

Российская Федерация
Республика Карелия
Прионежский муниципальный район

Утверждено Постановлением
Администрации Прионежского
муниципального района:

№ _____ от « _____ » _____ 2026 г.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Земельного участка площадью 2000 кв.м., расположенного в границах
кадастрового квартала 10:20:0090105 по адресу: Республика Карелия,
Прионежский муниципальный район, Пайское сельское поселение,
п. Пай, ул. Переселенческая, д. 12

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ (утверждаемая)

ИП Торицын А.А.



Петрозаводск 2026 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА

Содержание

1. РАЗДЕЛ 1 ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

2. ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ПРОЕКТИРУЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОДЛЕЖАЩИХ ОБРАЗОВАНИЮ

4. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

2. РАЗДЕЛ 2 ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

1. ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

3. РАЗДЕЛ 3 ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

4. РАЗДЕЛ 4 ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ.

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

5. ПРИЛОЖЕНИЯ

РАЗДЕЛ 1. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

1. Геодезическая съемка 1:1000
2. Кадастровый план территории (№КУВИ-001/2022-276547490 «17» февраля 2022 г)
3. Правила землепользования и застройки территории Пайского сельского поселения
4. Карта градостроительного зонирования Пайского сельского поселения

1.1 ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания территории многоквартирного дома, расположенного по адресу: Республика Карелия, Прионежский муниципальный район, п.Пай, ул. Переселенческая, д. 12, разработан в виде отдельного документа в соответствии с договором подряда №012-2025 на выполнение кадастровых работ от 21.09.2025.

Цель разработки проекта межевания территории:

Определения местоположения границ образуемого земельного участка под многоквартирным домом.

Задача проекта межевания - регулирование планировочной организации территорий в границах планировочных элементов посредством образования и изменения границ земельных участков.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи

1. Определение границ земельного участка, предназначенного для размещения и эксплуатации многоквартирного дома и прилегающей территории.
2. Определение местоположения границ земельного участка, а также зданий, строений, расположенных на земельном участке.
3. Установление вида разрешенного использования образуемого земельного участка.
4. Соблюдение общественных, частных интересов и прав, затрагиваемых при формировании земельного участка для размещения многоквартирного дома.

Условные обозначения образуемых участков — :ЗУ1

Кадастровый номер квартала, в котором формируется земельный участок 10:20:0090105

Категория земель- Земли населенных пунктов

Территориальная зона — Зона индивидуальной жилой застройки (Ж-1)

Предельные площади земельных участков — 1000 - 2000 кв.м.

Установление публичных сервитутов не требуется.

Границы особо охраняемых природных территорий, границы территорий объектов культурного наследия не установлены.

Система координат МСК-10

При разработке проекта межевания использовались:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
3. Постановление Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 №112 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения».
4. Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (с изменениями и дополнениями);
5. Федеральный закон от 29.12.2004 №191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);
6. Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 № 131-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
7. Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность",
8. Приказ Министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики РК от 25.04.2016 № 111 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Карелия»;
9. Приказ Росреестра от 23.10.2020 N П/0393 "Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места";

Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта. Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории. Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя:

- 1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, том числе возможные способы их образования;
- 2) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении

которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

3) виды разрешенного использования земельных участков, в том числе образуемых и изменяемых, в случае, если в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами вид или виды разрешенного использования земельного участка определяются в соответствии с документацией по планировке территории. При этом в случае планируемого размещения объекта капитального строительства вид или виды разрешенного использования земельного участка должны соответствовать назначению объекта, в отношении которого проектом планировки территории установлена зона планируемого размещения объекта капитального строительства;

4) целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков);

5) сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с настоящим Кодексом для территориальных зон.

6) категорию земельных участков, в том числе образуемых, в случаях, если в соответствии с федеральным законом перевод земель из одной категории в другую, отнесение земель к определенной категории земель осуществляются в соответствии с документацией по планировке территории. При этом указывается категория земель, соответствующая виду или видам разрешенного использования земельного участка. Указание на отнесение земельного участка к категории земель населенных пунктов допускается только в случае его нахождения в границах населенного пункта.

