

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. 8 911 438 84 17; 8 921 226 47 83

Заказчик: Филиппов Михаил Геннадиевич

Адрес: Республика Карелия, г. Лахденпохья, ш. Ленинградское, д. 9А, кв.2

Утверждено:

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

«Определение местоположения границ образуемого земельного участка в кадастровом квартале 10:12:0010211, путем перераспределения существующего земельного участка с кадастровым номером 10:12:0010211:249, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, г. Лахденпохья, Лахденпохское городское поселение, ул. Ленина, д.11-б»

Директор:



Бузенков П.С./

Кадастровый инженер



Воробьев В.В.

2024 г.

СОДЕРЖАНИЕ

	Основная часть проекта:	3
	1. Общая часть	4
	2. Формирование земельного участка	5-6
	3. Основные показатели по проекту межевания	7-9
	Графические материалы:	10
	Чертеж межевания территории	11
	Схема расположения земельных участков	12
	Приложение	13-14

Основная часть проекта

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 Лахденпохского городского поселения;
8. Инженерные изыскания, выполненные в 2024 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 10:12:0010211. Проектом межевания предусмотрено сформировать земельный участок: ЗУ1, состоящего из следующих частей: Т/п1 и :249/п1, путем перераспределения существующего земельного участка с кадастровым номером 10:12:0010211:249 с землями находящимся в государственной или муниципальной собственности, расположенного на территории Российской Федерации, Республике Карелия, Лахденпохский район, г. Лахденпохья, Лахденпохское городское поселение, ул. Ленина, д.11-б. В соответствии с градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки Лахденпохского городского поселения часть территории данного кадастрового квартала попадает в территориальную зону ОД-1 – зону делового, общественного и коммерческого назначения.

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.

Территория перераспределяемого земельного участка частично расположена в Зоне с особыми условиями использования территории:

- зона подтопления в отношении территорий г. Лахденпохья, прилегающих к зоне затопления, повышение уровня грунтовых вод которых обусловливается подпором грунтовых вод уровнями высоких вод основной реки Аурайоки, её притоков 1 и 2 порядка – р.Руокооя, руч.Савипуро, р.Конкеллооя и других соседних водных объектов – руч.Раутоя и Якимварского залива Ладожского озера;

- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ 1) объекта культурного наследия регионального значения "Здание, в котором в 1940-1941 гг. размещался штаб Ладожской военной флотилии", расположенного по адресу: Республика Карелия, Лахденпохский район, г. Лахденпохья, ул. Красноармейская, д. 9.

Красные линии градостроительным регламентом в г. Лахденпохья установлены, отступы при формировании земельного участка составляют 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 .

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			
н2	313794.06	1302418.08	23.22
н3	313778.88	1302435.65	7.55
н4	313773.41	1302430.44	5.19
5	313776.73	1302426.45	12.92
6	313784.98	1302416.50	4.91
н1	313787.99	1302412.61	8.17

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

№ п / п	Условный номер	Местоположение	Категория	Разрешенное использование	Площадь, кв. м.
1	:ЗУ1	Российская Федерация, Республика Карелия, Лахденпохский муниципальный район, Лахденпохское городское поселение, г. Лахденпохья, ул. Ленина	Земли населенных пунктов	магазины	180

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 вида разрешенного использования*
А. Основные виды разрешенного использования		
	Объекты гаражного назначения	2.7.1
	Коммунальное обслуживание	3.1
	Социальное обслуживание	3.2
	Бытовое обслуживание	3.3
	Здравоохранение	3.4
	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2
	Культурное развитие	3.6
	Религиозное использование	3.7
	Общественное управление	3.8
	Деловое управление	4.1
	Торговые центры (торгово-развлекательные центры)	4.2
	Рынки	4.3
	Магазины	4.4
	Банковская и страховая деятельность	4.5
	Общественное питание	4.6
	Гостиничное обслуживание	4.7
	Развлечения	4.8
	Спорт	5.1
	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3

	Причалы для маломерных судов	5.4
	Общее пользование водными объектами	11.1
	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Б.	Условно разрешенные виды использования	
	Объекты гаражного назначения	2.7.1
	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1
	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
	Приюты для животных	3.10.2
	Объекты придорожного сервиса	4.9.1
	Туристическое обслуживание	5.2.1
	Причалы для маломерных судов	5.4
В.	Вспомогательные виды разрешенного использования – 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
Предельные размеры земельных участков:		
<i>Для размещения зданий и сооружений</i>	не устанавливается	не устанавливается
<i>Для линейных объектов</i>	не устанавливается	не устанавливается
Минимальные отступы от границ земельных участков		
<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>		
Процент застройки в границах земельного участка		
<i>Для размещения зданий и сооружений</i>	–	80%
<i>Для линейных объектов</i>	не устанавливается	не устанавливается
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений		
<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"

