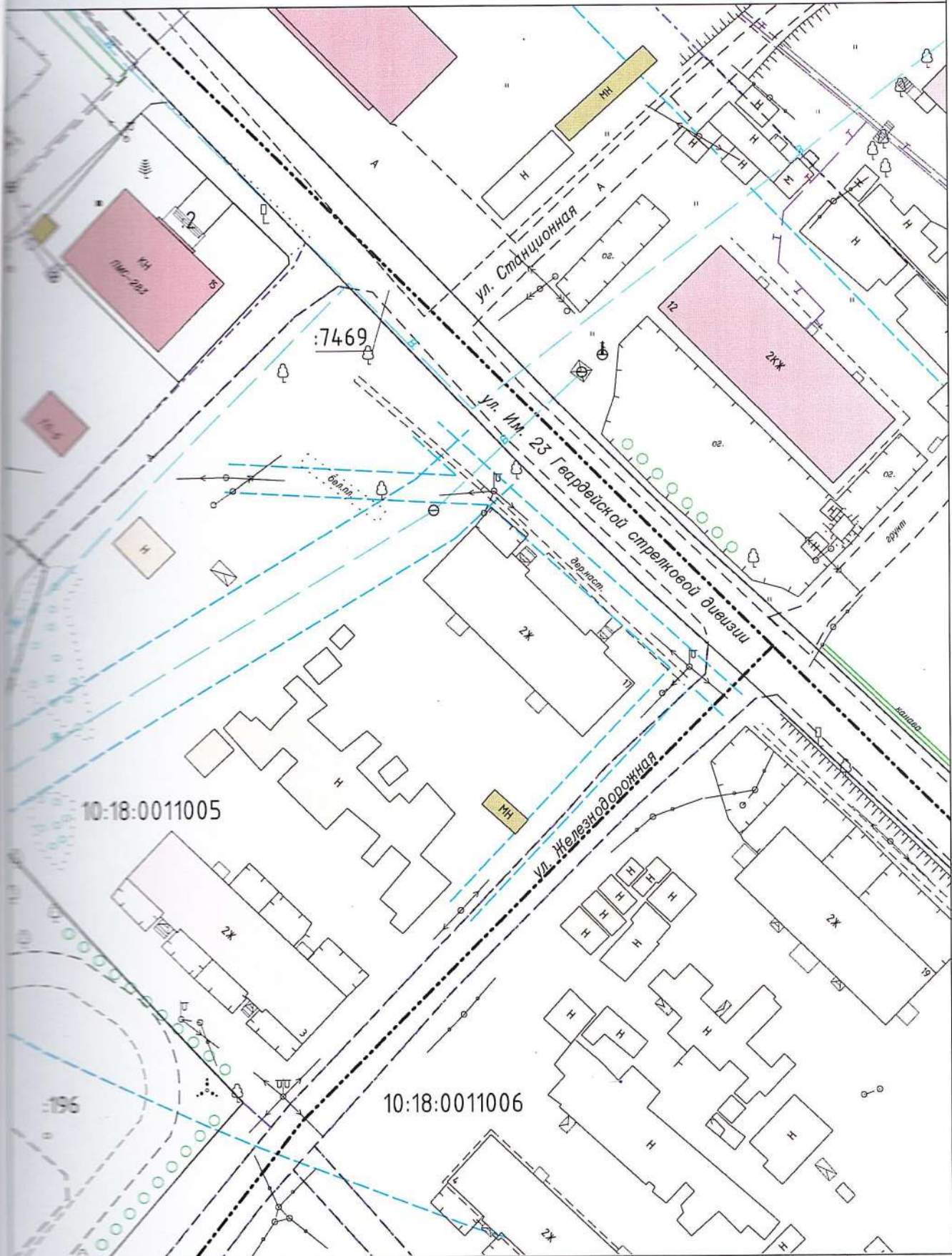
меневания, возможно с учетом ограничений, устанавливаемых для соответствующих зон с особыми условиями использования территории в соответствии с нормативными документами.

Определение местоположения границ образуемого земельного участка в данном проекте меневания территории осуществлено в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-2 «Зона среднеэтажной жилой застройки».

Подготовка графической части документации по планировке территории осуществлена в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости на территории Республики Карелия (МСК-10).

2.2. Графическая часть

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ (СУЩЕСТВУЮЩЕЕ СОСТОЯНИЕ), ЧЕРТЕЖ



СЛОВАНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- граница территориальных зон
- граница зоны с особыми условиями использования территории
- граница кадастрового квартала
- граница лесничества по данным ЕГРН
- граница территорий общего пользования

10:18:0020101 - номер кадастрового квартала

:47 - обозначение земельного участка в кадастровом квартале

- | | |
|--|--|
| МК - строение каменное жилое | Х - строение деревянное нежилое |
| МКН - строение каменное нежилое | Н - строение деревянное жилое |

Масштаб 1:750