

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ

Демин Александр Анатольевич

Юридический адрес: Архангельская обл., Приморский р-н, пос. Ширшинский,
д.2, кв.5

Почтовый адрес: 163000, пр. Троицкий, д.106, офис 37А
Тел. 8(8182) 47-88-34, факс: 8(8182) 210-600, e-mail: nordgeo@bk.ru
ОГРН: 313290113600070, ИНН: 290103714909

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

многоквартирного жилого дома в пос. Соловецкий ул. Заозерная дом 17 корп. 1
муниципального образования сельского поселения «Сельское поселение Соловецкое»
Приморского муниципального района Архангельской области.

Индивидуальный предприниматель



Демин А.А.

	ВВЕДЕНИЕ	3
1	Пояснительная записка	4
1.1	Общая часть	4
1.2	Проектные решения	5
1.3	Основные характеристики участка	7
2	Графические материалы	8
2.1	Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории	
3	Приложение	9
3.1	Копия распоряжения «О подготовке документации по планировке территории - проекта межевания территории многоквартирного жилого дома в пос. Соловецкий ул. Заозерная дом 17 корп. 1 муниципального образования сельского поселения «Сельское поселение Соловецкое» Приморского муниципального района Архангельской области № 435р от 08.12.2021 года.	
3.2	Техническое задание на подготовку документации по планировке территории - проекта межевания территории многоквартирного жилого дома в пос. Соловецкий ул. Заозерная дом 17 корп. 1 муниципального образования сельского поселения «Сельское поселение Соловецкое» Приморского муниципального района Архангельской области.	

ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания территории многоквартирного жилого дома в пос. Соловецкий ул. Заозерная дом 17 корп. 1 муниципального образования сельского поселения «Сельское поселение Соловецкое» Приморского района Архангельской области выполнен на основании распоряжения главы муниципального образования «Приморский муниципальный район» от 08.12.2021 № 435р «О подготовке документации по планировке территории - проекта межевания территории многоквартирного жилого дома в пос. Соловецкий ул. Заозерная дом 17 корп. 1 муниципального образования сельского поселения «Сельское поселение Соловецкое» Приморского муниципального района Архангельской области № 435р от 08.12.2021 года, а также технического задания на подготовку проекта.

Проект межевания разработан в соответствии с Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ, Земельным кодексом РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ; СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

В работе учитывалась и анализировалась следующая документация:

- ✓ Распоряжение главы муниципального образования «Приморский муниципальный район» от 08.12.2021 № 435р;
- ✓ Правила землепользования и застройки муниципального образования «Сельское поселение Соловецкое» Приморского муниципального района Архангельской области, утвержденные постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 18.08.2021 года №54-п;
- ✓ Плано-картографические материалы на проектируемую территорию;
- ✓ Кадастровый план территории КУВИ-002/2021-161519841 от 03.12.2021 года, выданный филиалом федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Архангельской области и Ненецкому автономному округу на кадастровый квартал 29:17:010101;
- ✓ Приказ Минземстроя РФ от 26.08.1998 N 59 "Об утверждении Методических указаний по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах";
- ✓ Приказа Министерства культуры РФ от 24 декабря 2013 г. N 2333 "Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия федерального значения "Ансамбль Соловецкого монастыря и отдельные сооружения островов Соловецкого архипелага, XVI век - первая половина XX века", включенного в Список всемирного наследия (пос. Соловецкий Приморского района Архангельской области), а также требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон".

1. Пояснительная записка

1.1 Общая часть.

Проект межевания территории многоквартирного жилого дома в пос. Соловецкий ул. Заозерная дом 17 корп. 1 муниципального образования сельского поселения «Сельское поселение Соловецкое» Приморского района Архангельской области разработан индивидуальным предпринимателем Деминым А.А.

Территория проектирования расположена в границах пос. Соловецкий Приморского района Архангельской области.

Соловецкий — посёлок сельского типа, административный центр Соловецкого сельского поселения Приморского муниципального района Архангельской области, расположенный на западном побережье Большого Соловецкого острова в Белом море. Население посёлка — 860 человек.

Температура на Соловках зависит, главным образом, от ветров, которым Соловки, благодаря своему островному положению в проливе Онежского залива, выставлены в полной мере. Влияние Гольфстрима на климат Соловков и прибрежные области Белого моря последними исследованиями отрицается вовсе. Но если бы даже, успевшим в значительной мере остыть, водам Гольфстрима удалось проникнуть в Онежский залив, хотя бы частичным ответвлением своего крайнего течения, то и тогда влияние его на климат Соловков было бы ничтожно. Климат в широтах зависит от направления воздушных течений.

Целью разработки проекта межевания территории является установление границ земельного участка под многоквартирной жилой застройкой.

Задачами разработки проекта является:

- анализ фактического землепользования в районе проектирования;
- определение в соответствии с нормативными требованиями площадей земельных участков исходя из фактически сложившейся планировочной структуры района проектирования;
- обеспечение условий эксплуатации объектов, расположенных в районе проектирования в границах формируемых земельных участков.

Особенностью подготовки проекта является формирование земельных участков в существующей застройке, наличие коммуникаций и сложившейся инфраструктуры.

На участке проектирования расположены объекты, правообладателями которых является муниципальное образование. Регулирование отношений, связанных с

установлением прав собственников объектов, расположенных в границах проектирования, основывается на комплексных мерах, определенных действующим земельным, градостроительным, жилищным и гражданским законодательством.

1.2 Проектные решения

При анализе исходной документации выявлено, что проектируемый земельный участок расположен по ул. Заозерная дом 17 корп. 1 муниципального образования сельского поселения «Сельское поселение Соловецкое» Приморского района Архангельской области в кадастровом квартале 29:17:010101 на муниципальных (неразграниченных) землях.

В период подготовки проекта межевания проектируемая территория используется в соответствии с генеральным планом и правилами землепользования и застройки МО «Сельское поселение Соловецкое» Приморского муниципального района Архангельской области.

На проектируемой территории расположен - многоквартирный жилой дом (кадастровый номер 29:17:010101:413).

Формируемый земельный участок расположен в территориальной зоне Ж2 – жилая зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки.

Минимальный и максимальный размеры земельных участков, предоставляемых для малоэтажной многоквартирной жилой застройки, в зоне Ж2 Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Сельское поселение Соловецкое» Приморского района Архангельской области установлены минимальные размеры – 600 кв.м., максимальные размеры 6 000 кв.м..

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений от границы территорий общего пользования – 3 м.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений от соседнего земельного участка – 1 м.

Предельное количество надземных этажей – 2 этажа.

Предельная высота зданий, строений, сооружений – 11 м.

Максимальный процент застройки – 60 %.

Границы земельного участка определены исходя из сложившейся градостроительной ситуации, существующей застройки, сложившейся инфраструктуры, а также требований, установленных Правилами землепользования и застройки.

Под объектом – многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: Архангельская область, Приморский район, МО «Сельское поселение Соловецкое», ул. Заозерная дом 17 корп. 1, сформирован земельный участок 29:17:010101:ЗУ1 площадью 1526 кв.м.

К вновь образованному земельному участку имеется доступ (подъезд) с ул. Заозерная.

Границы зон действия публичных сервитутов на территории, в отношении которой подготовлен проект межевания территории, отсутствуют.

Образуемый земельный участок полностью расположен в границах зоны объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Соловецкого монастыря и отдельный сооружения островов Соловецкого архипелага, XVI век – первая половина XX века», включенного в Список всемирного наследия (пос. Соловецкий Приморского района Архангельской области), а также требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон – ЗРЗ 1-4, в которой согласна Приказа Министерства культуры РФ от 24 декабря 2013 г. № 2333 разрешается:

- строительство малоэтажных жилых зданий высотой не выше 2 этажей высотой до конька двухскатной (четырёхскатной) крыши до 12 метров;
- строительство индивидуальных жилых зданий высотой до конька двухскатной (четырёхскатной) крыши - до 8 метров, по фронту - до 12 метров; плотность застройки в границах земельного отвода - коэффициент 0,5;
- возведение гаражей, индивидуальных хозяйственных построек высотой до 3 метров, коллективных хозяйственных построек - до 4 метров;
- строительство объектов общественной инфраструктуры, объектов культуры, общественного назначения, торговых, лечебных, учебных, объектов общественного питания и гостеприимства высотой до 15 метров.

Образуемый земельный участок полностью расположен в зоне с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ) с реестровым номером 29:00-6.140 (Часть водоохранной зоны Белого моря).

Координаты поворотных точек границ сформированного земельного участка приведены в системе координат МСК-29, зона 2.