Минимальное количество мест для гостевых автостоянок на территории земельных участков - в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Республики

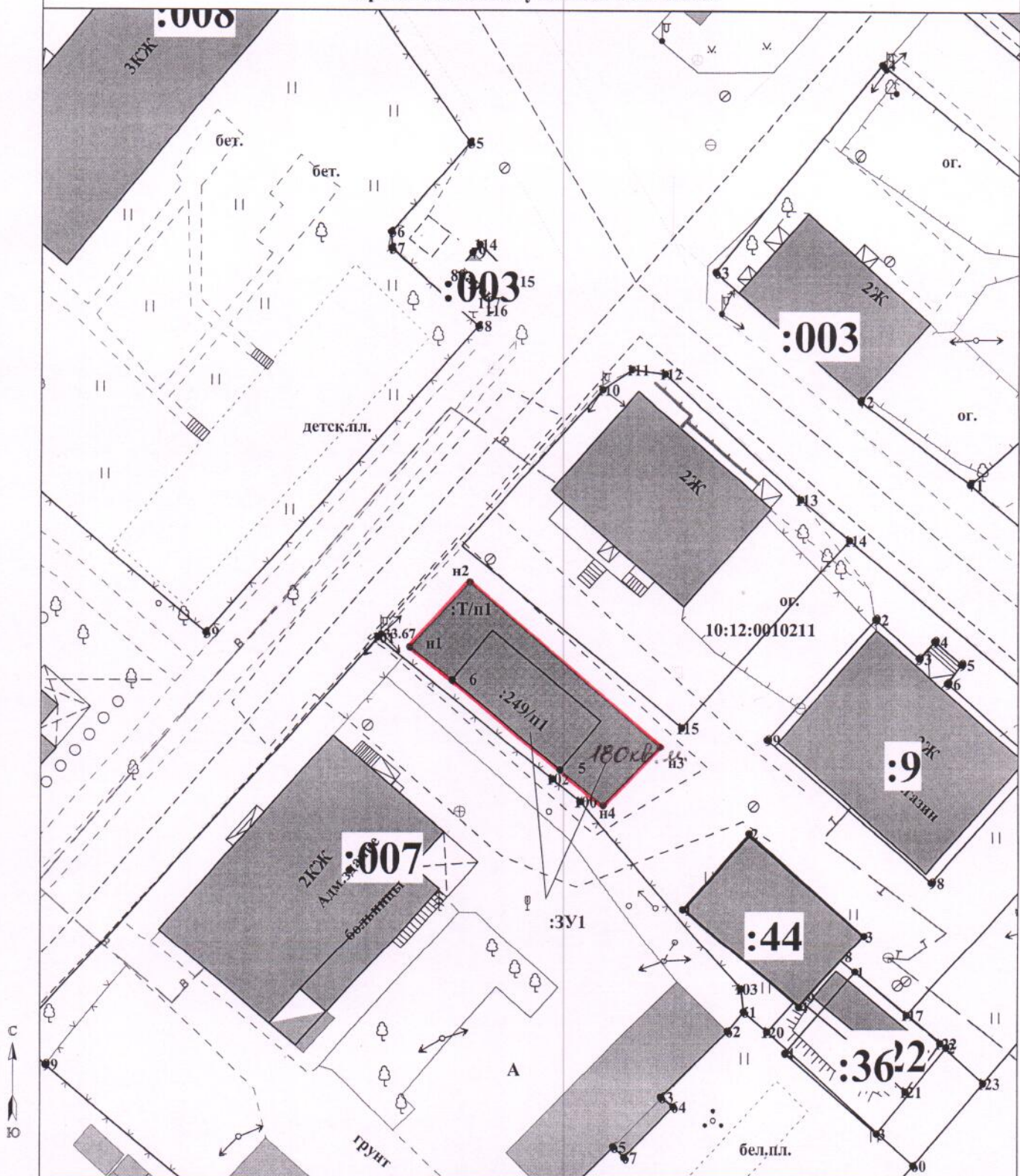
Карелия.

