

Общество с ограниченной ответственностью «ГеоРусь»

КПП 100101001, ИНН 1001285784

Юр. адрес: 185030, РК, г. Петрозаводск, ул. Муезерская, д. 90б, 12

Факт. адрес: РК, г. Лахденпохья, ул. Красноармейская, д.6, оф.2

Тел. 8911 438 84 17; 8921 226 47 83

Заказчик: Пивкова Наталья Владимировна

Адрес: Республика Карелия, Лахденпохский район, п. Эстерло, ул. Полевая, д. 4, кв. 1

Утверждено:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА**

расположенной по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Лахденпохский муниципальный район, Элисенваарское сельское поселение, п. Эстерло, ул. Полевая, д. 4  
«Объект жилой застройки - Многоквартирный жилой дом № 4»

Директор: \_\_\_\_\_/Бузенков П.С./

Кадастровый инженер \_\_\_\_\_/Воробьев В.В./



2022 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

|  |   |    |
|--|---|----|
|  | Текстовая часть (пояснительная записка)                         | 3  |
|  | Общая часть   | 4  |
|  | Формирование земельного участка под многоквартирным жилым домом | 8  |
|  | Основные показатели по проекту межевания                        | 8  |
|  | Графическая часть   | 9  |
|  | Чертеж межевания территории                                     | 10 |
|  | Схема расположения земельных участков                           | 11 |
|  | Приложение  | 12 |



**Текстовая часть (пояснительная записка)**



## 1. Общая часть

Образуемый земельный участок расположен на территории Элисенваарского сельского поселения Лахденпохского муниципального района Республики Карелия.

В соответствии с пунктом 4 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, за исключением образования земельного участка для целей, предусмотренных статьей 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", образования земельного участка для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, а также образования земельного участка в целях его предоставления собственникам расположенных на нем зданий, сооружений.

Подготовка проекта межевания территории осуществлена в виде отдельного документа.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков осуществлено в соответствии с градостроительными регламентами, действующими на территории Куркиекского сельского поселения и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

В качестве исходных данных для разработки проекта межевания части кадастрового квартала были использованы:

1. Федеральный закон от 29.12.2004г. №191-ФЗ (с изменениями и дополнениями) "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации";
2. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
3. Федеральный закон от 13.07.2015г. №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (с изменениями и дополнениями);
4. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001г. №136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
5. Свод правил СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (актуализированная редакция);
6. Карта градостроительного зонирования территории п. Кетроваара
7. Правила землепользования и застройки территорий поселений Элисенваарского сельского поселения
8. Инженерные изыскания, выполненные в 2021 г. в системе координат Республики Карелия (МСК -10)
9. Сведения из единого государственного реестра недвижимости

В соответствии с пунктом 1 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации, элементами планировочной структуры являются кварталы, микрорайоны и иные элементы.

С учетом положений пункта 1 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществлена на часть территории кадастрового квартала.

Проект межевания территории подготовлен на часть территории кадастрового квартала 10:12:0030204. Проектом межевания предусмотрено сформировать земельный участок :ЗУ1, для объекта жилой застройки - многоквартирный жилой дом № 4, расположенного на территории Российской Федерации, Республики Карелия, Лахденпохский район, Элисенваарское сельское поселение, п. Эстерло, ул. Полевая, д. 4. В соответствии с градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки Элисенваарского сельского поселения часть территории данного кадастрового квартала попадает в территориальную зону Ж1.



## **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

**Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами**

### **Основные виды разрешенного использования**

Линейные объекты инженерной инфраструктуры.

Объекты обеспечения пожарной безопасности (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы).

Индивидуальные малоэтажные жилые дома общим количеством этажей не более трех, включая мансардный этаж, и части таких домов, предназначенные для проживания одной семьи с придомовыми участками, предназначенными, в том числе, для ведения личного подсобного хозяйства.

Ограждение земельного участка.

Зеленые насаждения декоративные и объекты ландшафтного дизайна.

