

УТВЕРЖДЕНО

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА  
расположенного по адресу:  
Российская Федерация, Республика Карелия, Пряжинский  
район, поселок Чална, улица Пушкина, дом 3**

Кадастровый инженер

Н.В. Янушкевич

г. Петрозаводск 2022

## Содержание

Текстовая часть (пояснительная записка)	3
1. Общая часть	4
2. Формирование земельного участка под многоквартирный жилой дом	6
3. Основные показатели по проекту межевания	7
Графическая часть	8
1. Чертеж межевания территории	9

**Текстовая часть (пояснительная записка)**

## 1. Общая часть

Образуемый земельный участок расположен на территории Чалнинского сельского поселения Пряжинского национального муниципального района Республики Карелия.

В соответствии с пунктом 3 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами.

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 Чалнинского 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. Правила землепользования и застройки Чалнинского сельского поселения, утвержденные Решением Совета Пряжинского национального муниципального района от 30.03.2022 №27;

6. Кадастровый план территории квартала 10:21:0030131 КУВИ -001/2022-146956892 от 25.08.2022

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 10:21:0030131. В соответствии с градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки Чалнинского сельского поселения часть территории данного кадастрового квартала попадает в жилую зону Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

## Ж-1. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона существующей и планируемой индивидуальной жилой застройки с земельными участками.

### Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

NN/ пп	Наименование вида использования*	Описание вида разрешенного использования земельного участка*	Код вида разрешенного использования*
<b>А. Основные виды разрешенного использования</b>			
	Для индивидуального жилищного строительства	<ul style="list-style-type: none"><li>- размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);</li><li>- выращивание сельскохозяйственных культур;</li><li>- размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек</li></ul>	2.1
	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	<ul style="list-style-type: none"><li>- размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1;</li><li>- производство сельскохозяйственной продукции;</li><li>- размещение гаража и иных вспомогательных сооружений.</li><li>- содержание сельскохозяйственных животных</li></ul>	2.2
	Передвижное жильё	<ul style="list-style-type: none"><li>- размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы) с возможностью подключения названных сооружений к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования</li></ul>	2.4
	Коммунальное обслуживание	<ul style="list-style-type: none"><li>- размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2</li></ul>	3.1
	Бытовое обслуживание	<ul style="list-style-type: none"><li>- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг</li></ul>	3.3

		(мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание		- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1.
Приюты для животных		- Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре; - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных; - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных	3.10.2
Магазины		- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
Спорт		- размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7	5.1
Причалы для маломерных судов		- размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов	5.4
Обеспечение внутреннего правопорядка		- размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; - размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3
Земельные участки (территории) общего пользования		- земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	12.0
<b>Б.</b>	<b>Условно разрешенные виды использования</b>		
Религиозное использование		- размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание	3.7

	данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2	
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	3.5.1
Общественное управление	- размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1 - 3.8.2	3.8
Общественное питание	- размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Гостиничное обслуживание	- размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7
Обслуживание жилой застройки	- размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны	2.7
Ведение огородничества	- осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур	13.1
Хранение автотранспорта	- размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на	2.7.1

		машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	
	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	<ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);</li> <li>- обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;</li> <li>- размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома</li> </ul>	2.1.1
<b>В.</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b> (допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.)		
	Не установлены		

\*(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 индивидуального жилищного строительства</i>	600 м <sup>2</sup>	1500м <sup>2</sup>
<i>Для ведения личного подсобного хозяйства</i>	800 м <sup>2</sup>	2500м <sup>2</sup>
<i>Малоэтажная многоквартирная жилая застройка</i>	1500 м <sup>2</sup>	4000м <sup>2</sup>
<i>Ведение огородничества</i>	20 м <sup>2</sup>	2000м <sup>2</sup>
<i>Хранение автотранспорта</i>	20 м <sup>2</sup>	200 м <sup>2</sup>
<i>Для остальных видов разрешенного использования</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>		
Объекты гаражного назначения (для боксового типа)	–	100%
Коммунальное обслуживание	–	100%
Прочие виды разрешенного использования	–	60%
<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	–	<u>3 этажа</u>
предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий	–	<u>12 метров</u>
<b><i>Для линейных объектов - не устанавливается</i></b>		

\*\*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"](#)

## 2. Формирование земельного участка под многоквартирный жилой дом

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Чалнинского сельского поселения, утвержденными Решением Совета Пряжинского национального муниципального района от 30.03.2022 №27, минимальный размер земельного участка под малоэтажную многоквартирную жилую застройку установлен в размере 1500 кв.м.

По сведениям государственного кадастра недвижимости в пределах границ проектируемого земельного участка 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 под многоквартирный жилой дом 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. Чална не установлены.

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

Таблица 1

Система координат МСК-10

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	354809.85	1506954.95
н2	354814.81	1506955.75
н3	354814.79	1506970.64
н4	354813.09	1506975.58
н5	354811.42	1506981.33
н6	354810.68	1506981.71
7	354809.79	1506979.26
8	354806.46	1506971.17
9	354803.86	1506972.36
10	354801.13	1506977.44
11	354792.01	1506980.09
12	354790.67	1506976.28
н13	354772.86	1506944.14
н14	354778.15	1506939.22
н15	354780.33	1506936.77
н16	354784.38	1506933.16
н17	354785.71	1506932.18
н18	354795.02	1506926.40
н19	354798.43	1506924.08
н20	354801.94	1506922.15
21	354804.49	1506921.31
22	354809.96	1506941.70
н23	354809.88	1506950.96

### 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

Образуемый земельный участок	Адрес (местоположение)	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв. м.
:ЗУ1	Российская Федерация, Республика Карелия, Пряжинский район, поселок Чална, улица Пушкина, дом 3	земли населенных пунктов	<u>Основной вид</u> - для индивидуальное жилищное строительство <u>Условно разрешенный</u> - малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1500

Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов жилой застройки. На образуемом участке расположен многоквартирный дом с кадастровым номером 10:21:0000000:1073.

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

**Графическая часть**