

Индивидуальный предприниматель Бирук Игорь Владимирович

ОГРН 311100126400031

Юр. адрес: РК, г. Петрозаводск, ул. Кантеле, д. 69

Тел. 89212268607

---

Заказчик: Большухин Вячеслав Николаевич, Левченко Александр Борисович  
Адрес: г. Лахденпохья, ул. Фанерная, д.16, кв.18

Утверждено:  
Постановлением Администрации Лахденпохского  
муниципального района

№ \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**«Определение местоположения границ образуемого земельного участка  
в кадастровом квартале 10:12:0012204, путем перераспределения существующего  
земельного участка с кадастровым номером 10:12:0012204:178,  
расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Лахденпохский  
муниципальный район, Лахденпохское городское поселение, г. Лахденпохья, ш.  
Ленинградское»**

Кадастровый инженер \_\_\_\_\_ /Бирук И.В./



2023 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

|   |       |
|---|-------|
| Основная часть проекта планировки территории: | 3     |
| 1. Общая часть                                | 4     |
| 2. Формирование земельного участка            | 5     |
| 3. Основные показатели по проекту межевания   | 6-7   |
| Графические материалы:                        | 8     |
| Чертеж межевания территории                   | 9     |
| Схема расположения земельных участков         | 10    |
| Приложение                                    | 11-13 |

## Основная часть проекта планировки территории



## 1. Общая часть

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

В соответствии с пунктом 4 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации в границах элемента планировочной структуры общественно деловой застройки, за исключением образования земельного участка для целей, предусмотренных статьей 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ, образования земельного участка для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, а также перераспределения земельного участка в целях его увеличения для наиболее рационального использования как участка так и объекта на нем.

Подготовка проекта межевания территории осуществлена в виде отдельного документа.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ изменяемых земельных участков осуществлено в соответствии с градостроительными регламентами, действующими на территории Лахденпохского городского 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 г. Лахденпохья

7. Правила землепользования и застройки территорий поселений Лахденпохского городского поселения.

8. Инженерные изыскания, выполненные в 2023 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 10:12:0012204. Проектом межевания предусмотрено сформировать земельный участок :ЗУ1, состоящего из следующих частей :Т/п1, Т/п2 и :178/п1, путем перераспределения существующего земельного участка с кадастровым номером 10:12:0012204:178 с землями находящимся в государственной или муниципальной собственности, расположенного на территории Российской Федерации, Республике Карелия, Лахденпохский район, Лахденпохское городское поселение, г. Лахденпохья, ш. Ленинградское. В соответствии с градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки Лахденпохского городского поселения часть территории данного кадастрового квартала попадает в территориальную зону П-1 – производственную зону.



## 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 г. Лахденпохья установлены, отступ при формировании земельного участка составляет 5 метров.

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.

| Характерная точка | Абцисса (X), м | Ордината (Y), м |
|-------------------|----------------|-----------------|
| 1                 | 2              | 3               |
| :ЗУ1              |                |                 |
| 2                 | 313670.90      | 1299639.73      |
| 3                 | 313636.52      | 1299647.99      |
| 4                 | 313638.34      | 1299661.08      |
| н5                | 313642.63      | 1299691.80      |
| н6                | 313635.62      | 1299703.16      |
| н7                | 313635.32      | 1299703.65      |
| н8                | 313629.00      | 1299674.94      |
| 9                 | 313626.26      | 1299664.00      |
| н10               | 313621.94      | 1299646.74      |
| н11               | 313614.16      | 1299617.58      |
| н12               | 313605.32      | 1299587.44      |
| н13               | 313604.48      | 1299584.33      |
| н14               | 313606.18      | 1299576.26      |
| 15                | 313613.41      | 1299565.58      |
| 16                | 313639.07      | 1299554.58      |
| 17                | 313632.08      | 1299571.70      |
| 1                 | 313661.42      | 1299565.98      |

### 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.

Таблица 2

| №<br>п<br>/<br>п | Условный<br>номер | Местоположение  | Категория                      | Разрешенное<br>использование       | Площадь,<br>кв. м. |
|------------------|-------------------|---|--------------------------------|------------------------------------|--------------------|
| 1                | :ЗУ1              | Российская Федерация,<br>Республика Карелия,<br>Лахденпохский<br>муниципальный<br>район, Лахденпохское<br>городское поселение,<br>г. Лахденпохья, ш.<br>Ленинградское | Земли<br>населенных<br>пунктов | Объекты<br>придорожного<br>сервиса | 4947               |

