

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

городского округа "Город Архангельск"
на часть района Исакогорки в границах территориальных зон Ж2, Т (ул.
Привокзальная, ул. Магистральная) площадью 1,9132 га

выполнен на основании распоряжения Главы городского округа "Город Архангельск"
от 20 ноября 2023 года № 5944р " О подготовке проекта межевания территории
городского округа "Город Архангельск" на часть района Исакогорки в границах
территориальных зон Ж2, Т (ул. Привокзальная, ул. Магистральная) площадью 1,9132 га"

Подготовил индивидуальный предприниматель

Лодде П.А.

Архангельск 2023

Исходные данные

Проект межевания территории городского округа "Город Архангельск" на часть района Исакогорки в границах территориальных зон Ж2, Т (ул. Привокзальная, ул. Магистральная) площадью 1,9132 га выполнен на основании распоряжения Главы городского округа "Город Архангельск" от 20 ноября 2023 года № 5944р "О подготовке проекта межевания территории городского округа "Город Архангельск" на часть района Исакогорки в границах территориальных зон Ж2, Т (ул. Привокзальная, ул. Магистральная) площадью 1,9132 га".

Проект межевания разработан в соответствии со следующей нормативно-правовой и методической базой:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Водный кодекс Российской Федерации;
- Градостроительный кодекс Архангельской области;
- Федеральный закон от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";
- 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";
- 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", утвержденный постановлением министерства строительства и архитектуры

Архангельской области от 2 апреля 2020 года № 37-п (с изменениями);

- Правила землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", 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 работе учитывалась и анализировалась следующая документация:

- Генеральный план муниципального образования "Город Архангельск", утверждённый постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 02 апреля 2020 года № 37-п;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск", утвержденные постановлением Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п;
- Кадастровый план территории от 09 ноября 2023 года № КУВИ-001/2023-253855100, выданный Подведомственными организациями Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии на кадастровый квартал 29:22:081603.

Основная часть проекта межевания территории

1. Текстовая часть проекта межевания территории

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

В результате анализа исходной документации выявлено, что проектируемые земельные участки расположены на части района Исакогорки в границах территориальных зон Ж2, Т (ул. Привокзальная, ул. Магистральная) в кадастровом квартале 29:22:081603.

Категория земель территории, в границах которой разрабатывается проект межевания территории – земли населенных пунктов.

Площадь территории проектирования составляет 1,9132 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, в границах которых разрабатывается проект межевания территории:

- зона застройки малоэтажными жилыми домами;
- зона транспортной инфраструктуры.

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, в границах которых разрабатывается проект межевания территории:

- зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж2);
- зона транспортной инфраструктуры (Т).

Территория в границах разработки проекта межевания находится в границах следующих зон с особыми условиями использования территорий:

третий пояс зон санитарной охраны источников водоснабжения.

Формирование проектных границ земельных участков выполнено в пределах красных линий с учетом существующей градостроительной ситуации и фактического использования территории, местоположения границ земельных участков, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости.

Транспортная инфраструктура территории сформирована.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков представлены в таблице № 1.

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

Проектируемый земельный участок, обозначение	Проектная площадь, кв.м	Исходные характеристики
29:22:081603:3У1	1366	Земли государственной собственности
29:22:081603:3У2	1220	Земли государственной собственности
29:22:081603:3У3	1352	Земельный участок с кадастровым номером 29:22:081603:35 и земли государственной собственности
29:22:081603:3У4	2187	Земли государственной собственности
29:22:081603:3У5	1962	Земли государственной собственности
29:22:081603:3У6	1738	Земли государственной собственности

Образование земельного участка 29:22:081603:3У1 площадью 1366 кв. м с видом разрешенного использования "Малоэтажная многоквартирная жилая застройка" из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Образование земельного участка 29:22:081603:3У2 площадью 1220 кв. м с видом разрешенного использования "Малоэтажная многоквартирная жилая застройка" из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Образование земельного участка 29:22:081603:3У3 площадью 1352 кв. м с видом разрешенного использования "Малоэтажная многоквартирная жилая застройка" путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 29:22:081603:35 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Образование земельного участка 29:22:081603:3У4 площадью 2187 кв. м с видом разрешенного использования "Малоэтажная многоквартирная жилая застройка" из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Образование земельного участка 29:22:081603:3У5 площадью 1962 кв. м с видом разрешенного использования "Малоэтажная многоквартирная жилая застройка" из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Образование земельного участка 29:22:081603:3У6 площадью 1738 кв. м с видом разрешенного использования "Малоэтажная многоквартирная жилая застройка" из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Таблица № 2. Каталог координат

