

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

Утвержден Распоряжением  
Администрации Лоухского муниципального района  
от 22 июня 2022 г. № 745-Р

В редакции Распоряжения  
Администрации Лоухского муниципального района  
от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
элемента планировочной структуры  
по адресу: Республика Карелия, Лоухский район, пгт. Лоухи,  
на месте многоквартирных домов по ул. Совхозная, д. 28, д. 29**

Заказчик: Администрация Лоухского муниципального района

Подрядчик: ООО "Консус"

Генеральный директор ООО «Консус»

Кадастровый инженер



В. А. Шитиков

В. А. Шитиков

п. Чупа, 2024

## Содержание

<b>1. Основная (утверждаемая) часть</b>	<b>3</b>
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
<b>2. Материалы по обоснованию</b>	<b>10</b>
2.1. Текстовая часть	11
2.2. Графическая часть	14
Материалы по обоснованию (существующее состояние), чертеж	15

## **1. Основная (утверждаемая) часть**

## **I.1. Текстовая часть**

### **1.1.1. Пояснительная записка**

Новая редакция проекта межевания территории элемента планировочной структуры на месте многоквартирных домов по адресу: Республика Карелия, Лоухский район, пгт. Лоухи, ул. Совхозная, д. 28, д. 29 разработана в виде отдельного документа в соответствии с договором подряда № 3325-24-КР от 11.06.2024.

Подготовка проекта межевания направлена на решение следующих задач:

- определение местоположения границ земельных участков, образование которых предусмотрено проектом;
- 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;
- устранение недостатков землепользования;
- создание условий для вовлечения в оборот неиспользуемых или неэффективно используемых земель.

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

№ 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	:3У1	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Обозначение характерной точки</th> <th>X</th> <th>Y</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>819 601,72</td> <td>1 441 523,59</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>819 626,00</td> <td>1 441 589,19</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>819 612,19</td> <td>1 441 596,00</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>819 595,66</td> <td>1 441 587,34</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>819 589,64</td> <td>1 441 588,57</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>819 584,25</td> <td>1 441 581,74</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>819 582,92</td> <td>1 441 577,09</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>819 589,30</td> <td>1 441 575,37</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>819 577,43</td> <td>1 441 529,91</td> </tr> </tbody> </table>	Обозначение характерной точки	X	Y	1	819 601,72	1 441 523,59	2	819 626,00	1 441 589,19	3	819 612,19	1 441 596,00	4	819 595,66	1 441 587,34	5	819 589,64	1 441 588,57	6	819 584,25	1 441 581,74	7	819 582,92	1 441 577,09	8	819 589,30	1 441 575,37	9	819 577,43	1 441 529,91	2008	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 10:18:0010102:51 (исходный земельный участок), государственная собственность на который не разграничена, не предоставленного гражданину в аренду, и земель, государственная собственность на которые не разграничена, не предоставленных гражданам и юридическим лицам и не обремененных правами третьих лиц (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 разрешенного использования исходного земельного участка)	Земли населенных пунктов	Российская Федерация, Республика Карелия, Лоухский муниципальный район, Лоухское городское поселение, пгт. Лоухи, ул. Совхозная
Обозначение характерной точки	X	Y																																			
1	819 601,72	1 441 523,59																																			
2	819 626,00	1 441 589,19																																			
3	819 612,19	1 441 596,00																																			
4	819 595,66	1 441 587,34																																			
5	819 589,64	1 441 588,57																																			
6	819 584,25	1 441 581,74																																			
7	819 582,92	1 441 577,09																																			
8	819 589,30	1 441 575,37																																			
9	819 577,43	1 441 529,91																																			
2	:172:3У1	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Обозначение характерной точки</th> <th>X</th> <th>Y</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>819 633,84</td> <td>1 441 621,69</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>819 643,43</td> <td>1 441 656,70</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>819 627,44</td> <td>1 441 660,68</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>819 617,60</td> <td>1 441 626,47</td> </tr> </tbody> </table>	Обозначение характерной точки	X	Y	1	819 633,84	1 441 621,69	2	819 643,43	1 441 656,70	3	819 627,44	1 441 660,68	4	819 617,60	1 441 626,47	600	Раздел с сохранением исходного земельного участка с кадастровым номером 10:18:0010102:172 в измененных границах п. 6 ст. 11.4. Земельного кодекса РФ	Для индивидуального жилищного строительства		Российская Федерация, Республика Карелия, Лоухский муниципальный район, Лоухское городское поселение, пгт. Лоухи, ул. Совхозная															
Обозначение характерной точки	X	Y																																			
1	819 633,84	1 441 621,69																																			
2	819 643,43	1 441 656,70																																			
3	819 627,44	1 441 660,68																																			
4	819 617,60	1 441 626,47																																			

1.1.3.

относе  
отнош  
муниц

1.1.4.