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.

| NN/ пп    | Наименование вида использования*  | Код<br>вида<br>разрешенного<br>использования* |
|-----------|---|---|
| <b>А.</b> | <b>Основные виды разрешенного использования</b>                         |   |
|           | Объекты гаражного назначения  | 2.7.1   |
|           | Коммунальное обслуживание   | 3.1   |
|           | Объекты придорожного сервиса  | 4.9.1   |
|           | Причалы для маломерных судов  | 5.4   |
|           | Производственная деятельность   | 6.0   |
|           | Пищевая промышленность  | 6.4   |
|           | Строительная промышленность   | 6.6   |
|           | Связь   | 6.8   |
|           | Склады  | 6.9   |
|           | Общее пользование водными объектами                                     | 11.1  |
|           | Специальное пользование водными объектами                               | 11.2  |
|           | Земельные участки (территории) общего пользования                       | 12.0  |
| <b>Б.</b> | <b>Условно разрешенные виды использования</b>                           |   |
|           | Бытовое обслуживание  | 3.3   |
|           | Магазины  | 4.4   |
|           | Гостиничное обслуживание  | 4.7   |
|           | Обслуживание автотранспорта   | 4.9   |
|           | Общественное управление   | 3.8   |
| <b>В.</b> | <b>Вспомогательные виды разрешенного использования – не установлены</b> |   |



4

\*(согласно Приказу Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 1 сентября 2014 г. N 540 г. Москва "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков")

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства

| Параметры разрешенного строительства   | Минимальные        | Максимальные       |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Предельные размеры земельных участков:</b>  |                    |                    |
| <i>Для размещения зданий и сооружений</i>  | не устанавливается | не устанавливается |
| <i>Для линейных объектов</i>   | не устанавливается | не устанавливается |
| <b>Минимальные отступы от границ земельных участков</b>                                |                    |                    |
| <i>Для размещения зданий и сооружений</i>  |                    |                    |
| От границы земельного участка со стороны улицы (красной линии)                         | 5 метров**         | —                  |
| От границы земельного участка со стороны соседнего участка, переулка, проезда          | 3 метра**          | —                  |
| <i>Для линейных объектов – не устанавливается</i>                                      |                    |                    |
| <b>Процент застройки в границах земельного участка</b>                                 |                    |                    |
| <i>Для размещения зданий и сооружений</i>  | —                  | 80%                |
| <i>Для линейных объектов</i>   | не устанавливается | не устанавливается |
| <b>Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений</b> |                    |                    |
| <i>Для размещения зданий и сооружений</i>  |                    |                    |
| максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений                            | —                  | не устанавливается |
| предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий                              | —                  | не устанавливается |
| <i>Для линейных объектов – не устанавливается</i>                                      |                    |                    |

\*\*При размещении новых объектов капитального строительства следует учитывать требования к противопожарным расстояниям между зданиями и сооружениями **Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности"**