На чертежах межевания территории отображаются:

1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;

2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории в соответствии с пунктом 2 части 2 настоящей статьи;

3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

5) границы публичных сервитутов.

При подготовке проекта межевания территории в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков их местоположение, границы и площадь

определяются с учетом границ и площади лесных кварталов и (или) лесотаксационных выделов, частей лесотаксационных выделов.

Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются:

- 1) границы существующих земельных участков;
- 2) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 3) местоположение строительства; существующих объектов
- 4) границы особо охраняемых природных территорий;
- 5) границы территорий объектов культурного наследия; капитального
- 6) границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

2. ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ПРОЕКТИРУЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Проектом предусматривается формирование земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом и территорией для его обслуживания. Границы земельного участка сформированы с учетом фактического землепользования и с учетом сведений о границах земельных участков, расположенных в кадастровом квартале 10:20:0090105.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Пайского сельского поселения, утвержденные Решением Совета Прионежского муниципального района № 6 от 28.11.2023 г., образуемый земельный участок расположен в кадастровом квартале 10:20:0090105, на территории п. Пай Прионежского района Республики Карелия, на землях населенных пунктов в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1).

Вид разрешенного использования земельного участка: Малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Пайского сельского поселения для территориальной зоны «Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)» установлены основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельные параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Элементы планировочной структуры ограничены улицами Новая, Приозерная, Железнодорожная и Переселенческая. В состав границ элементов планировочной структуры включены ранее учтенные земельные участки 10:20:0090105:2, 10:20:0090105:21. А участок с кадастровым номером 10:20:0090105:3 ошибочно находится в соседнем кадастровом квартале.

РАЗДЕЛ 1. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

1.1. Зона индивидуальной жилой застройки (Ж-1)

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
Основные виды разрешенного использования		
Для индивидуального жилищного строительства	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); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	2.1
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	2.3
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, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	2.7
Коммунальное обслуживание	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	3.1
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
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

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; 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	2.1.1
Условно разрешенные виды разрешенного использования		
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	2.7.1
Социальное обслуживание	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1-3.2.4	3.2
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
Культурное развитие	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1-3.6.3	3.6
Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2	3.7
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 м ²	4.4
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	5.1.2
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
Вспомогательные виды разрешенного использования		
Размещение гаражей для собственных нужд	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	2.7.2
Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велосодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	12.0.1
Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	12.0.2

Предельные параметры использования земельных участков (ЗУ) и объектов капитального строительства (ОКС) для жилых территориальных зон приведены в таблице 1.1.

1.2. Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-2)

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
Основные виды разрешенного использования		
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; 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	2.1.1
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд	2.3

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
	и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	
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, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	2.7
Здравоохранение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1-3.4.2	3.4
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
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
Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	3.6.1
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
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
Условно разрешенные виды использования		
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	2.7.1
Вспомогательные виды разрешенного использования		

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
Коммунальное обслуживание	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	3.1

Предельные параметры использования земельных участков (ЗУ) и объектов капитального строительства (ОКС) для жилых территориальных зон приведены в таблице 1.1.

1.3. Предельные параметры использования земельных участков (ЗУ) и объектов капитального строительства (ОКС) для жилых территориальных зон

Таблица 1.1.

Группы видов разрешенного использования ЗУ и ОКС	Параметры					
	Предельные площади земельных участков	Максимальный процент застройки	Максимальное количество этажей	Предельная высота	Минимальные отступы от границ земельных участков	Минимальная ширина ЗУ
Жилая застройка						
Ведение личного подсобного хозяйства	1500 — 2500 кв.м	60%	Не более 3-х, включая мансардный этаж	12 м	5 м от красных линий улиц, 3 м от красных линий проездов и прочих границ земельного участка	12 м
Малозэтажные индивидуальные жилые дома	600 — 1500 кв.м	60%	Не более 3-х, включая мансардный этаж	12 м	5 м от красных линий улиц, 3 м от красных линий проездов и прочих границ земельного участка	12 м

