

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. Сивко дом 16 муниципального
образования «Сельское поселение Соловецкое».

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. Сивко дом 16 муниципального образования «Сельское поселение Соловецкое» № 360р от 12.10.2021 года	
3.2	Техническое задание на подготовку документации по планировке территории - проекта межевания территории многоквартирного жилого дома в пос. Соловецкий ул. Сивко дом 16 муниципального образования «Сельское поселение Соловецкое»	

ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания территории многоквартирного жилого дома в пос. Соловецкий ул. Сивко дом 16 муниципального образования «Сельское поселение Соловецкое» выполнен на основании распоряжения главы муниципального образования «Приморский муниципальный район» от 12.10.2021 № 360р «О подготовке документации по планировке территории - проекта межевания территории многоквартирного жилого дома в пос. Соловецкий ул. Сивко дом 16 муниципального образования «Сельское поселение Соловецкое» № 360р от 12.10.2021 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 12.10.2021 № 360р;
- ✓ 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-002/2021-142914356 от 26.10.2021 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".
- ✓ Федеральный закон "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 189-ФЗ.

1. Пояснительная записка

1.1 Общая часть.

Проект межевания территории многоквартирного жилого дома в пос. Соловецкий ул. Сивко дом 16 муниципального образования «Сельское поселение Соловецкое» 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. Сивко дом 16 на территории пос. Соловецкий 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 29:17:010101:505).

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. Сивко, дом 16, сформирован земельный участок 29:17:010101:3У1 площадью 725 кв.м.

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

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 1-2, в которой согласна Приказа Министерства культуры РФ от 24 декабря 2013 г. № 2333 разрешается:

- строительство малоэтажных индивидуальных жилых и общественных зданий высотой до конька двухскатной (четырёхскатной) крыши - до 8 метров, по фронту - до 12 метров;

- строительство объектов общественной инфраструктуры высотой до конька двухскатной крыши до 13 метров на участке Березовой рощи;

- возведение хозяйственных построек высотой до 4 метров;

- благоустройство территории, включая размещение малых архитектурных форм - беседок, скамеек, урн, фонарей.

Образуемый земельный участок частично расположен в водоохраной зоне оз. Святое (площадь обременения земельного участка водоохраной зоны составляет 176 кв.м.).

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	725 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)

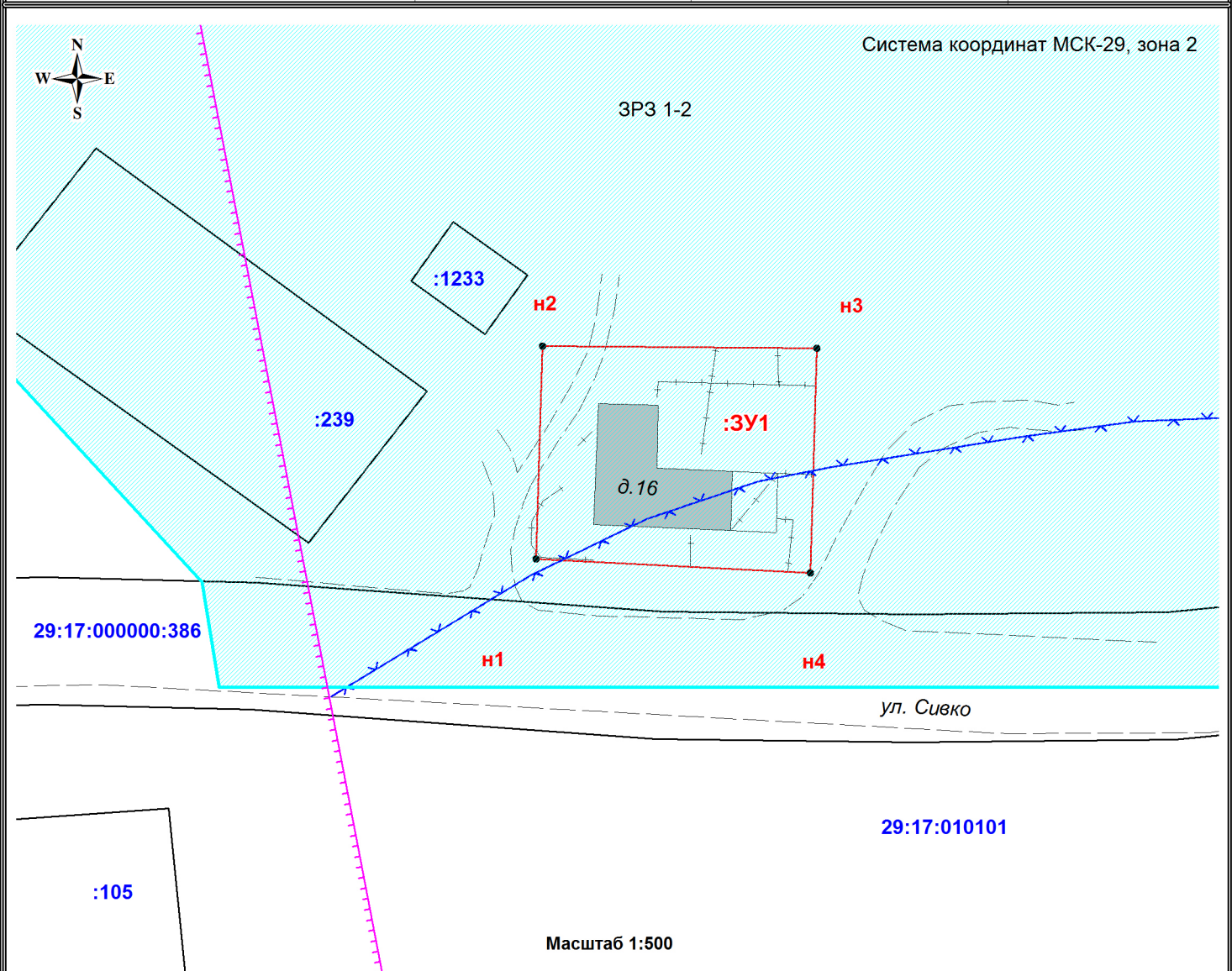
Проектируемый земельный участок, обозначение	Координаты	
	X, м	Y, м
29:17:010101:3У1	705 467.33	2 291 191.58
	705 490.71	2 291 192.30
	705 490.46	2 291 222.44
	705 465.76	2 291 221.74

Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории

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

Площадь земельного участка **725 кв.м.**

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Длины линий, м
	X	Y	
1	2	3	
н1	705 467,33	2 291 191,58	23,39
н2	705 490,71	2 291 192,30	30,14
н3	705 490,46	2 291 222,44	24,71
н4	705 465,76	2 291 221,74	30,20



Условные обозначения:

- - граница формируемого земельного участка;
- - граница существующего земельного участка;
- :3У1 - надпись обозначения формируемого земельного участка;
- ЗРЗ 1-2 - границы зон охраны объекта культурного наследия федерального значения "Ансамбль Соловецкого монастыря и отдельные сооружения островов Соловецкого архипелага, XVI век - первая половина XX века";
- - водоохранная зона;
- - граница территории объекта культурного наследия;
- :239 - надпись обозначения существующего земельного участка;
- 29:17:010101 - надпись обозначения кадастрового квартала.

Кадастровый инженер Демин А.А.
"11" ноября 2021 года



АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ПРИМОРСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН»

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 12 октября 2021 года

№ 360р

г. Архангельск

**О подготовке документации по планировке территории - проекта
межевания территории
многоквартирного жилого дома в пос. Соловецкий
ул. Сивко д. 16 муниципального образования сельского поселения
«Сельское поселение Соловецкое»**

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании обращения администрации муниципального образования «Сельское поселение Соловецкое» от 20 сентября 2021 № 07-4/1284:

1. Принять предложение о подготовке проекта межевания территории многоквартирного жилого дома в пос. Соловецкий ул. Сивко д. 16 муниципального образования сельского поселения «Сельское поселение Соловецкое» за счет средств администрации муниципального образования «Сельское поселение Соловецкое».

2. Подготовить документацию по планировке территории - проект межевания территории многоквартирного жилого дома в пос. Соловецкий ул. Сивко д. 16 муниципального образования сельского поселения «Сельское поселение Соловецкое».

3. Утвердить прилагаемое техническое задание на подготовку документации по планировке территории - проекта межевания территории многоквартирного жилого дома в пос. Соловецкий ул. Сивко д. 16 муниципального образования сельского поселения «Сельское поселение Соловецкое».

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. Сивко д. 16 муниципального образования сельского поселения «Сельское поселение Соловецкое» 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. Сивко д. 16 муниципального образования сельского поселения «Сельское поселение Соловецкое».

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

Исполняющий полномочия
главы муниципального образования



Ю. А. Елфимов

УТВЕРЖДЕНО
распоряжением администрации
муниципального образования
«Приморский муниципальный
район»
от 12.11.2021 № 360р

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ
на подготовку документации по планировке территории –
проекта межевания территории
проекта межевания территории многоквартирного жилого дома в
пос. Соловецкий ул. Сивко д. 16 муниципального образования
сельского поселения «Сельское поселение Соловецкое».

1. Наименование (вид) градостроительной документации
Документация по планировке территории - проект межевания территории многоквартирного жилого дома в пос. Соловецкий ул. Сивко д. 16 муниципального образования сельского поселения «Сельское поселение Соловецкое» (далее – проект межевания).
2. Заказчик
Администрация муниципального образования «Сельское поселение Соловецкое».
3. Разработчик проекта межевания территории
Определяется заказчиком.
4. Назначение документации
Подготовка проекта межевания осуществляется для определения местоположения границ образуемого земельного участка многоквартирного жилого дома в пос. Соловецкий ул. Сивко д. 16 муниципального образования сельского поселения «Сельское поселение Соловецкое».
5. Нормативно-правовая база для подготовки проекта межевания
Градостроительный кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, СП 42.13330 «СНиП 2.07.01-89 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Генеральный план муниципального образования «Сельское поселение Соловецкое», Правила землепользования и застройки муниципального образования «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 градостроительными регламентами, нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами.

7. Объект проектирования, его основные характеристики

Элемент планировочной структуры расположен в границах территориальной зоны «Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж2)». 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 под многоквартирным домом пос. Соловецкий ул. Сивко д. 16 муниципального образования сельского поселения «Сельское поселение Соловецкое».

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 «Сельское поселение Соловецкое»;

материалы правил землепользования и застройки муниципального образования «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 администрации муниципального образования «Приморский муниципальный район»;

администрацией муниципального образования «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. Сивко д. 16
муниципального образования сельского
поселения «Сельское поселение Соловецкое».

**ГРАНИЦЫ
территории проектирования**