Беседки, скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты садово-парковой архитектуры.

### **Условно разрешенные виды использования**

Встроенные, пристроенные и отдельно стоящие постройки для ведения индивидуальной предпринимательской деятельности на придомовых участках.

Улично-дорожная сеть:

- улицы;
- переулки;
- проезды;
- проходы.

Остановочные и торгово-остановочные пункты общественного транспорта.

Гостевые и приобъектные стоянки для временного хранения автомобилей.

Малоэтажные жилые блокированные дома.

Малоэтажные жилые многоквартирные дома.

Общежития и гостиницы.

Отдельно стоящие и встроенно-пристроенные объекты с ограничением времени работы:

- бытового обслуживания с числом рабочих мест не более 5;
- общественного питания с площадью торгового зала не более 50 кв. м;
- торговли продовольственными и промышленными товарами с площадью торгового зала не более 100 кв. м;

- аптеки с площадью торгового зала не более 50 кв. м;

- временные объекты торговли продовольственными и промышленными товарами повседневного спроса без торгового зала и с площадью торгового зала не более 40 кв. м.

Производственные объекты с земельным участком не более 0,5 га.

Объекты для занятия культурно-массовой работой по месту жительства с ограничением времени работы:

- клубы;
- дома и дворцы культуры;
- библиотеки.

Культовые здания и сооружения с ограничением времени работы.

Спортивные площадки без мест для зрителей.

Общедоступные скверы и сады.

Площадки для отдыха взрослых и игр детей.

Фельдшерско-акушерские пункты, амбулатории, общеврачебные практики, подстанции скорой помощи.

Площадки для временного хранения автомобилей (гостевые автостоянки).



Площадки для мусоросборников.

Отделения (пункты) охраны общественного порядка.

Жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

Общественные туалеты.

Административные здания (офисы, отделения связи, отделения банков);

Школы, детские сады, учреждения дополнительного образования.

Рекламные конструкции.

Складские объекты.

Котельные.

Передающие радиотехнические объекты, в том числе антенно-мачтовые сооружения:

- распространяющие телевизионный сигнал;

- обеспечивающие электрическую связь, в том числе, мобильную телефонную связь.

Сооружения для защиты от затопления.

Объекты, предусмотренные проектом планировки территории.

**Вспомогательные виды разрешенного использования при жилых домах**

Встроенные, пристроенные и отдельно стоящие хозяйственные постройки:

- сараи и хранилища;

- постройки, загоны, вольеры для содержания домашних животных и птицы;

- теплицы, оранжереи;

- гаражи;

- домашние мастерские;

- кухни и копильни.

Встроенные, пристроенные и отдельно стоящие гаражи или площадки для стоянки индивидуальных

легковых автомобилей (до 2-х машиномест).

Придомовые хозяйственные площадки:

- для мусоросборников;

- для хозяйственных целей;

- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста;

- для отдыха взрослого населения;

- для занятий физкультурой;

- для выгула собак.

Индивидуальные бани, души и иные помещения для принятия водных процедур.

Надворные туалеты.

Индивидуальные бассейны.

Навесы, беседки.

Проходы, проезды, тропы, аллеи.

Индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы.

Сады, огороды, палисадники, поля.



**Предельные параметры использования земельных участков и объектов  
капитального строительства**

| Параметр   | Индивидуальные малоэтажные жилые дома с придомовыми участками, предназначенными, в том числе, для ведения личного подсобного хозяйства. | Малоэтажные жилые блокированные дома.                | Малоэтажные жилые многоквартирные дома. |
|--|---|--|---|
| Минимальная площадь участка на новых территориях, включая площадь застройки  | 600 кв. м<br>на одну семью  | 183 кв. м<br>на одну семью                           | 1000 кв. м<br>на дом                    |
| Минимальная площадь участка на реконструируемых территориях жилой застройки:<br>- включая площадь застройки<br>- без площади застройки | 600 кв. м<br>на одну семью  | 133 кв. м<br>на одну семью<br>50 кв. м на одну семью | 1000 кв. м<br>на дом                    |
| Минимальная ширина вдоль фронта улицы (проезда)  | 20 м  | 30 м   | 32 м                                    |
| Максимальное значение коэффициента использования земельного участка  | 0,3   | 0,3  | 0,5                                     |
| Максимальный процент застройки   | 60%   | 60%  | -                                       |
| Минимальный отступ зданий от красной линии<br>- улицы<br>- переулка, проезда   | 5 м<br>3 м  |  |   |