содер  
веден

10). К  
карто  
масшт  
терри

границ  
соотве  
устан

Прика

проект

### 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

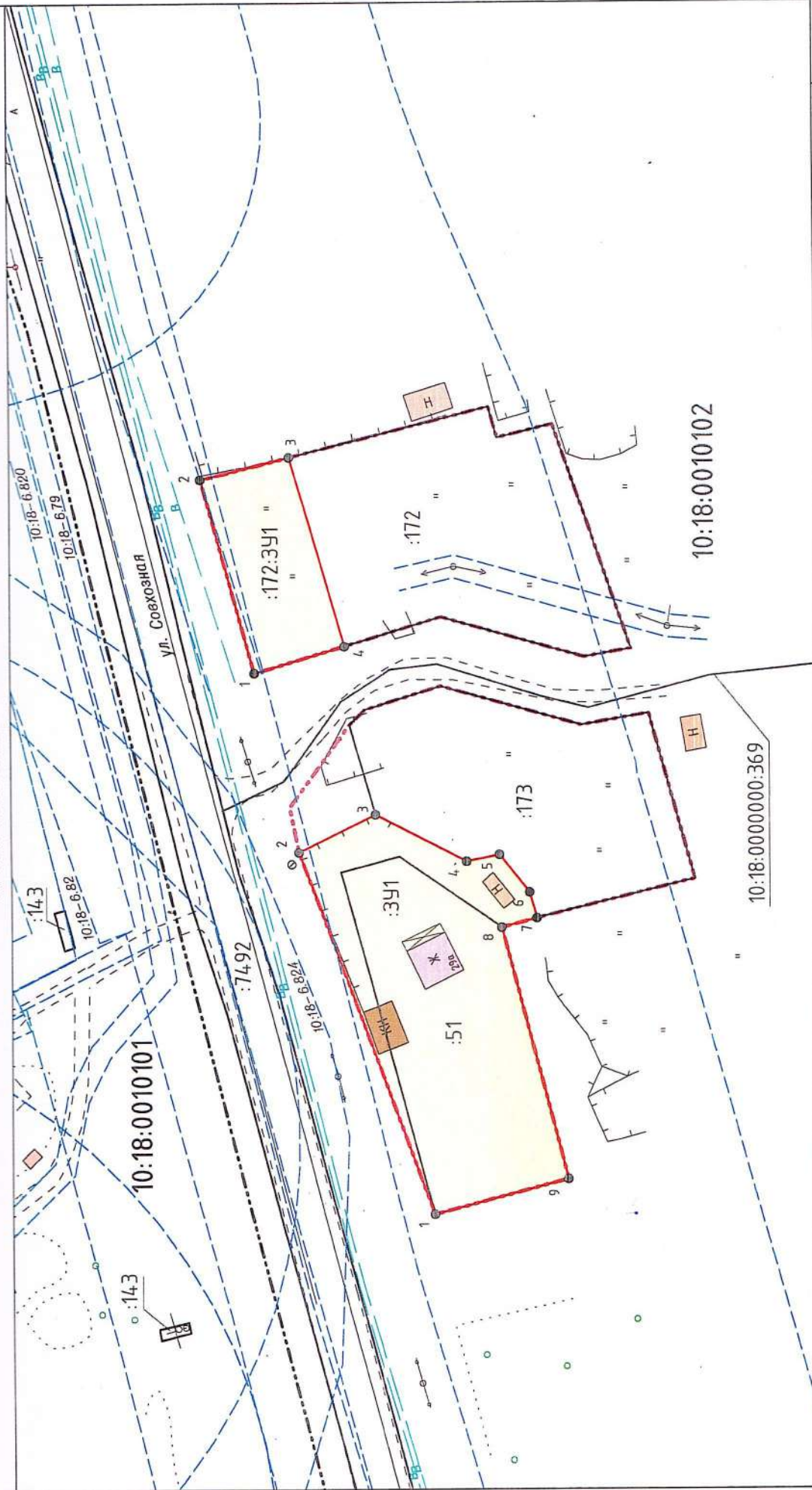
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м.	
	X	Y
<b>Контур 1</b>		
1	819 601,72	1 441 523,59
2	819 626,00	1 441 589,19
3	819 612,19	1 441 596,00
4	819 616,76	1 441 612,23
5	819 613,91	1 441 614,96
6	819 600,19	1 441 619,21
7	819 574,65	1 441 612,06
8	819 562,44	1 441 614,18
9	819 554,39	1 441 584,10
10	819 582,92	1 441 577,09

11	819 589,30	1 441 575,37
12	819 577,43	1 441 529,91
<b>Контур 2</b>		
13	819 633,84	1 441 621,69
14	819 643,43	1 441 656,70
15	819 591,23	1 441 669,70
16	819 589,61	1 441 664,06
17	819 579,68	1 441 666,44
18	819 565,56	1 441 625,82
19	819 574,06	1 441 624,36
20	819 600,06	1 441 631,63

## 1.2. Графическая часть



ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



М 1:1000

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
- :127 - обозначение существующего земельного участка
- :391 - обозначение 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;
- 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 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 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 22.12.2023 № 124 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 двух земельных участков для индивидуального жилищного строительства.

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

Проектируемый объект (элемент планировочной структуры) расположен на территории Лоухи Лоухского городского поселения Лоухского муниципального района Республики Карелия, в границах кадастрового квартала 10:18:0010102, на землях населенных пунктов, в территориальной зоне Ж-1 «Зона индивидуального жилищного строительства».

Применительно к территории, для которой подготовлен данный проект межевания, 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, 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.

В соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости, а также в соответствии с градостроительной документацией Лоухского городского поселения (Генеральный план и Правила землепользования и застройки) территория, в отношении которой подготовлен данный проект межевания территории расположена в следующих зонах с особыми условиями использования территории:

- водоохранная зона и прибрежная защитная полоса оз. Паново (частично);
- охранный зона линии электропередачи 0,4 кВ (частично);
- охранный зона водопровода (частично).

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

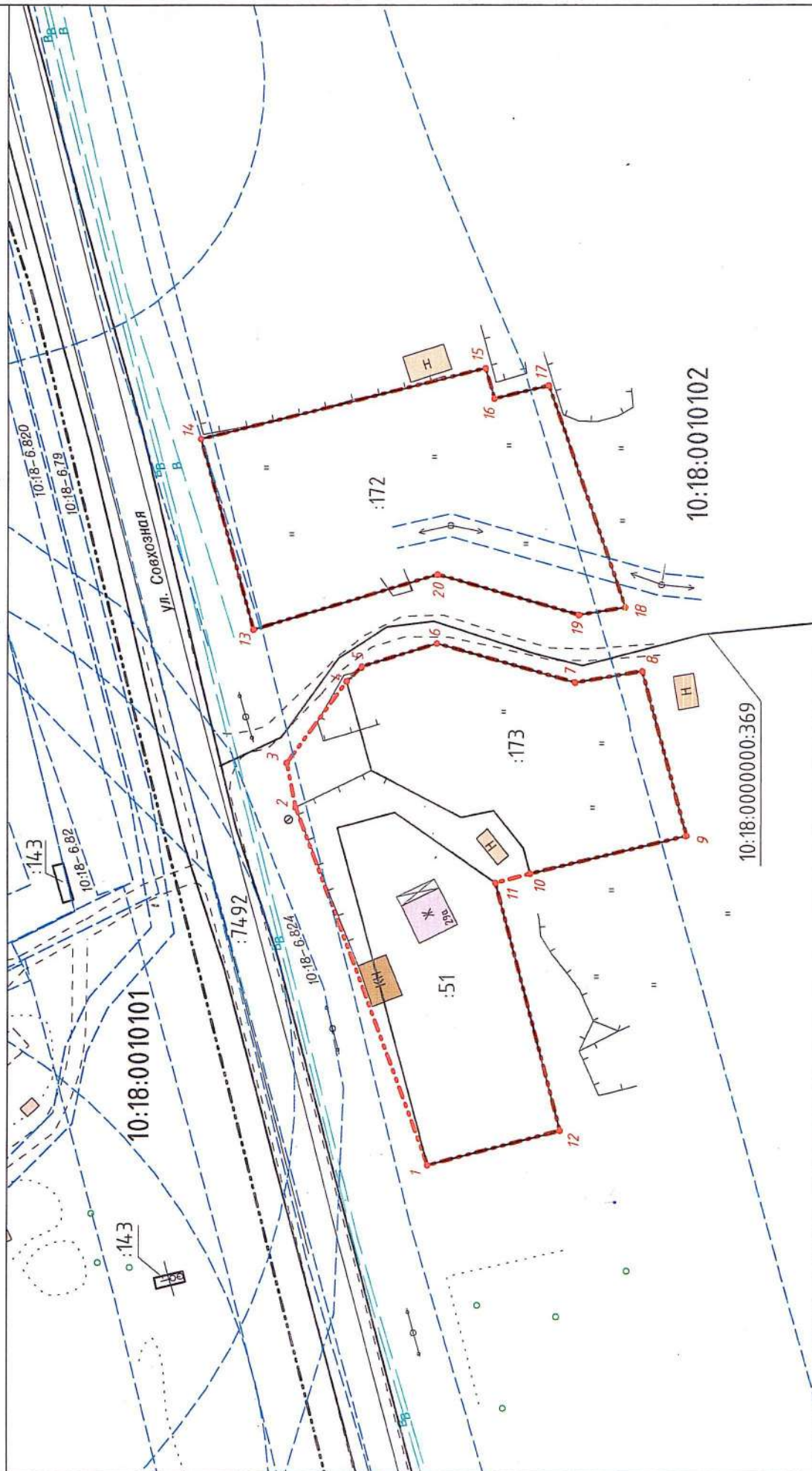
Использование земельных участков, образование которых предусмотрено проектом



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

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Лоухского городского поселения предельные минимальный и максимальный размеры (площадь) земельных участков для вида разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» в территориальной зоне Ж-1 составляют от 600 до 2500 кв. м.

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБНОВЛЕНИЮ (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

- строение жилое огнестойкое
- строение нежилое огнестойкое
- строение жилое деревянное
- строение нежилое деревянное

10:18:0090103 – номер кадастрового квартала  
 :127 – обозначение существующего земельного участка

М 1:1000