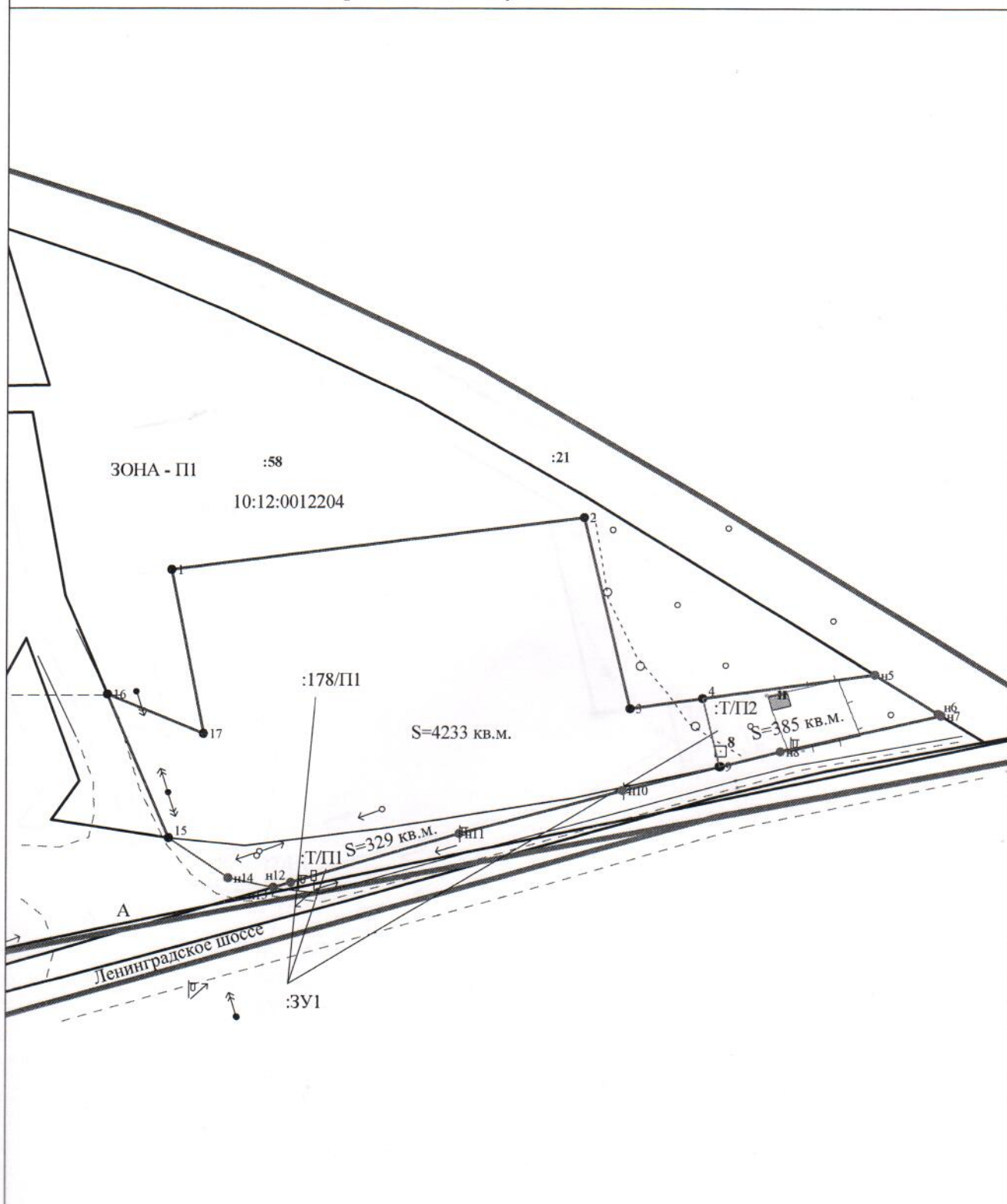
В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в главе 4 Части II Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