## 2. Формирование земельного участка

В соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости в пределах границ проектируемого объекта публичные сервитуты не установлены.

Границы зон действия публичных сервитутов проектом не предусмотрены. Обременения в границах проектирования (охранные зоны линейных объектов инженерной инфраструктуры) отсутствуют.

В пределах границ проектируемого земельного участка объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр, либо выявленные объекты культурного наследия отсутствуют. В соответствии с этим границы территорий объектов культурного наследия на чертеже межевания территории не отображены. Границы территорий объектов культурного наследия в проекте не разрабатываются.

Красные линии градостроительным регламентом в п. Кетроваара не установлены. Согласно утвержденных Правил землепользования и застройки Элисенваарского поселения территория проектируемого участка расположена в зоне санитарной охраны питьевого источника, а часть территории участка входит в санитарно – защитную зону от объекта капитального строительства.

Сведения о формировании границ земельного участка, выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории приведены в таблице 1.



## 2. Формирование земельного участка

В соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости в пределах границ проектируемого объекта публичные сервитуты не установлены.

Границы зон действия публичных сервитутов проектом не предусмотрены. Обременения в границах проектирования (охранные зоны линейных объектов инженерной инфраструктуры) отсутствуют.

В пределах границ проектируемого земельного участка объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр, либо выявленные объекты культурного наследия отсутствуют. В соответствии с этим границы территорий объектов культурного наследия на чертеже межевания территории не отображены. Границы территорий объектов культурного наследия в проекте не разрабатываются.

Красные линии градостроительным регламентом в п. Кетроваара не установлены.

Сведения о формировании границ земельного участка, выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории приведены в таблице 1.

Каталог координат характерных точек границ земельных участков для данного объекта указаны в системе координат МСК-10.

Таблица 1 - Каталог координат характерных точек границ земельных участков

| Характерная точка | Абцисса (X), м | Ордината (Y), м | Горизонтальное проложение, м |
|-------------------|----------------|-----------------|------------------------------|
| 1                 | 2              | 3               | 4                            |
| :ЗУ1              |                |                 |                              |
| н1                | 302634.36      | 1268342.21      | 4.04                         |
| н2                | 302638.22      | 1268343.39      | 4.82                         |
| н3                | 302638.30      | 1268348.20      | 4.70                         |
| н4                | 302637.29      | 1268352.79      | 11.02                        |
| 7                 | 302633.44      | 1268363.12      | 3.87                         |
| 6                 | 302632.25      | 1268366.80      | 7.44                         |
| 5                 | 302627.46      | 1268372.49      | 37.08                        |
| 4                 | 302591.07      | 1268365.38      | 3.10                         |
| н7                | 302588.03      | 1268364.76      | 30.53                        |
| н8                | 302594.05      | 1268334.83      | 40.99                        |

## 3. Основные показатели по проекту межевания

Сведения о формировании границ земельного участка, выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории: сведения об адресе, площади, разрешенном использовании и категории земель приведены в таблице 2.

| № п/п | Условный номер | Местоположение  | Категория                | Условно разрешенный вид использования   | Площадь, кв. м |
|-------|----------------|---|--------------------------|---|----------------|
| 1     | :ЗУ1           | Российская Федерация, Республика Карелия, Лахденпохский район, Элисенваарское сельское поселение, п. Эстерло, ул. Полевая, д. 4 | Земли населенных пунктов | Малоэтажные жилые многоквартирные дома. | 2183           |

Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объекта.