Группы видов разрешенного использования ЗУ и ОКС	Параметры					
	Предельные площади земельных участков	Максимальный процент застройки	Максимальное количество этажей	Предельная высота	Минимальные отступы от границ земельных участков	Минимальная ширина ЗУ
Малоэтажные блокированные дома (количество блоков от 2 до 10)	200 — 800 кв.м. (для каждого блока)	60%	Не более 3-х, включая мансардный этаж	12 м	5 м от красных линий улиц, 3 м от красных линий проездов и прочих границ земельного участка Минимальные отступы от границ земельного участка при строительстве и реконструкции жилых домов блокированной застройки в месте примыкания с соединим блоком-0 м.	16 м
Среднеэтажные многоквартирные дома	1000 — 3000 кв.м	60%	Не более 7-ми, включая мансардный этаж	21 м	5 м, если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ	16 м
Малоэтажные многоквартирные дома	1000 — 2000 кв.м.	60%	Не более 3-х, включая мансардный этаж	12 м	5 м от красных линий улиц, 3 м от красных линий проездов и прочих границ земельного участка	16 м
Гостиничное обслуживание	600 — 3000 кв.м.	60%	Не более 3-х, включая мансардный этаж	12 м	5 м от красных линий улиц, 3 м от красных линий проездов и прочих границ земельного участка	12 м
Нежилая застройка						

Группы видов разрешенного использования ЗУ и ОКС	Параметры					
	Предельные площади земельных участков	Максимальный процент застройки	Максимальное количество этажей	Предельная высота	Минимальные отступы от границ земельных участков	Минимальная ширина ЗУ
Административные, общественные, торговые здания, а также учреждения образования и здравоохранения	200 — 2000 кв.м	80%	Не более 5-и, включая мансардный этаж	18 м	1 м, если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ	14 м
Дома отдыха, базы отдыха	1500 — 20000 кв.м	60%	Не более 3-х, включая мансардный этаж	12 м	5 м от красных линий улиц, 3 м от красных линий проездов и прочих границ земельного участка	16 м
Производственные здания, строения, сооружения	1000 — 5000 кв.м	80%	Не более 5-и, включая мансардный этаж	18 м	1 м, если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ	16 м
Спортивные здания, строения, сооружения	1000 — 15000 кв.м	80%	Не более 3-х, включая мансардный этаж	12 м	1 м, если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ	Не устанавливается
Коммунальное обслуживание	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается
Не предусматривающие строительство ОКС						
Виды разрешенного использования, не предусматривающие строительство ОКС	100 — 10000 кв.м	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается
Парки культуры и отдыха	500-10000 кв.м	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается
Благоустройство территории	500-10000 кв.м	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается

Предельные параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства в данной территориальной зоне для вида разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» установлены предельный минимальный

размер земельного участка 1000 кв.м., предельный максимальный размер земельного участка 2000 кв.м. На образуемом земельном участке (:ЗУ1) расположено здание (многоквартирный дом) с кадастровым номером 10:20:0090105:5, по адресу Республика Карелия, Прионежский район, п. Пай, ул. Переселенческая, д. 12, а также хозяйственный постройки (бани, сарай, гаражи) относящиеся к вспомогательным строениям и необходимые для удовлетворения потребностей жильцов многоквартирного дома. Согласно правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением правительства РФ от 13.08.2006 №491, в состав общего имущества включаются: земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства; иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Принцип расчета площадей земельных участков объектов проектирования и формирования границ основан на необходимости создания благоприятной среды проживания, обеспечения гражданских прав, условий доступа к объектам, их содержания и обслуживания.

В процессе подготовки проекта межевания территории было выявлено, что фактическое землепользование под многоквартирным жилым домом составляет 2000 кв.м.

Местоположение земельного участка определялось в соответствии с фактическим использованием, то есть теми границами, в которых собственники жилых помещений многоквартирного жилого дома использует земельный участок последнее время.

Данные границы земельного участка существуют на местности более пятнадцати лет и закреплены с использованием природных объектов и объектов искусственного происхождения (дорога, забор, строения), данные объекты позволяют однозначно определить границы земельного участка.