## Графические материалы



# ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

## Чертеж земельных участков и их частей



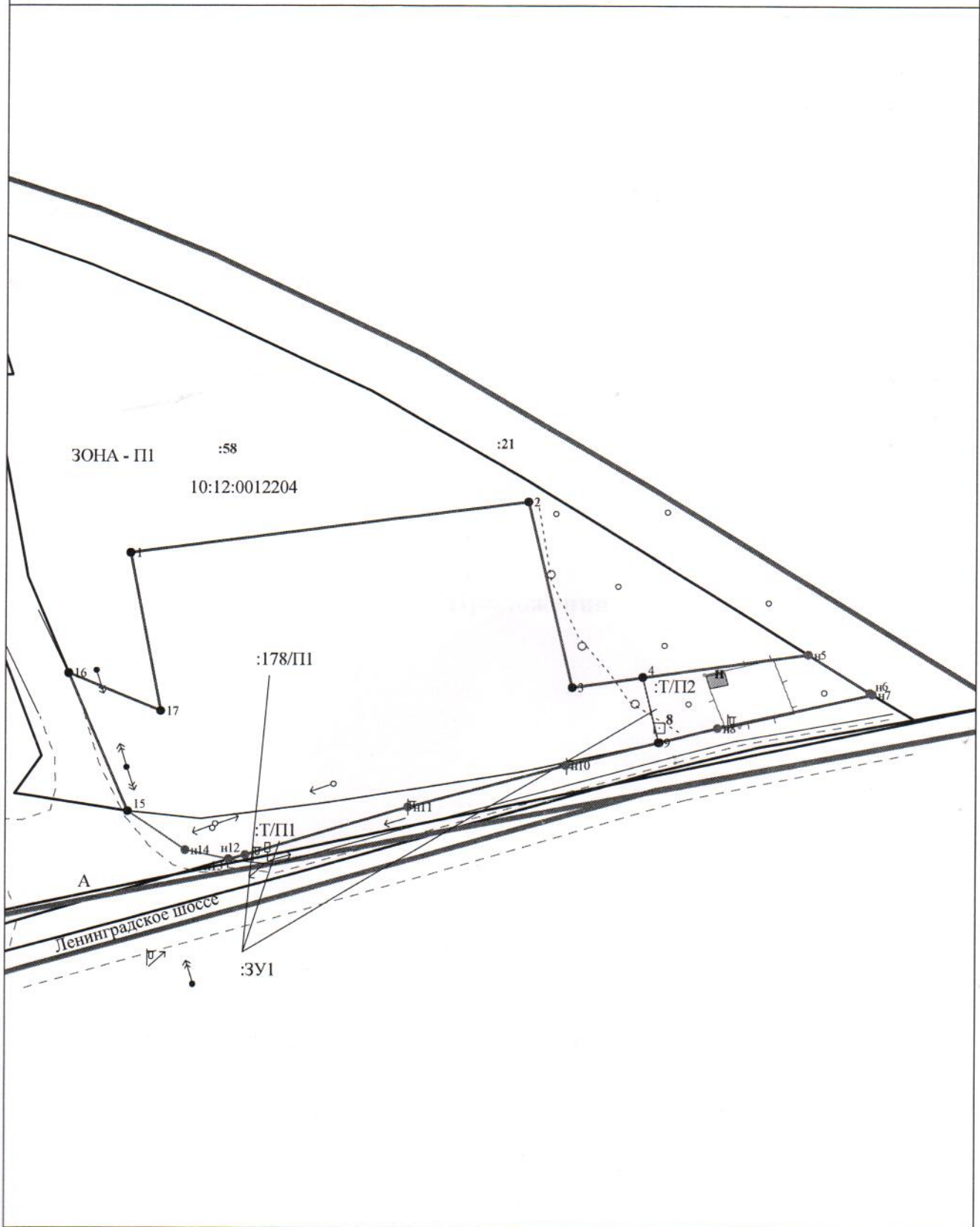
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

Масштаб 1:1000

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

## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

## Схема расположения земельных участков



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

Масштаб 1:1000

- земельный участок
  - - - граница кадастрового квартала
- 53:17:0120203 - номер кадастрового квартала

## Приложения



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

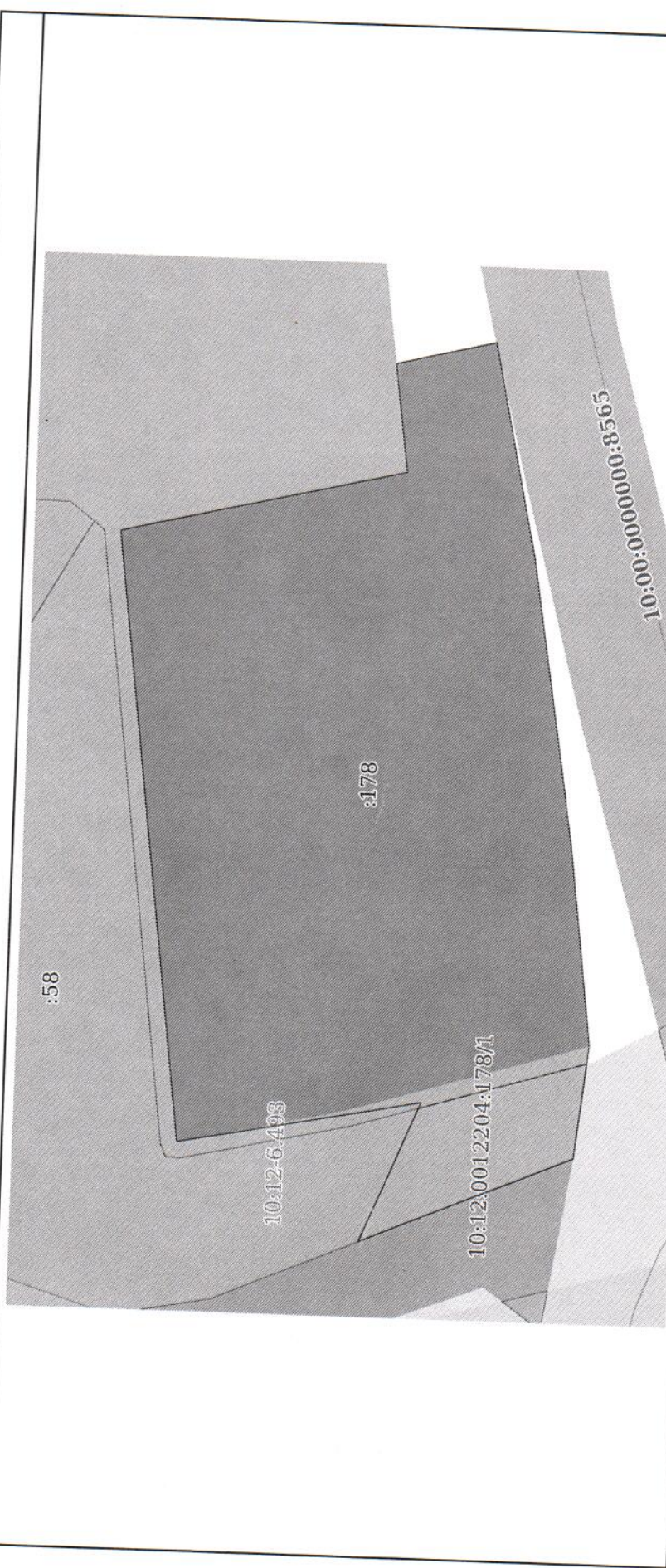
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости  
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

