

Комплексное развитие территории  
жилой застройки городского округа "Город Архангельск"  
в границах части элемента планировочной структуры:  
ул. Гагарина, ул. Розинга, просп. Дзержинского

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.  
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ.**

Комплексное развитие территории  
жилой застройки городского округа "Город Архангельск"  
в границах части элемента планировочной структуры:  
ул. Гагарина, ул. Розинга, просп. Дзержинского

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.  
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ.**

**Главный архитектор проекта**



**А.В.Сбитяков**

**Главный инженер проекта**



**О.С.Филиппова**

**Инженер-проектировщик**



**К.В.Сбитякова**

## **Содержание:**

<b>№ п/п</b>	<b>Содержание</b>	<b>Лист</b>
<b>1</b>	<b>Текстовая часть</b>	<b>4</b>
1.1	Пояснительная записка	5-11
<b>2</b>	<b>Графическая часть</b>	<b>12</b>
2.1	Чертеж межевания территории, М 1:1000	13

## **Текстовая часть**

## **СОСТАВ ПРОЕКТА**

### **ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

#### **I. Основная часть проекта межевания территории**

Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории.

1. Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя:

1.1 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;

1.2 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;

1.3 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории;

1.4 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;

1.5 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.

2. На чертежах межевания территории отображаются:

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

2.2 Красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории;

2.3 Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

2.4 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;

2.5 Границы публичных сервитутов.

#### **II. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.**

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

1.1 Границы существующих земельных участков;

1.2 Границы зон с особыми условиями использования территорий;

1.3 Местоположение существующих объектов капитального строительства;

1.4 Границы особо охраняемых природных территорий;

1.5 Границы территорий объектов культурного наследия;

1.6 Границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

Опись чертежей:

1.1 Чертеж межевания территории. Масштаб 1:1000.

1.2 Чертеж межевания территории с указанием границ зон с особыми условиями использования территории. Масштаб 1:1000.

## **ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ**

Проект межевания территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул. Гагарина, ул. Розинга, просп. Дзержинского.

Проект межевания выполнен в соответствии с требованиями законодательства, установленными государственными стандартами, техническими регламентами в сфере строительства и градостроительства, заданием.

Нормативно-правовая и методическая база для выполнения работ:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года №190-ФЗ (с изменениями);
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года №136-ФЗ (с изменениями);
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года №188-ФЗ (с изменениями);
- Водный кодекс Российской Федерации от 03 июня 2006 года №74-ФЗ (с изменениями);
- Градостроительный кодекс Архангельской области от 01 марта 2006 года №153-9-ОЗ (с изменениями);
- Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения";
- Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды";
- Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях";
- Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";
- Федеральный закон от 24 июня 1998 года № 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления";
- Федеральный закон от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера";
- Федеральный закон от 29 декабря 2017 года № 443-ФЗ "Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";
- Приказ Росреестра от 10 ноября 2020 года № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков";
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 апреля 2017 года № 739/пр "Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории";
- Постановление Правительства Российской Федерации от 31 марта 2017 года № 402 "Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории";
- РДС 30-201-98. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации;
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
- СП 476.1325800.2020. Свод правил. Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов;
- СП 82.13330.2016. Свод правил. Благоустройство территорий. Актуализированная редакция СНиП III-10-75;

- СП 396.1325800.2018. Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования;
- Генеральный план муниципального образования "Город Архангельск", утверждённый постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 02 апреля 2020 года № 37-п (с изменениями);
- Правила землепользования и застройки, утвержденные постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п (с изменениями);
- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования "Город Архангельск", утвержденные решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года № 567 (с изменениями);
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Архангельской области, утвержденные постановлением Правительства Архангельской области от 19 апреля 2016 года № 123-пп (с изменениями);

В качестве исходной документации при выполнении работ по подготовке проекта межевания использовались:

- Кадастровый план территории от 22 июня 2022 года, выданный ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Архангельской области и Ненецкому автономному округу на кадастровый квартал 29:22:040601;
- постановление Главы городского округа "Город Архангельск" от 27 декабря 2022 года №2302;
- постановление Главы городского округа "Город Архангельск" от 15 марта 2023 года №417;
- договор № 16/1(о) от 27 июня 2023 года о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул. Гагарина, ул. Розинга, просп. Дзержинского;
- решение о подготовке документации по планировке территории от 27 июня 2023 г., принятое ООО «Специализированный застройщик ОКТАНТ» во исполнение части 1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации с техническим заданием.