Земельный участок, сформированный настоящим проектом определен для его оформления и признания его объектом недвижимости в установленном законом порядке.

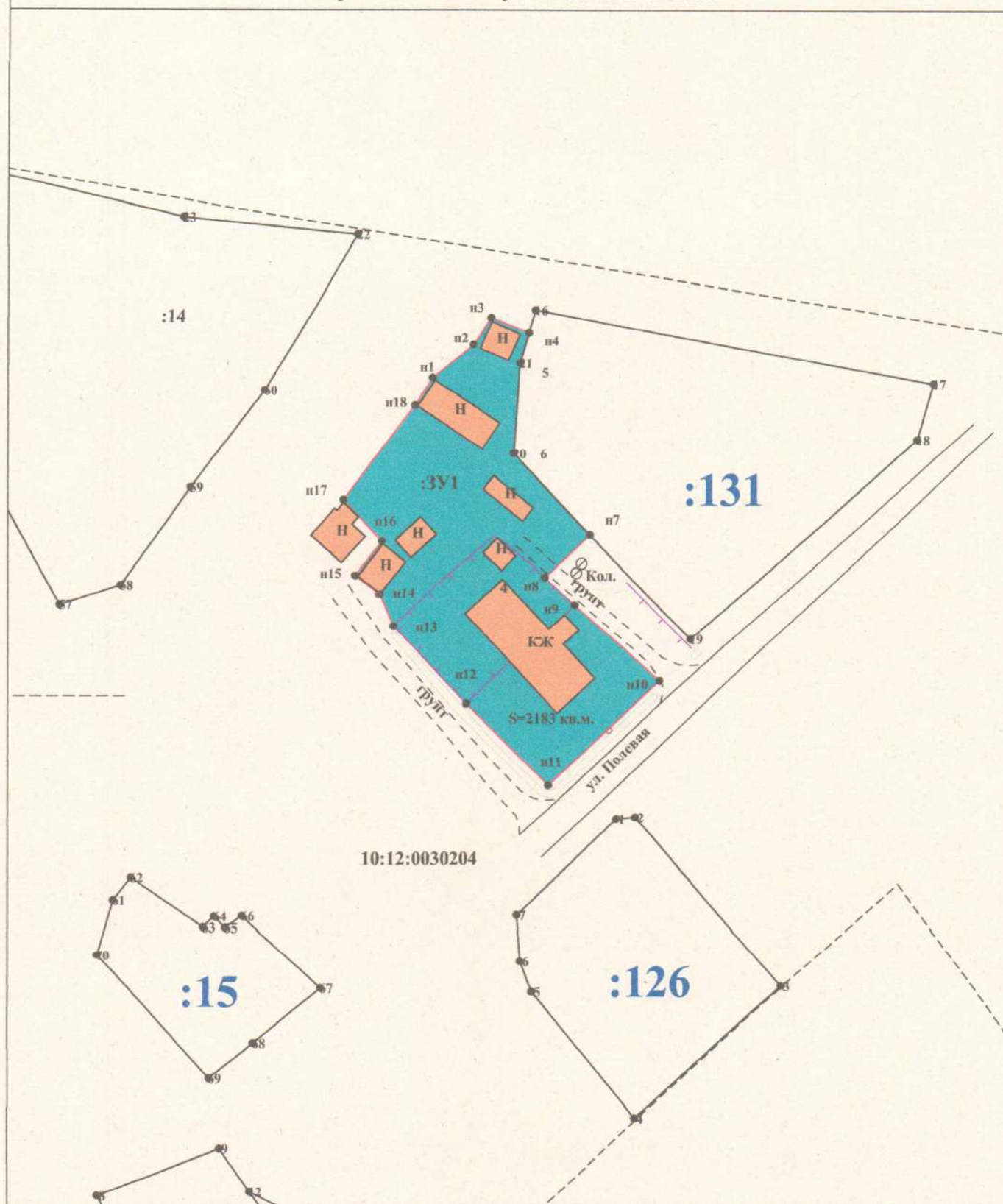


## **Графические материалы**



## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