Проектируемый земельный участок, обозначение	Система координат МСК-29	
	Координаты	
	X	Y
29:22:081603:3У1	639602,08	2524258,89
	639601,94	2524261,32
	639600,82	2524282,01
	639600,13	2524281,97
	639569,71	2524280,67
	639570,42	2524275,59
	639537,76	2524273,50
	639538,36	2524254,53
	639562,35	2524255,55
29:22:081603:3У2	639602,08	2524258,89
	639538,36	2524254,53
	639537,77	2524273,64
	639537,25	2524281,98
	639518,43	2524280,25
	639518,55	2524277,82
	639490,17	2524276,32
	639491,29	2524251,31
	639538,36	2524254,53
29:22:081603:3У3	639536,83	2524288,97
	639535,53	2524308,93
	639529,66	2524308,51
	639498,65	2524306,45
	639488,83	2524305,90
	639490,17	2524276,32
	639518,55	2524277,82
	639518,43	2524280,25
	639537,25	2524281,98
29:22:081603:3У4	639536,83	2524288,97
	639491,29	2524251,31
	639490,17	2524276,32
	639488,83	2524305,90
	639449,37	2524303,89
	639451,07	2524248,94
29:22:081603:3У5	639491,29	2524251,31
	639451,07	2524248,94
	639449,37	2524303,89
	639412,94	2524301,98
	639416,11	2524247,24
29:22:081603:3У6	639451,07	2524248,94
	639384,63	2524245,28
	639416,11	2524247,24
	639412,94	2524301,98
	639383,20	2524300,46
	639381,72	2524298,35
	639382,93	2524270,00
639384,63	2524245,28	

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

Таблица № 3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков

Проектируемый земельный участок, обозначение	Проектная площадь, кв.м	Исходные характеристики
29:22:081603:ЗУ7	4282	Земли государственной собственности

Образование земельного участка 29:22:081603:ЗУ7 площадью 4282 кв. м с видом разрешенного использования "Улично-дорожная сеть" из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Таблица № 4. Каталог координат

Проектируемый земельный участок, обозначение	Система координат МСК-29	
	Координаты	
	X	Y
29:22:081603:ЗУ7	639375,21	2524228,19
	639594,65	2524245,73
	639630,94	2524247,75
	639630,26	2524261,36
	639630,21	2524262,58
	639601,94	2524261,32
	639602,08	2524258,89
	639562,35	2524255,55
	639538,36	2524254,53
	639491,29	2524251,31
	639451,07	2524248,94
	639416,11	2524247,24
	639384,63	2524245,28
	639382,93	2524270,00
	639381,72	2524298,35
	639383,20	2524300,46
	639370,01	2524299,76
639373,79	2524237,26	
639375,21	2524228,19	

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 таблице № 5.

Таблица № 5. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков

Проектируемый земельный участок, обозначение	Проектный вид разрешенного использования
29:22:081603:ЗУ1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)
29:22:081603:ЗУ2	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)
29:22:081603:ЗУ3	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)
29:22:081603:ЗУ4	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)
29:22:081603:ЗУ5	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)
29:22:081603:ЗУ6	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)
29:22:081603:ЗУ7	Улично-дорожная сеть (12.0.1)

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.

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 № 6. 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 Российской Федерации для территориальных зон.

Таблица № 6. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания

Номер точки	Система координат МСК-29	
	Координаты	
	X	Y
1	639593,61	2524315,70
2	639535,47	2524312,38
3	639535,53	2524308,93
4	639529,66	2524308,51
5	639498,65	2524306,45
6	639370,01	2524299,78
7	639373,79	2524237,26
8	639375,21	2524228,19
9	639630,94	2524247,75
10	639630,15	2524262,54
11	639652,27	2524263,60
12	639650,86	2524313,10
13	639594,16	2524309,18
1	639593,61	2524315,70

2. Чертежи межевания территории

Графическая часть основной части проекта межевания территории включает в себя чертеж, на котором отображены:

границы существующих элементов планировочной структуры;

красные линии;

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);