## **I. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

### **1 Текстовая часть проекта межевания территории**

#### **1.1 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования**

При анализе исходной документации выявлено, что проектируемые земельные участки, расположенные в границах части элемента планировочной структуры: ул. Гагарина, ул. Розинга, просп. Дзержинского будут сформированы в кадастровом квартале 29:22:040601 на территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск".

В границах данной территории расположены земельные участки с кадастровыми номерами 29:22:040601:24, 29:22:040601:25, 29:22:040601:26, 29:22:040601:27, 29:22:040601:28, 29:22:040601:29, 29:22:040601:30, 29:22:040601:31, 29:22:040601:32, 29:22:040601:54

Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь территории в границах проекта межевания составляет 2,7470 га.

Функциональные зоны согласно генеральному плану муниципального образования "Город Архангельск", утвержденному постановлением министерства строительства и

архитектуры Архангельской области от 2 апреля 2020 года № 37-п (с изменениями), в границах которых разрабатывается проект межевания территории:

- существующая зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более).

Территориальные зоны согласно правилам землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденным постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п (с изменениями), в границах которых разрабатывается проект межевания территории:

зона застройки многоэтажными жилыми домами территорий, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории (КРТ-2).

Формирование проектных границ земельных участков выполнено в пределах красных линий с учетом существующей градостроительной ситуации и фактического использования территории, положения границ сформированных земельных участков, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, представлены в таблице № 1.

Таблица № 1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков

Проектируемый земельный участок, обозначение	Проектная площадь, кв.м	Адрес земельного участка	Способ образования земельного участка
:ЗУ1	5322	обл. Архангельская, г. Архангельск, ул. Гагарина,	Образование путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 29:22:040601:24, 29:22:040601:26 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
:ЗУ2	7144	обл. Архангельская, г. Архангельск, ул. Гагарина	Образование путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 29:22:040601:24, 29:22:040601:27, 29:22:040601:28, 29:22:040601:54 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
:ЗУ3	10258	обл. Архангельская, г. Архангельск, ул. Гагарина	Образование путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 29:22:040601:28, 29:22:040601:29, 29:22:040601:30, 29:22:040601:31, 29:22:040601:32 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
:ЗУ4	4745	обл. Архангельская, г. Архангельск, ул. Гагарина	Образование путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 29:22:040601:25 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности



Таблица № 2. Каталог координат

Проектируемый земельный участок, обозначение	Система координат МСК-29, зона 2	
	Координаты	
	X	Y
:ЗУ1	653309.00	2521378.55
	653374.81	2521386.03
	653388.95	2521388.51
	653380.14	2521438.07
	653252.50	2521419.60
	653256.80	2521381.65
	653276.48	2521383.87
	653274.27	2521403.50
	653305.77	2521407.07
	653309.00	2521378.55
:ЗУ2	653256.80	2521381.65
	653276.48	2521383.87
	653274.27	2521403.50
	653305.77	2521407.07
	653309.00	2521378.55
	653316.88	2521379.45
	653321.89	2521335.23
	653338.54	2521337.11
	653342.07	2521305.93
	653313.53	2521302.70
	653312.64	2521310.55
	653285.11	2521307.44
	653293.03	2521237.30
	653273.40	2521235.08
653256.80	2521381.65	
:ЗУ3	653313.53	2521302.70
	653342.07	2521305.93
	653341.73	2521308.90
	653401.83	2521315.71
	653415.37	2521239.11
	653275.87	2521213.27
	653273.40	2521235.08
	653293.03	2521237.30
	653285.11	2521307.44
	653312.64	2521310.55
653313.53	2521302.70	
:ЗУ4	653341.73	2521308.90
	653401.83	2521315.71
	653392.01	2521371.30
	653377.69	2521368.93
	653374.81	2521386.03
	653316.88	2521379.45
	653321.89	2521335.23
	653338.54	2521337.11
653341.73	2521308.90	

**1.2 Перечень и площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд**

Отсутствуют.