Обеспечение доступа (прохода или проезда от земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территорий общего пользования) к образуемому земельному участку осуществляется посредством земель общего пользования.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) границы особо охраняемых природных территорий и границы территорий объектов культурного наследия отсутствуют.

3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОДЛЕЖАЩЕГО ОБРАЗОВАНИЮ

Образование земельных участков осуществляется из земель государственной собственности и на основании протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Республика Карелия, р-н. Прионежский, п. Пай, ул. Переселенческая, д. 12

Сведения об образуемых участках представлено в таблице 3.1

Таблица 3.1

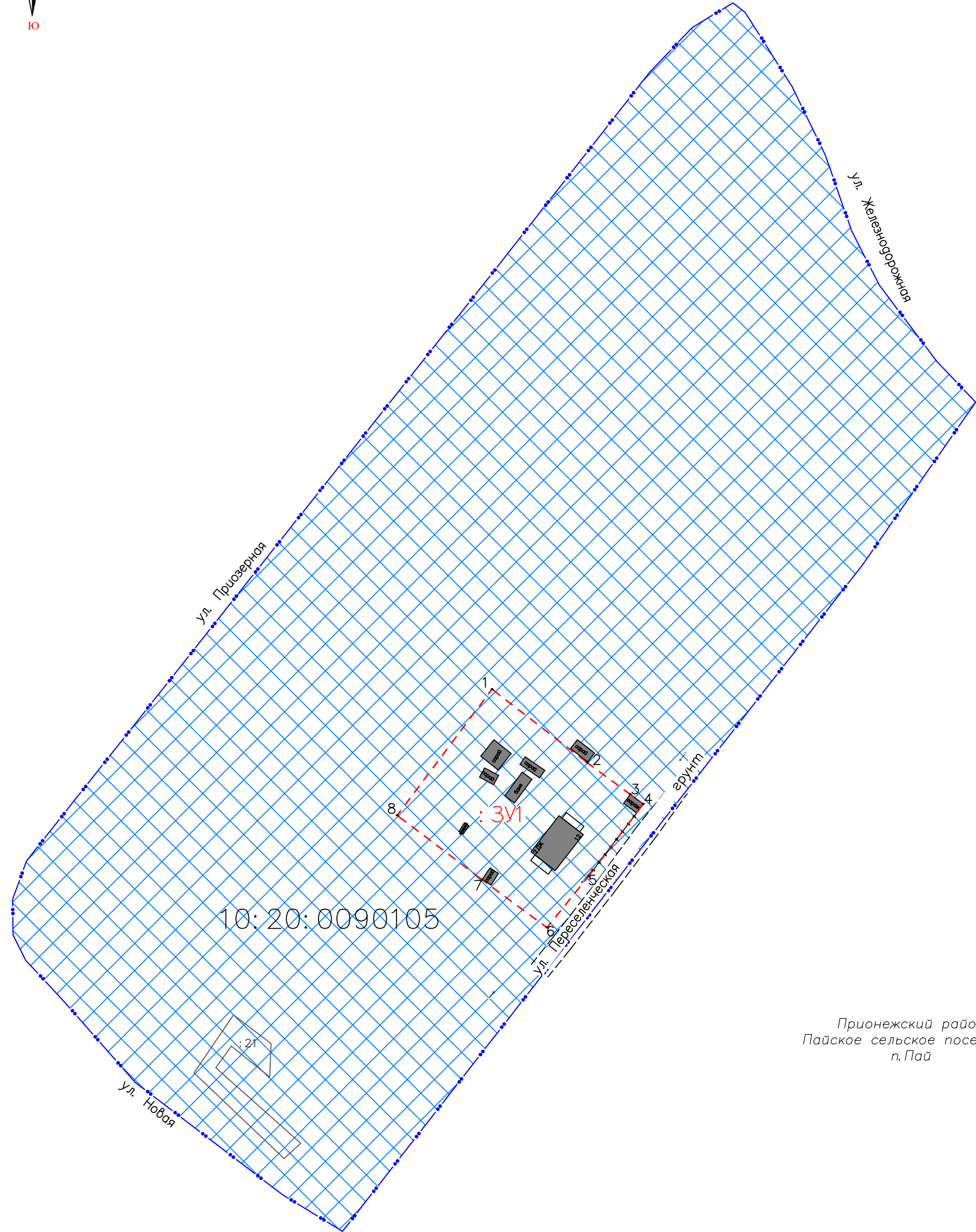
Кадастровый номер земельного участка 10:20:0090105:ЗУ1		
Вид разрешенного использования - Малоэтажные многоквартирные дома		
Категория земель - Земли населенных пунктов		
Площадь земельного участка 2000 кв. м		Система координат МСК-10
Обозначение характерных точек границ	Координат , м	
	Х	У
1	279790,33	1528461,58
2	279771,28	1528486,28
3	279763,06	1528497,49
4	279760,56	1528500,85
5	279741,76	1528486,63
6	279728,48	1528475,85
7	279740,90	1528459,01
8	279757,60	1528437,01
1	279790,33	1528461,58