## Чертеж земельных участков и их частей



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

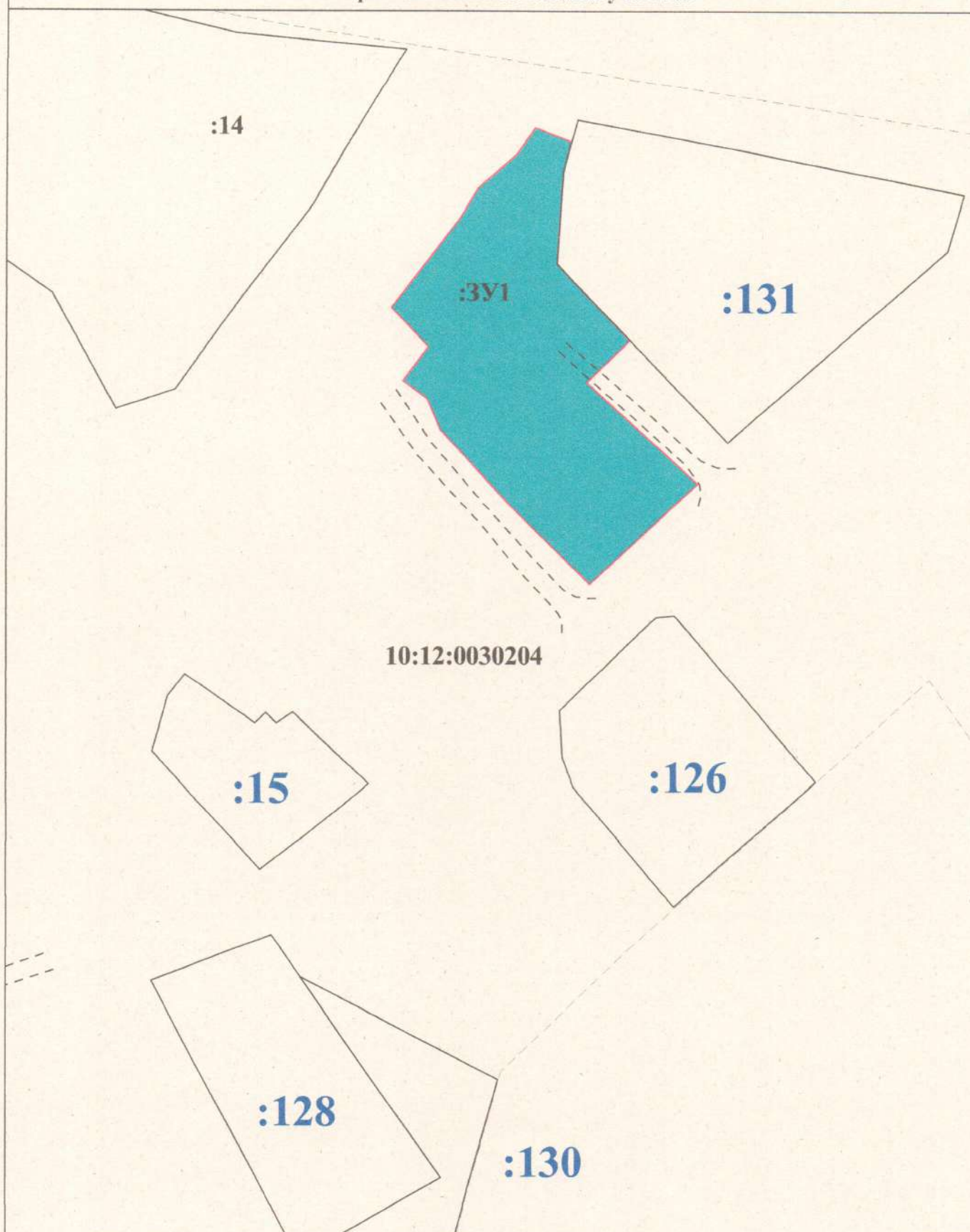
- — — — — земельный участок
- — — — — части земельного участка
- — — — — существующие линейные объекты
- — — — — планируемые линейные объекты
- — — — — охранный зона объекта