**1.3 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории**

Виды разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории представлены в таблицах № 3.

Таблица № 3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков

Проектируемый земельный участок, обозначение	Проектный вид разрешенного использования
:ЗУ1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
:ЗУ2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
:ЗУ3	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
:ЗУ4	Образование и просвещение (3.5)

**1.4 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**

Информация о целевом назначении лесов, виде разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов в данном проекте не отображается в связи с отсутствием в границах проектирования лесных участков.

**1.5 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**

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, приведены в таблице №4. 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 Градостроительным Кодексом для территориальных зон.

Таблица № 4. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания

Номер точки	Система координат МСК-29, зона 2	
	Координаты	
	X	Y
1	653415.37	2521239.11
2	653392.01	2521371.30
3	653377.69	2521368.93
4	653374.81	2521386.03

5	653388.95	2521388.51
6	653380.14	2521438.07
7	653252.50	2521419.60
8	653275.87	2521213.27
1	653415.37	2521239.11

## **2 Чертежи межевания территории**

Графическая часть основной части проекта межевания территории выполнена в составе следующих чертежей:

1.1 Чертеж межевания территории с указанием границ образуемых и изменяемых земельных участков. Масштаб 1:1000.

На чертеже межевания отображены:

1) границы существующих элементов планировочной структуры;  
2) красные линии;  
3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений (в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск" минимальный отступ зданий, строений, сооружений от красных линий вновь строящихся или реконструируемых зданий, строений, сооружений должен быть на расстоянии не менее пяти метров));

4) границы образуемых, условные номера образуемых земельных участков.

Границы публичных сервитутов на территории проектирования не выявлены.