В результате подготовки проекта межевания территории была установлена граница образуемого земельного участка, а также были разработаны чертежи межевания территории в масштабе 1:1000.

4. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
3. Постановление Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 №575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию»;
4. Постановление Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 №112 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения».
5. Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (с изменениями и дополнениями);
6. Федеральный закон от 29.12.2004 №191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);
7. Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 № 131-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
8. Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность";
9. Приказ Министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики РК от 25.04.2016 № 111 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Карелия»;
10. Приказ Росреестра от 23.10.2020 № П/0393 "Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места";

2. РАЗДЕЛ 2 ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ



Прионежский район
Пайское сельское поселение
п. Пай

- Условные обозначения
- границы элементов планировочной структуры
 - границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков
 - 1 - номера характерных точек земельных участков

Согласовано					
Инв. N подл.	Взам. инв. N				
	Подл. и дата				

						ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ		
						Прионежский муниципальный район, Пайское сельское поселение, п. Пай, ул.Переселенческая, д. 12		
Изм.		Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата	Основная часть проекта межевания территории.	Стадия
Разработал			Торицын			02.26	Графическая часть	Лист
Проверил			Торицын			02.26		Листов
								П
								1
								1
Чертеж межевания территории М 1:1000								

3. РАЗДЕЛ 3 ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Градостроительный кодекс РФ, ст. 41.2 со ссылкой на Постановление Правительства РФ № 402 от 31.03.2017 устанавливает перечень видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории. Данный проект планировки предусматривает только образование земельного участка под существующем многоквартирным домом. В виду чего отсутствует необходимость выполнения следующих изысканий:

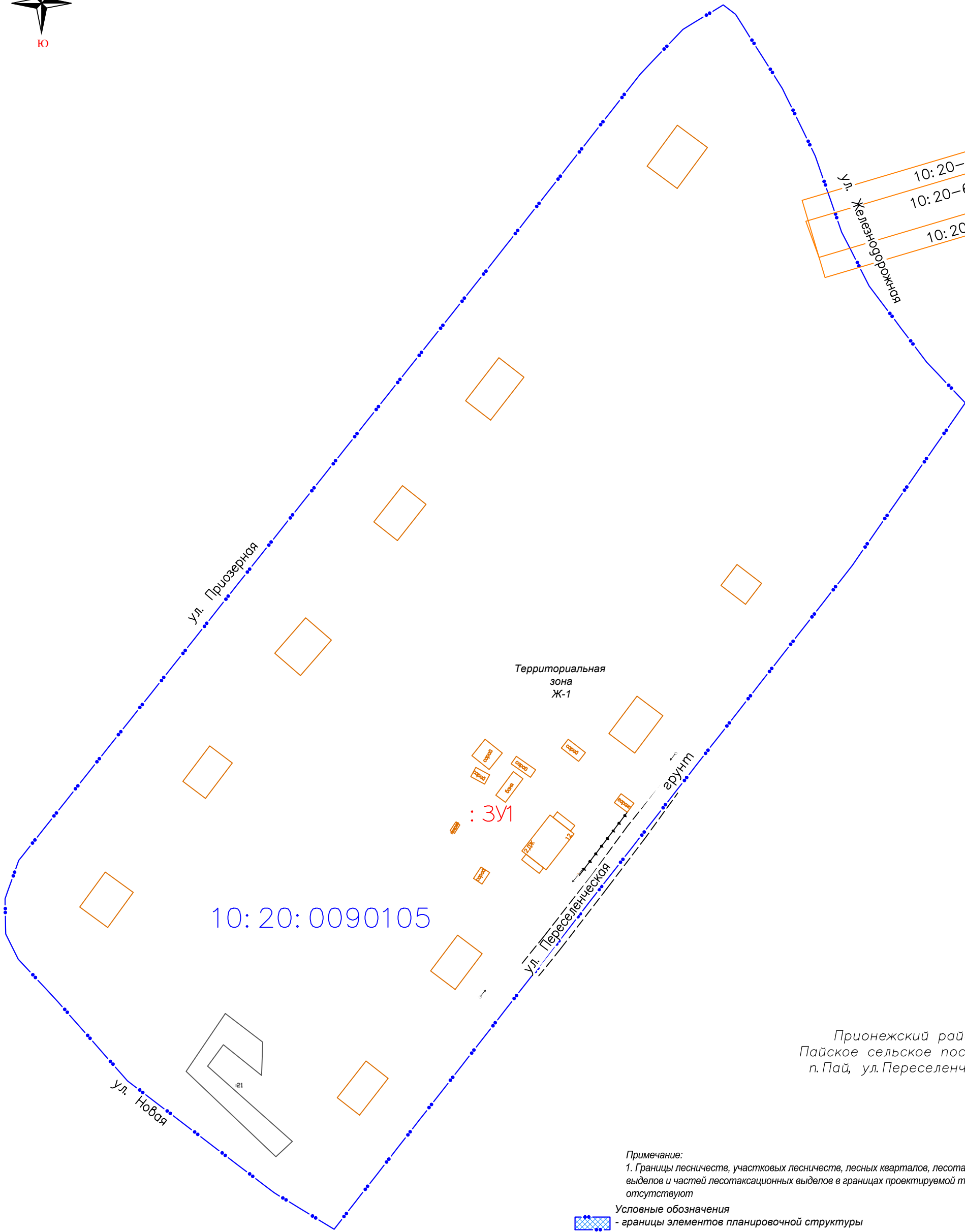
- инженерно – гидрометеорологические изыскания,
- инженерно – геологические изыскания,
- инженерно – экологические изыскания.

Проект межевания территории разрабатывается в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, ст. 11.3, п.1 п.п.1, п.3 п.п. 4 и ст. 11.9 п.6 для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы земельных участков.

Проект межевания территории разработан в соответствии со следующими документами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Постановление администрации Прионежского муниципального района №1259 от 10.12.2025
- Правила землепользования и застройки территории Пайского сельского поселения
- Карта градостроительного зонирования Пайского сельского поселения

4. РАЗДЕЛ 4 ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ.
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ



Территориальная зона Ж-1

: 3У1

10: 20: 0090105

Прионежский район
Пайское сельское поселение
п. Пай, ул. Переселенческая

Примечание:
1. Границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов и частей лесотаксационных выделов в границах проектируемой территории отсутствуют

- Условные обозначения
- границы элементов планировочной структуры
 - границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков
 - местоположение существующих объектов капитального строительства
 - номер земельного участка или ОКС по сведениям ЕГРН
 - номер кадастрового квартала
 - охранный зона инженерных коммуникаций

Согласовано

Инв. N подл.	Подл. и дата	Взам. инв. N	

Изм.	Кол.уч	Лист	В док	Подпись	Дата
Разработал		Торицын			02.26
Проверил		Торицын			02.26

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ			
Прионежский муниципальный район, Пайское сельское поселение, п. Пай, ул.Переселенческая д. 12			
Материал по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть	Стадия	Лист	Листов
	П	1	1
Чертёж по обоснованию проекта межевания М 1:1000			