Масштаб 1:1000



## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Схема расположения земельных участков



Масштаб 1:1000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- - земельный участок  
- - - - - граница кадастрового квартала

53:17:0120203 - номер кадастрового квартала



## **ПРИЛОЖЕНИЯ**



## **Здание**

Дата обновления информации: 05.02.2020

### **Общая информация**

- Вид объекта недвижимости Здание
- Статус объекта Актуально
- Кадастровый номер 10:12:0000000:764
- Дата присвоения кадастрового номера 22.11.2011

### **Характеристики объекта**

- Адрес (местоположение) Республика Карелия, р-н. Лахденпохский, п. Эстерло, ул. Полевая, д. 4
- Площадь, кв.м 158.1
- Назначение Многоквартирный дом
- Количество этажей 1
- Материал наружных стен Кирпичные
- Год завершения строительства  
1978
- Год ввода в эксплуатацию 1978

### **Сведения о кадастровой стоимости**

- Кадастровая стоимость (руб) 1693255.74
- Дата определения 01.01.2019
- Дата внесения 31.01.2020

### **Ранее присвоенные номера**

- Инвентарный номер 12
- Иной номер 93



## **Помещение**

- Вид объекта недвижимости Помещение
- Статус объекта Актуально
- Кадастровый номер 10:12:0000000:3771
- Дата присвоения кадастрового номера 22.11.2011

## **Характеристики объекта**

- Адрес (местоположение) Республика Карелия, р-н. Лахденпохский, п. Эстерло, ул. Полевая, д. 4, кв. 1
- Площадь, кв.м 78.6
- Назначение Жилое
- Этаж 01

## **Сведения о кадастровой стоимости**

- Кадастровая стоимость (руб ) 841808.36
- Дата определения 01.01.2019
- Дата внесения 31.01.2020

## **Ранее присвоенные номера**

- Условный номер 10-10-07/010/2011-359
- Инвентарный номер 12

## **Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

- Вид, номер и дата государственной регистрации права

Общая долевая собственность № 10-10-07/010/2011-360 от 09.06.2011

Общая долевая собственность № 10-10-07/017/2013-565 от 01.11.2013

Общая долевая собственность № 10-10-07/017/2013-565 от 01.11.2013

Общая долевая собственность № 10-10-07/010/2011-360 от 09.06.2011



## **Помещение**

Дата обновления информации: 05.02.2020

### **Общая информация**

- Вид объекта недвижимости Помещение
- Статус объекта Актуально
- Кадастровый номер 10:12:0000000:3772
- Дата присвоения кадастрового номера 22.11.2011

### **Характеристики объекта**

- Адрес (местоположение) Республика Карелия, р-н. Лахденпохский, п. Эстерло, ул. Полевая, д. 4, кв. 2
- Площадь, кв.м 79.5
- Назначение Жилое
- Этаж 01

### **Сведения о кадастровой стоимости**

- Кадастровая стоимость (руб) 851447.39
- Дата определения 01.01.2019
- Дата внесения 31.01.2020

### **Ранее присвоенные номера**

- Инвентарный номер 12

### **Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

- Вид, номер и дата государственной регистрации права

Собственность № 10-10-07/008/2013-420 от 13.05.2013

- Ограничение прав и обременение объекта недвижимости

Иные ограничения (обременения) прав № 10:12:0000000:3772-10/032/2020-2 отсутствует



Иные ограничения (обременения) прав № 10:12:0000000:3772-10/032/2020-1 отсутствует

Иные ограничения (обременения) прав № 10:12:0000000:3772-10/032/2022-3 отсутствует