## **II. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя следующий чертеж:

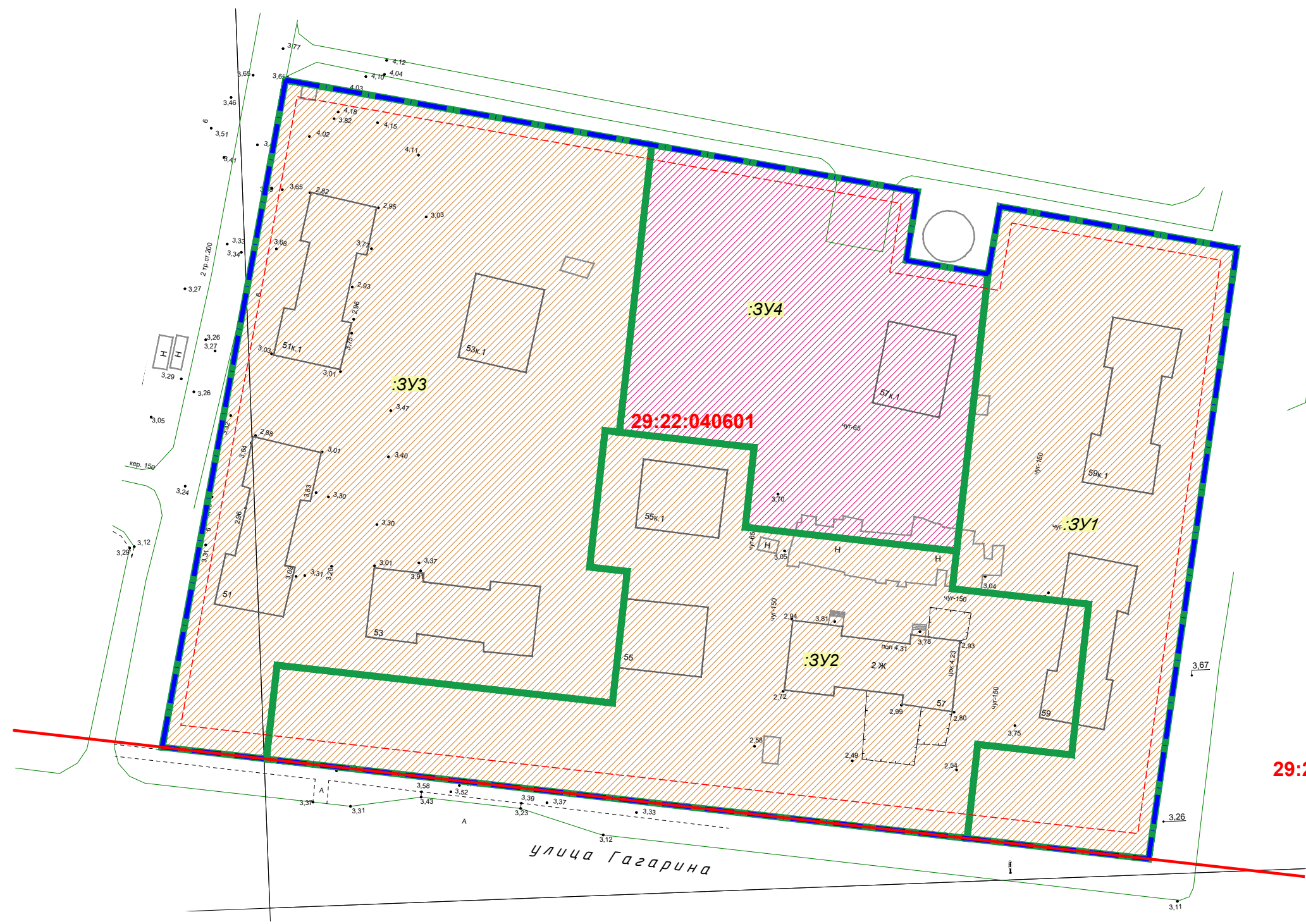
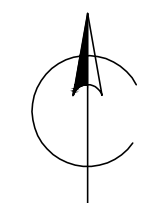
1.2 Чертеж межевания территории с указанием границ зон с особыми условиями использования территории. Масштаб 1:1000.

На чертеже межевания показаны границы существующих земельных участков, зоны с особыми условиями использования территории, существующие объекты капитального строительства.

Границы территорий объектов культурного наследия на проектируемой территории не выявлены.

Границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов на проектируемой территории не выявлены.

## **Графическая часть**



**Условные обозначения:**

- 29:22:040601** - номер кадастрового квартала
- границы части элемента планировочной структуры
- красные линии
- линия отступа от красных линий и земельных участков
- границы образуемых земельных участков
- условные номера образуемых земельных участков
- жилая застройка
- детский сад

Площадь образуемых земельных участков,  
вид разрешенного использования образуемых земельных участков

Условный номер земельного участка	Вид разрешенного использования земельных участков	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.
:ЗУ1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	5322
:ЗУ2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	7144
:ЗУ3	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	10258
:ЗУ4	Образование и просвещение	4745

						040601- ППТ_ПМ_2.1.1			
						Комплексное развитие территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул. Гагарина, ул. Розинга, просп. Дзержинского площадью 2,7470 га			
Изм.	Получ.	Лист.	Док.	Подпись	Дата	<b>Проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть.</b>	Стадия	Лист	Листов
ГАП			Сбитяков А.В.		02.2024		ППТ	1	1
Выполнил					02.2024				
Выполнил			Сбитякова К.В.		02.2024				
						Чертеж межевания территории, М 1:1000			
Н.контроль						02.2024			

Согласовано

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №