

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: Тимченко Альфия Шаеховна

Адрес: Республика Карелия, Лахденпохский район, п. Кетроваара, ул. Мира, д. 7

Утверждено:

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА**

расположенной по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Лахденпохский муниципальный район, Элисенваарское сельское поселение, п. Кетроваара, ул. Мира, д. 7
«Объект жилой застройки - Многоквартирный жилой дом №7»

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 10:12:0030501. Проектом межевания предусмотрено сформировать земельный участок :ЗУ1, для объекта жилой застройки - многоквартирный жилой дом № 7, расположенного на территории Российской Федерации, Республики Карелия, Лахденпохский район, Элисенваарское сельское поселение, п. Кетроваара, ул. Мира, д. 7. 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,	600 кв. м на одну семью	183 кв. м на одну семью	1000 кв. м

включая площадь застройки			на дом
Минимальная площадь участка на реконструируемых территориях жилой застройки: - включая площадь застройки - без площади застройки	600 кв. м на одну семью	133 кв. м на одну семью 50 кв. м на одну семью	1000 кв. м 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 - улицы - переулка, проезда	5 м 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.

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. Кетроваара, ул. Мира, д.7	Земли населенных пунктов	Малоэтажные жилые многоквартирные дома.	1370

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



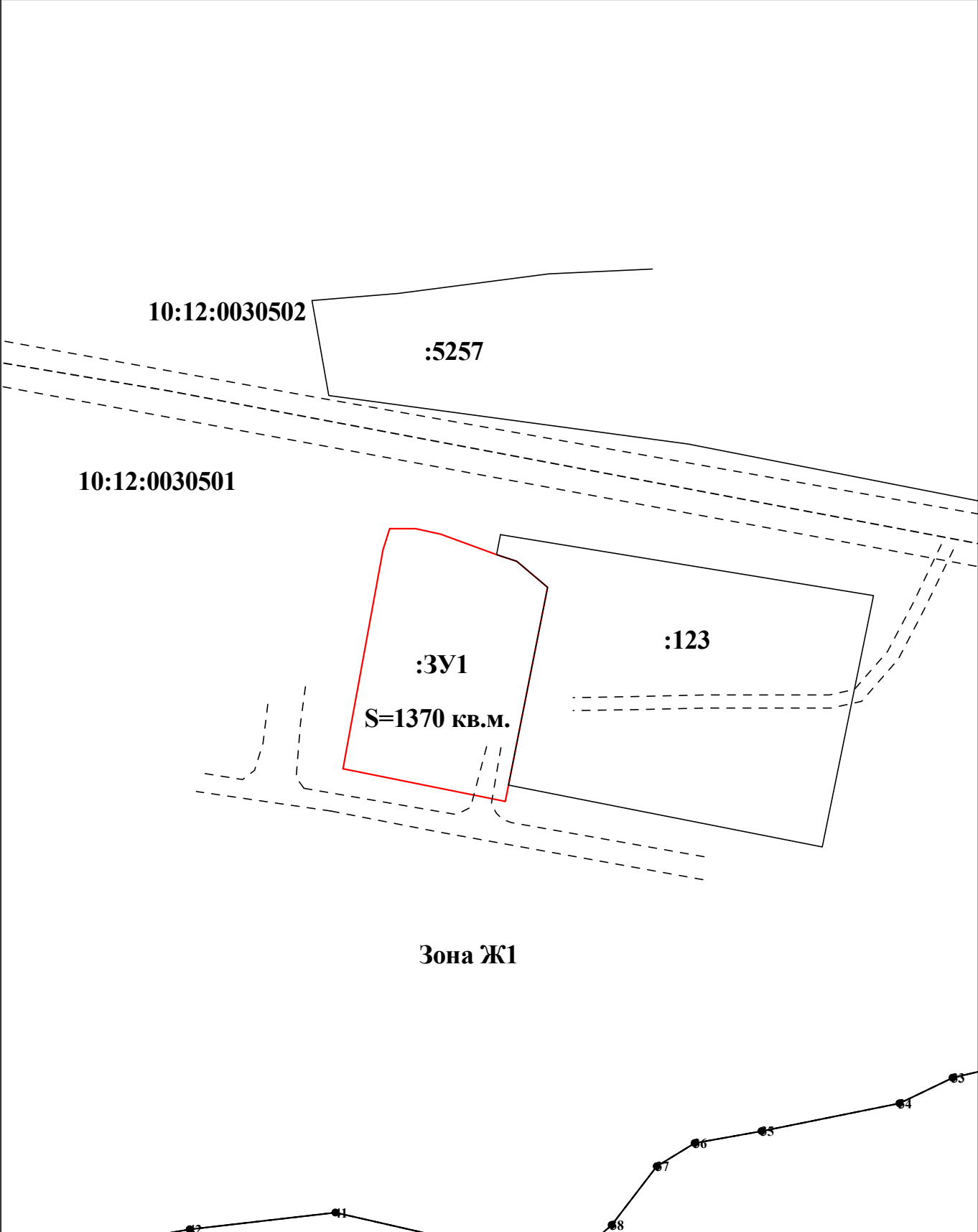
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