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



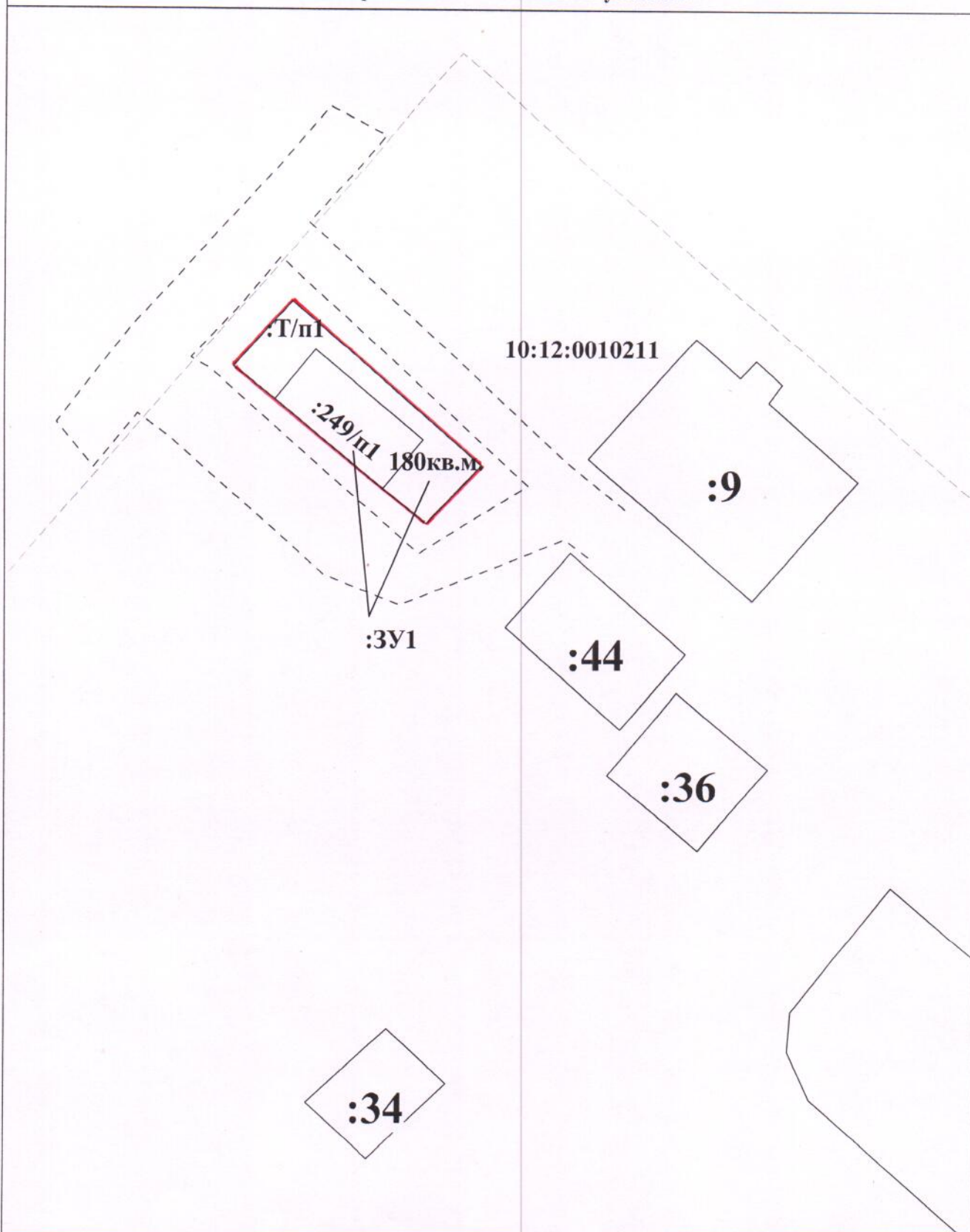
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

Масштаб 1:500

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

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Схема расположения земельных участков



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

Масштаб 1:500

- - земельный участок
- - - граница кадастрового квартала

53:17:0120203 - номер кадастрового квартала

Приложения

Земельный участок

Дата обновления информации: 15.06.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	10:12:0010211:249
Дата присвоения кадастрового номера	17.01.2013
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Карелия, г. Лахденпохья, ул. Ленина, дом 11-б.
Площадь, кв.м	76
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	предприятия общественного питания, бытового обслуживания, магазины специализированные (кроме строительных материалов и с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов) отдельно стоящие и встроенно-пристроенные, территориальная зона-ОД1. Многофункциональные центры обслуживания и общественно-деловой активности

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	237133.94
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	08.02.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 10-10/003-10/003/007/2015-1552/1 от 30.12.2015
--	--

**Ограничение прав и обременение объекта
недвижимости**

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные
статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации
отсутствует

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные
статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации
отсутствует