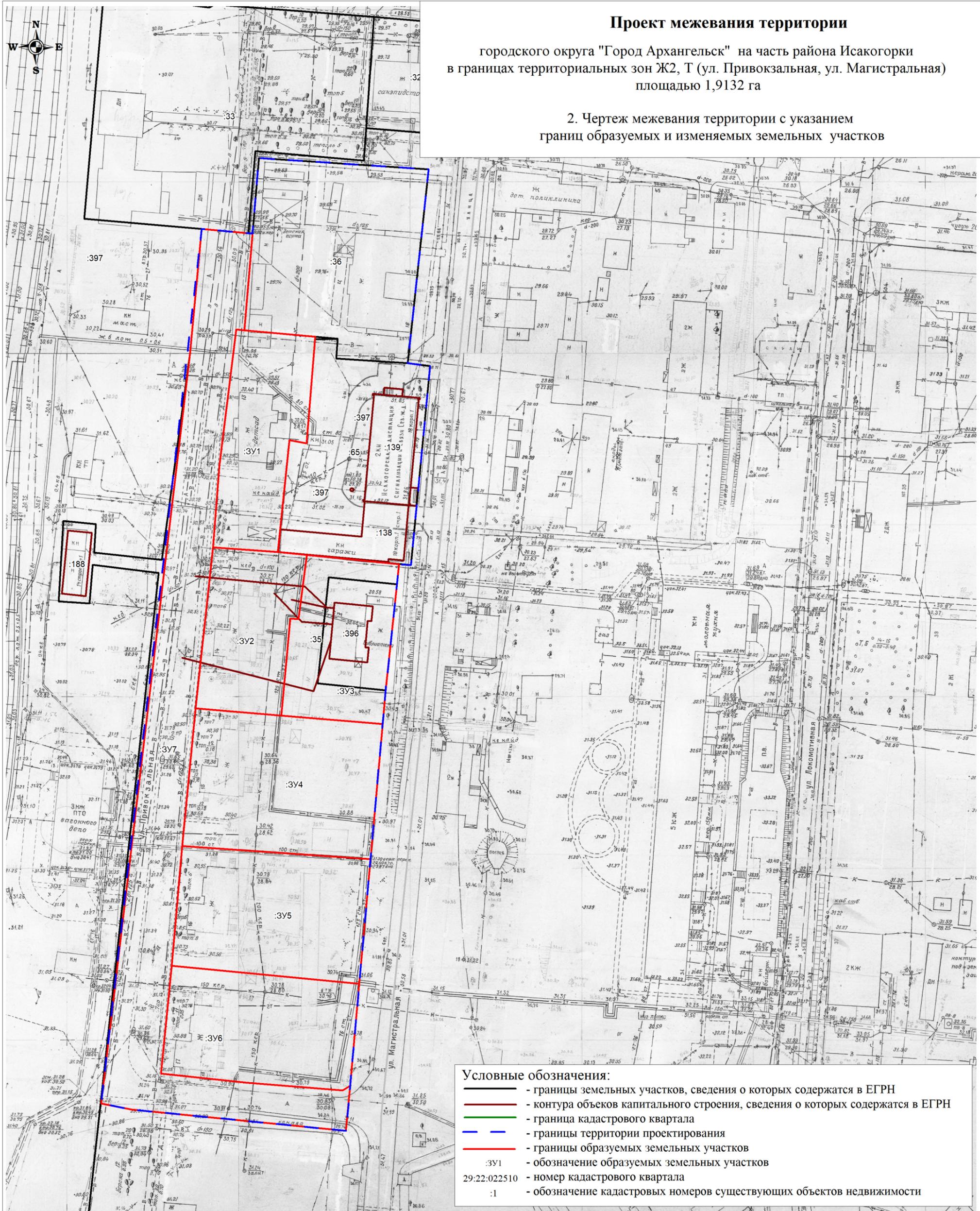
границы образуемых и изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков;

границы публичных сервитутов.

Проект межевания территории

городского округа "Город Архангельск" на часть района Исакогорки
в границах территориальных зон Ж2, Т (ул. Привокзальная, ул. Магистральная)
площадью 1,9132 га

2. Чертеж межевания территории с указанием
границ образуемых и изменяемых земельных участков



Заказчик: Администрация городского округа "Город Архангельск"

Проект межевания территории
городского округа "Город Архангельск" на часть района Исакогорки
в границах территориальных зон Ж2, Т (ул. Привокзальная, ул. Магистральная)
площадью 1,9132 га

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
						III	1	1
Составил:		Лодде П.А.				Чертеж межевания территории с указанием границ образуемых и изменяемых земельных участков. Масштаб 1:1000		
						ИП Лодде П.А.		

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертеж, на котором отображены:

границы существующих земельных участков,
границы зон с особыми условиями использования территории,
местоположение существующих объектов капитального строительства.

Границы особо охраняемых природных территорий, территорий объектов культурного наследия на проектируемой территории не выявлены.

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

Проект межевания территории

городского округа "Город Архангельск" на часть района Исакогорки
в границах территориальных зон Ж2, Т (ул. Привокзальная, ул. Магистральная)
площадью 1,9132 га

Материалы по обоснованию проекта межевания территории



* территория проектирования расположена в третьем посе зоны санитарной охраны источников водоснабжения

- Условные обозначения:**
- границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
 - границы объектов капитального строения, сведения о которых содержатся в ЕГРН
 - граница кадастрового квартала
 - границы территории проектирования
 - границы охранной зоны кабельной линии волоконно-оптической внутризонавой на участке Архангельск-Новодвинск (реестровый номер 29:00-6.315)
 - границы образуемых земельных участков
 - :3У1 - обозначение образуемых земельных участков
 - 29:22:081005 - номер кадастрового квартала
 - :1 - обозначение кадастровых номеров существующих объектов недвижимости

Заказчик: Администрация городского округа "Город Архангельск"

Проект межевания территории
городского округа "Город Архангельск" на часть района Исакогорки
в границах территориальных зон Ж2, Т (ул. Привокзальная, ул. Магистральная)
площадью 1,9132 га

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Составил:		Лодде П.А.			

Стадия	Лист	Листов
III	1	1

Материалы по обоснованию проекта
межевания территории
Масштаб 1:1000

ИП Лодде П.А.