Масштаб 1:1000

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

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Схема расположения земельных участков



Зона Ж1

Масштаб 1:1000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- _____ - земельный участок
- - граница кадастрового квартала

53:17:0120203 - номер кадастрового квартала

ПРИЛОЖЕНИЯ



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ**

**АДМИНИСТРАЦИЯ
ЛАХДЕНПОХСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

02 мая 2022 г.

№ 450

О разрешении ООО «ГеоРусь» подготовить проект межевания территории под многоквартирным жилым домом, расположенной по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Лахденпохский муниципальный район, Элисенваарское сельское поселение, п.Кетроваара, ул.Мира, д.7

Рассмотрев обращение ООО «ГеоРусь» о разрешении разработки проекта межевания территории под многоквартирным жилым домом, расположенной по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Лахденпохский муниципальный район, Элисенваарское сельское поселение, п.Кетроваара, ул.Мира, д.7 (вх.№ 2002 от 13.04.2022), в соответствии с пп. 20 п.1 ст. 14 Федерального закона от 06.10.2003 г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» № 131-ФЗ, ст. 41.1, ст. 42, пп.2 п.1.1 ч.1 ст.45, ст.46 Градостроительного кодекса РФ, Генеральным планом и Правилами землепользования и застройки Элисенваарского сельского поселения, Администрация Лахденпохского муниципального района постановляет:

1. Разрешить ООО «ГеоРусь» подготовку проекта межевания территории под многоквартирным жилым домом, расположенной по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Лахденпохский

- муниципальный район, Элисенваарское сельское поселение, п.Кетроваара, ул.Мира, д.7.
2. Представить разработанную проектную документацию в Администрацию Лахденпохского муниципального района для проверки на соответствие требованиям ч.10 ст.45 Градостроительного кодекса Российской Федерации и дальнейшего проведения публичных слушаний.
 3. Со дня опубликования настоящего Постановления физические и юридические лица вправе предоставить в Администрацию Лахденпохского муниципального района свои письменные предложения о порядке, сроках подготовки и содержании проекта планировки или проекта межевания.
 4. Настоящее Постановление разместить на сайте Администрации Лахденпохского муниципального района <http://www.lah-mr.ru>.
 5. Постановление вступает в силу с момента его подписания.
 6. Контроль за исполнением настоящего Постановления оставляю за собой.

