

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

Утвержден

Постановлением архитектора -  
уши Чупинского городского  
поселения

№ 40 от «08» МАЯ 2026 г.

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**  
**элемента планировочной структуры по адресу: Республика Карелия,**  
**Лоухский район, Чупинское городское поселение, пгт. Чупа, ул. Заречная,**  
**в границах территориальной зоны Ж-1 «Зона застройки**  
**индивидуальными жилыми домами»,**  
**кадастровый квартал 10:18:0050109**

Заказчик: Баранова Виктория Валерьевна

Подрядчик: ООО "Консус"

Генеральный директор ООО "Консус"

Кадастровый инженер



*Шитиков*

В. А. Шитиков

В. А. Шитиков

## 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	7
Чертеж межевания территории	8
<b>2. Материалы по обоснованию</b>	<b>9</b>
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. Заречная, в границах территориальной зоны Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами», кадастровый квартал 10:18:0050109.

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.

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка не устанавливается настоящим проектом и, по общему правилу, в соответствии п. 1 ст. 11.11. Земельного кодекса РФ, следует виду разрешенного использования исходного земельного участка.

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>843 098,17</td> <td>1 447 006,28</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>843 094,90</td> <td>1 447 046,78</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>843 077,43</td> <td>1 447 045,39</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>843 071,61</td> <td>1 447 044,93</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>843 073,34</td> <td>1 447 038,97</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>843 078,28</td> <td>1 447 007,19</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>843 077,97</td> <td>1 447 004,96</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>843 081,15</td> <td>1 447 005,16</td> </tr> </tbody> </table>	Обозначение характерной точки	X	Y	1	843 098,17	1 447 006,28	2	843 094,90	1 447 046,78	3	843 077,43	1 447 045,39	4	843 071,61	1 447 044,93	5	843 073,34	1 447 038,97	6	843 078,28	1 447 007,19	7	843 077,97	1 447 004,96	8	843 081,15	1 447 005,16	857	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 10:18:0050109:118 (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. 1 ст. 11.11. Земельного кодекса РФ видом разрешенного использования земельного участка, образуемого при перераспределении, признается вид разрешенного использования исходного земельного участка)	Земли населенных пунктов	Российская Федерация, Республика Карелия, Лоухский муниципальный район, Чупинское городское поселение, пгт. Чула, ул. Заречная
Обозначение характерной точки	X	Y																																
1	843 098,17	1 447 006,28																																
2	843 094,90	1 447 046,78																																
3	843 077,43	1 447 045,39																																
4	843 071,61	1 447 044,93																																
5	843 073,34	1 447 038,97																																
6	843 078,28	1 447 007,19																																
7	843 077,97	1 447 004,96																																
8	843 081,15	1 447 005,16																																

**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 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	843 098,17	1 447 006,28
2	843 094,90	1 447 046,78
3	843 077,43	1 447 045,39
4	843 071,61	1 447 044,93
5	843 073,34	1 447 038,97
6	843 078,28	1 447 007,19
7	843 077,97	1 447 004,96
8	843 081,15	1 447 005,16

## 1.2. Графическая часть



## **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 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 10:18:0050109:118, а также о территории кадастрового квартала 10:18:0050109 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 10:18:0050109:118 и расположенных по смежеству с ним земель, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии предлагаемыми настоящим проектом границами представляется целесообразным ввиду невостребованности перераспределяемых земель, которая может быть обусловлена их низкой градостроительной ценностью ввиду недостаточной площади и особенностей местоположения (сравнительно узкая полоса земли между исходным земельным участком и участком с кадастровым номером 10:18:0000000:7770), а также их расположением большей частью площади в границах охранной зоны высоковольтной линии электропередачи. Совокупность указанных факторов существенно затрудняет возможность рационального использования самостоятельного участка, а также возможность размещения на нем объектов недвижимости, в случае если бы такой участок был образован из перераспределяемых земель. Кроме того, образование самостоятельного участка из перераспределяемых земель теоретически может привести к ограничению доступа (возможности подъезда) к исходному участку от земельных участков общего пользования, что создаст трудности для освоения исходного участка. Напротив, включение рассматриваемых земель в границы исходного участка существенно расширит возможности для его рационального использования и застройки за счет увеличения площади возможной застройки и обеспечения доступа непосредственно от участка общего пользования с кадастровым номером 10:18:0000000:7770 занятого объектом улично-дорожной сети (ул. Заречная).

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;
- водоохранная зона Белого моря – реестровый номер границы в ЕГРН - 10:00-6.348;
- охранный зона высоковольтной линии электропередачи 10 кВ (частично), реестровый номер границы в ЕГРН - 10:18-6.960;
- публичный сервитут для обслуживания высоковольтной линии электропередачи 10 кВ (частично), реестровый номер границы в ЕГРН - 10:18-6.941;
- охранный зона линии электропередачи 0,4 кВ (частично), реестровый номер границы в ЕГРН - 10:18-6.841;
- публичный сервитут для обслуживания линии электропередачи 0,4 кВ (частично), реестровый номер границы в ЕГРН - 10:18-6.942.

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.

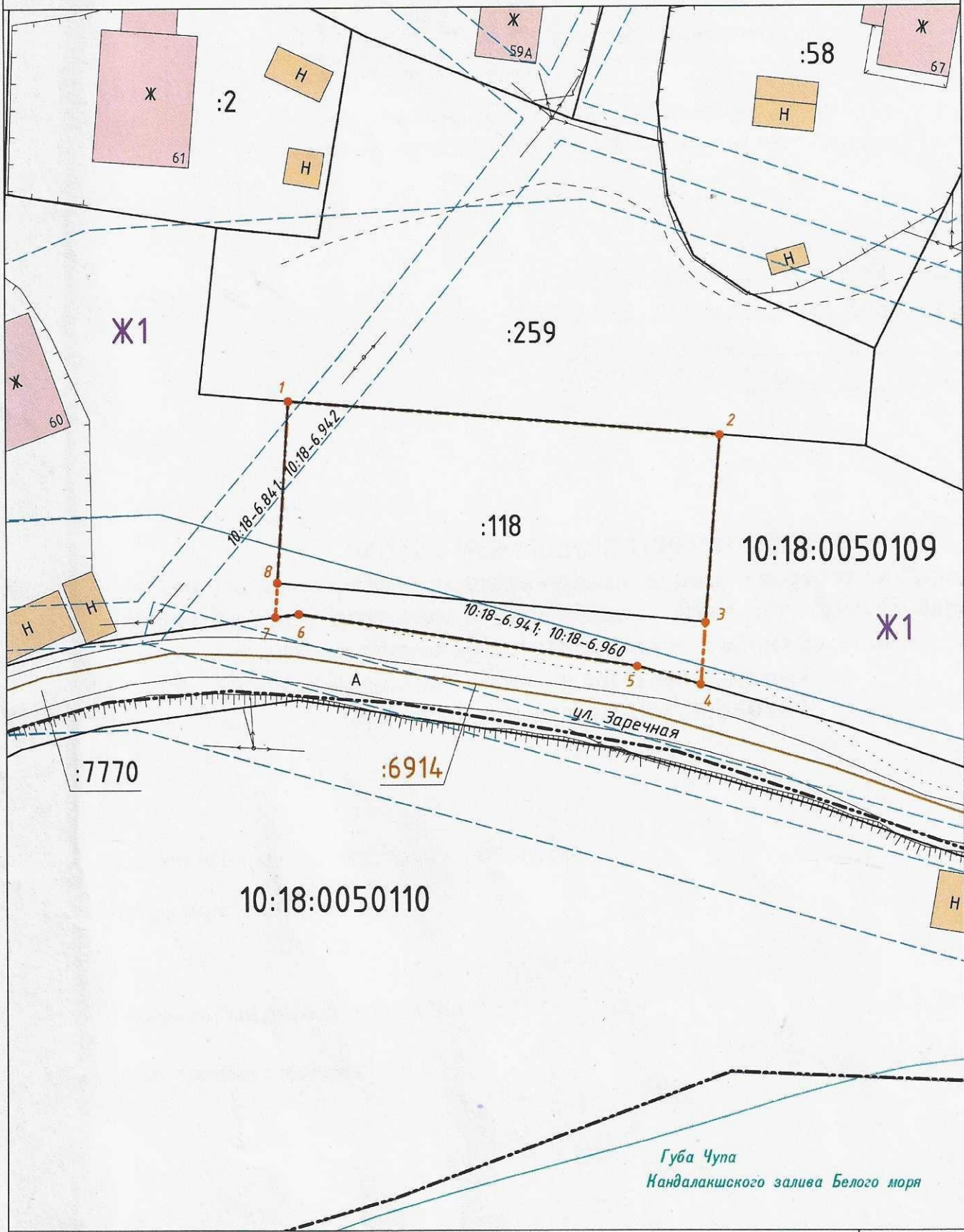
## 2.2 Графическая часть

И,

В

ОВ

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

- Ж - строение жилое огнестойкое
- Н - строение нежилое огнестойкое

- 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)

- Ж - строение жилое деревянное
- Н - строение нежилое деревянное

Масштаб 1:500

Г,  
В  
В