|   |                           |  |                   |  |  |
|---|---------------------------|--|-------------------|--|--|
| Земельный участок   |                           |  |                   | Раздел 1 Лист  |  |
| вид объекта недвижимости  |                           |  |                   |  |  |
| Лист № 1 раздела 1  | Всего листов раздела 1: 1 |  | Всего разделов: 2 |  |  |
| 03.10.2023г.  |                           |  |                   |  |  |
| Кадастровый номер:  |                           |  |                   | 10:12:0012204:178  |  |
| Номер кадастрового квартала:  |                           |  |                   | 10:12:0012204  |  |
| Дата присвоения кадастрового номера:  |                           |  |                   | 03.10.2023   |  |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      |                           |  |                   | данные отсутствуют   |  |
| Местоположение:   |                           |  |                   | Российская Федерация, Республика Карелия, Лахденпохский муниципальный район, Лахденпохское городское поселение, город Лахденпохья, Ленинградское шоссе |  |
| Площадь, м2:  |                           |  |                   | 4233 +/- 23  |  |
| Кадастровая стоимость, руб:   |                           |  |                   | не определена  |  |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: |                           |  |                   | данные отсутствуют   |  |
| Категория земель:   |                           |  |                   | Земли населенных пунктов   |  |
| Виды разрешенного использования:  |                           |  |                   | Объекты дорожного сервиса. Территориальная зона - П-1. Производственная зона   |  |
| Статус записи об объекте недвижимости:  |                           |  |                   | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"   |  |
| Особые отметки:   |                           |  |                   | Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.   |  |
| Получатель выписки:   |                           |  |                   | Жесткова Оксана Николаевна (представитель правообладателя),<br>Правообладатель: АДМИНИСТРАЦИЯ ЛАХДЕНПОХСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА                     |  |

|  |                      |                   |
|--|----------------------|-------------------|
| полное наименование должности  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН    | инициалы, фамилия |
|  | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |                   |
| <div>Сертификат: 00B0656B7401CB38D2B3576ACD8C8425108<br/>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</div> |                      |                   |



|   |                           |                   |                         |
|---|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Земельный участок                       |                           |                   |                         |
| Лист № 1 раздела 3                      | Вид объекта недвижимости  |                   |                         |
| 03.10.2023г.                            | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 2 |
| Кадастровый номер: 10:12:0012204:178    |                           |                   |                         |
| План (чертеж, схема) земельного участка |                           |                   |                         |



|  |                       |  |
|--|-----------------------|--|
| Масштаб 1:700  | Условные обозначения: |  |
| полное наименование должности  |                       |  |
| <div> <div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</div> <div>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</div> <div>Сертификат: 09B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108</div> <div>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</div> <div>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</div> </div> |                       |  |
| инициалы, фамилия  |                       |  |



Принято и прому-  
еровано 13  
(тринадцат) листов