Глава Администрации Лахденпохского
муниципального района



О.В. Болгов

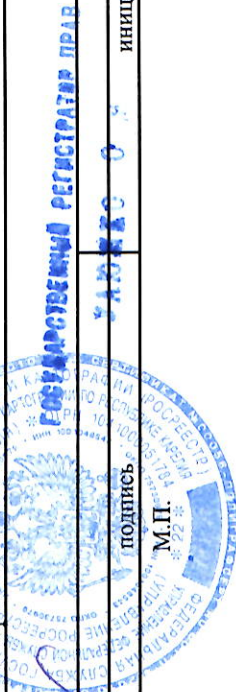
Разослать: дело – 1 экз., отдел строительства и земельных отношений – 2 экз.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
13.10.2021г.			
Кадастровый номер: 10:12:0000000:4419			
Номер кадастрового квартала: 10:12:0000000			
Дата присвоения кадастрового номера: 22.11.2011			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 18			
Адрес: Российская Федерация, Республика Карелия, Лахденпохский муниципальный район, Элисенварское сельское поселение, п Кетроваара, ул Мира, д 7, кв 1			
Площадь, м2: 21.3			
Назначение: Жилое			
Наименование: Квартира			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 01			
Вид жилого помещения: Квартира			
Кадастровая стоимость, руб: 234621.2			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 10:12:0000000:2680			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки: Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.			
Получатель выписки: Тимченко Альфия Шаховна			



полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

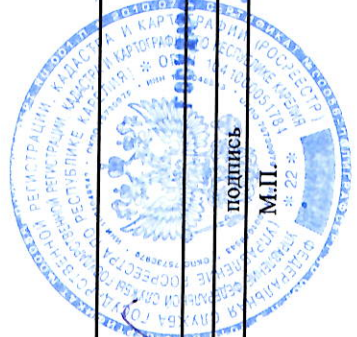
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
Всего листов выписки: 2	
13.10.2021г.	
Кадастровый номер:	10:12:0000000:4419

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Тимченко Альфия Шахровна, 14.10.1963, пос. Кетроваара Лахденпохского р-на Карельской АССР, Российская Федерация, СНИЛС 045-481-023 41 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 86 08 №901302, выдан 19.11.2008, ТП УФМС России по Республике Карелия в Лахденпохском районе 186720, Карелия Респ, р-н. Лахденпохский, п. Кетроваара, ул. Мира, д. 7, кв. 1
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 10:12:0000000:4419-10/032/2021-3 13.10.2021 11:06:27
3	Документы-основания	3.1	Договор безвозмездной передачи жилого помещения в собственность в порядке приватизации, выдан 01.10.2021
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П. САДЫКОВ О.А.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
13.10.2021г.			
Кадастровый номер: 10:12:0000000:4418			
Номер кадастрового квартала: 10:12:0000000			
Дата присвоения кадастрового номера: 22.11.2011			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 18			
Адрес: Российская Федерация, Республика Карелия, Лахденпохский муниципальный район, Элисенваарское сельское поселение, п. Кетроваара, ул. Мира, д. 7, кв. 2			
Площадь, м2: 53.3			
Назначение: Жилое			
Наименование: Квартира			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 01			
Вид жилого помещения: Квартира			
Кадастровая стоимость, руб: 587103.76			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 10:12:0000000:2680			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилью помещений наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки: Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.			
Получатель выписки: Тимченко Виктор Васильевич			



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		ТИМЕНКО В.В.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
13.10.2021г.			
Кадастровый номер: 10:12:0000000:4418			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Тимченко Виктор Васильевич, 18.05.1961, гор. Суоярви Карельской АССР, Российская Федерация, СНИЛС 045-480-671 63 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 86 04 №793492, выдан 17.07.2006, Отделом внутренних дел Лахденпохского района Республики Карелия 186720, Карелия Респ, р-н. Лахденпохский, п. Кетроваара, ул. Мира, д. 7, кв. 2
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 10:12:0000000:4418-10/032/2021-3 13.10.2021 11:12:43
3	Документы-основания	3.1	Договор безвозмездной передачи жилого помещения в собственность в порядке приватизации, выдан 01.10.2021
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАВ

полное наименование должности

АЛЕКСЕЕВ С.А. инициалы, фамилия