1.3 Основные характеристики участка

Таблица 1. Характеристики земельных участков, подлежащих образованию

Проектируемый земельный участок, обозначение	Проектная площадь, кв.м	Проектные характеристики
29:17:010101:3У1	1526 кв.м.	<p>Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж2).</p> <p>Категория земель: земли населенных пунктов.</p> <p>Разрешенное использование: малоэтажная многоквартирная жилая застройка.</p>

Таблица 2. Каталог координат (система координат МСК-29, зона 2)

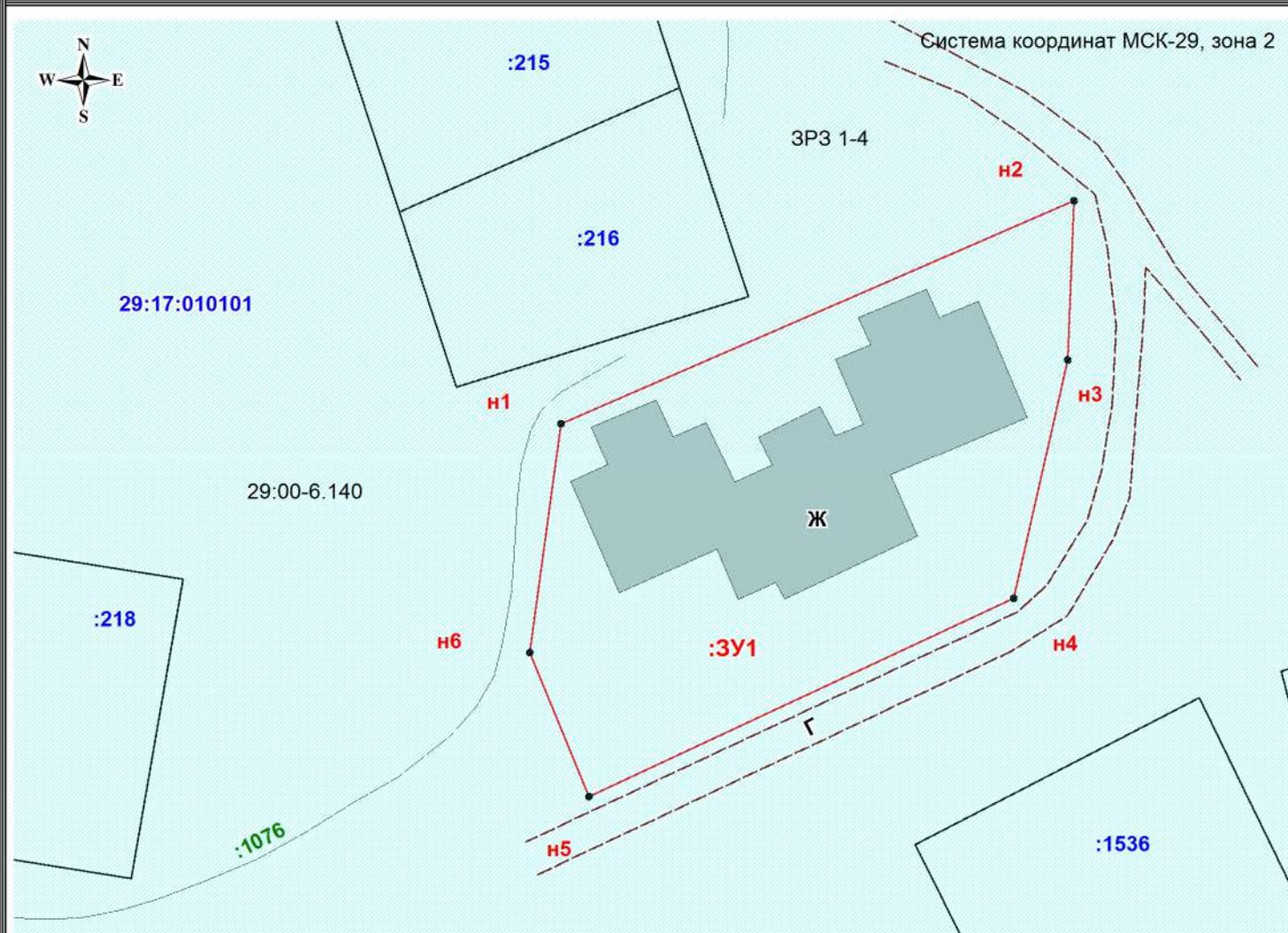
Проектируемый земельный участок, обозначение	Координаты	
	X, м	Y, м
29:17:010101:3У1	704 499.84	2 290 794.74
	704 519.89	2 290 840.48
	704 505.60	2 290 839.92
	704 484.07	2 290 835.13
	704 466.26	2 290 797.19
	704 479.23	2 290 791.90

Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории

Условный номер земельного участка **29:17:010101:3У1**

Площадь земельного участка **1526 кв.м.**

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Длины линий, м
	X	Y	
1	2	3	
н1	704 499.84	2 290 794.74	49.94
н2	704 519.89	2 290 840.48	14.30
н3	704 505.60	2 290 839.92	22.06
н4	704 484.07	2 290 835.13	41.91
н5	704 466.26	2 290 797.19	14.01
н6	704 479.23	2 290 791.90	20.80



Масштаб 1:600

Условные обозначения:

- - граница формируемого земельного участка;
- - граница существующего земельного участка;

:3У1 - надпись обозначения формируемого земельного участка;

ЗРЗ 1-4 - границы зон охраны объекта культурного наследия федерального значения "Ансамбль Соловецкого монастыря и отдельные сооружения островов Соловецкого архипелага, XVI век - первая половина XX века";

29:00-6.140 - зона с особыми условиями использования территории;

:1076 - надпись обозначения сооружения;

:216 - надпись обозначения существующего земельного участка;

29:17:010101 - надпись обозначения кадастрового квартала.

*Кадастровый инженер Демин А.А.
"26" декабря 2021 года*



АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ПРИМОРСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН»

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 8 декабря 2021 года

№ 435 р

г. Архангельск

**О подготовке документации по планировке территории - проекта
межевания территории многоквартирного жилого дома в пос. Соловецкий
ул. Заозерная дом 17 корп. 1 муниципального образования сельского
поселения «Сельское поселение Соловецкое» Приморского
муниципального района Архангельской области**

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании заявления Черенковой Надежды Николаевны от 11 ноября 2021:

1. Принять предложение о подготовке документации по планировке территории - проекта межевания территории многоквартирного жилого дома в пос. Соловецкий ул. Заозерная дом 17 корп. 1 муниципального образования сельского поселения «Сельское поселение Соловецкое» Приморского муниципального района Архангельской области за счет средств Черенковой Надежды Николаевны.

2. Подготовить документацию по планировке территории - проект межевания территории многоквартирного жилого дома в пос. Соловецкий ул. Заозерная дом 17 корп. 1 муниципального образования сельского поселения «Сельское поселение Соловецкое» Приморского муниципального района Архангельской области.

3. Утвердить прилагаемое техническое задание на подготовку документации по планировке территории - проекта межевания территории многоквартирного жилого дома в пос. Соловецкий ул. Заозерная дом 17 корп. 1 муниципального образования сельского поселения «Сельское поселение Соловецкое» Приморского муниципального района Архангельской области.

4. Определить, что физические или юридические лица вправе представлять свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании проекта межевания территории многоквартирного жилого дома в пос. Соловецкий ул. Заозерная дом 17 корп. 1 муниципального образования сельского поселения «Сельское поселение Соловецкое» Приморского муниципального района Архангельской области в отдел архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования «Приморский муниципальный район» со дня опубликования настоящего распоряжения до момента назначения общественных обсуждений по вопросу рассмотрения проекта межевания территории многоквартирного жилого дома в пос. Соловецкий ул. Заозерная дом 17 корп. 1 муниципального образования

сельского поселения «Сельское поселение Соловецкое» Приморского муниципального района Архангельской области.

5. Опубликовать настоящее распоряжение в бюллетене «Вестник Приморского района» и разместить в сетевом издании «Официальный интернет – портал «Вестник Приморского района».

Глава муниципального образования



В. А. Рудкина

В. А. Рудкина

УТВЕРЖДЕНО
распоряжением администрации
муниципального образования
«Приморский муниципальный
район»
от 08.12.2021 № 435 р

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ
на подготовку документации по планировке территории –
проекта межевания территории многоквартирного жилого дома
в пос. Соловецкий ул. Заозерная дом 17 корп. 1 муниципального
образования сельского поселения «Сельское поселение Соловецкое»
Приморского муниципального района Архангельской области.

1. Наименование (вид) градостроительной документации

Документация по планировке территории - проект межевания территории многоквартирного жилого дома в пос. Соловецкий ул. Заозерная дом 17 корп. 1 муниципального образования сельского поселения «Сельское поселение Соловецкое» Приморского муниципального района Архангельской области. (Далее – проект межевания).

2. Заказчик

Черенкова Надежда Николаевна.

3. Разработчик проекта межевания территории

Определяется заказчиком.

4. Назначение документации

Подготовка проекта межевания осуществляется для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков многоквартирного жилого дома в пос. Соловецкий ул. Заозерная дом 17 корп. 1 муниципального образования сельского поселения «Сельское поселение Соловецкое» Приморского муниципального района Архангельской области.

5. Нормативно-правовая база для подготовки проекта межевания

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- СП 42.13330 «СНиП 2.07.01-89 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Генеральный план муниципального образования сельского поселения «Сельское поселение Соловецкое»;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования сельского поселения «Сельское поселение Соловецкое»;
- Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 24.12.2013 г. № 2333 «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия федерального значения "Ансамбль Соловецкого монастыря и отдельные сооружения островов Соловецкого архипелага, XVI век - первая половина XX века", включенного в Список всемирного наследия (пос. Соловецкий Приморского района Архангельской области), а также требований к режимам

использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон»;

- иные законы и нормативные правовые акты Российской Федерации, Архангельской области, муниципального образования «Приморский муниципальный район».

6. Требования к подготовке проекта межевания

Проект межевания территории подготовить в соответствии с техническими регламентами, нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами.

7. Объект проектирования, его основные характеристики

Элементы планировочной структуры расположены в границах территориальных зон: Ж2 Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки. Граница территории проектирования в соответствии со схемой, указанной в приложении к техническому заданию.

8. Требования к составу и содержанию работ

Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

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

линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

границы образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории, условные номера образуемых земельных участков;

границы территорий объектов культурного наследия;

границы зон с особыми условиями использования территорий;

границы зон действия публичных сервитутов.

Проект межевания включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются границы существующих и (или) подлежащих образованию земельных участков, в том числе предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд, для размещения таких объектов.

В проекте межевания территории должны быть указаны:

площадь образуемых и изменяемых земельных участков и их частей;

образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования;

вид разрешенного использования образуемых земельных участков.

9. Требования к результатам работы

Принимаемые решения в ходе подготовки проекта межевания территории должны быть обоснованными. В проекте межевания подлежат отражению земельные участки, поставленные на кадастровый учет, а также проектные решения по формированию и постановке на государственный кадастровый учет земельного участка многоквартирного жилого дома в пос. Соловецкий ул. Заозерная дом 17 корп. 1 муниципального образования сельского поселения «Сельское поселение Соловецкий» Приморского муниципального района Архангельской области.

Основные материалы проекта межевания территории должны соответствовать строительным нормам и правилам, нормативным документам в сфере градостроительства.

При использовании карт и топографических планов, не предназначенных для открытого использования, имеющих гриф секретности, следует руководствоваться требованиями законодательства Российской Федерации о государственной тайне в объеме и порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости.

Материалы проекта планировки территории в электронном виде должны быть совместимы с геоинформационными системами ГИС «ИнГео», ГИС «Земля».

Текстовые материалы проекта межевания территории должны быть выполнены в формате Word, табличные – Excel. Графические материалы проекта межевания территории выполняются в масштабе 1:5000 – 1:2000 – 1:1000.

Проект межевания территории на бумажной основе и в электронном виде передается в отдел архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования «Приморский муниципальный район».

10. Исходная информация для подготовки проекта межевания

Исходная информация для подготовки проекта межевания включает: материалы генерального плана муниципального образования сельского поселения «Сельское поселение Соловецкое»;

материалы правил землепользования и застройки муниципального образования сельского поселения «Сельское поселение Соловецкое».

11. Порядок проведения согласования проекта межевания территории

Проект межевания территории после подготовки должен быть согласован разработчиком в следующем порядке с:

отделом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования «Приморский муниципальный район»;

отделом земельных отношений КУМИ и ЗО муниципального образования «Приморский муниципальный район»;

администрацией муниципального образования сельского поселения «Сельское поселение Соловецкое»;

правообладателями изменяемых земельных участков.

ПРИЛОЖЕНИЕ
к техническому заданию на подготовку
документации по планировке территории-
проекта межевания территории
многоквартирного жилого дома
в пос. Соловецкий ул. Заозерная дом 17 корп. 1
муниципального образования сельского поселения
«Сельское поселение Соловецкое»

ГРАНИЦЫ территории проектирования

