

ИП Дроздов А.В.
163000, Архангельская область,
Архангельск, ул. Северодвинская 31 оф. 5
тел. +7 (911) 574-61-94

ДАВ-ПМ-2/2024

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

городского округа "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры:
ул. Карла Маркса, просп. Новгородский, ул. Попова и просп. Ломоносова площадью 5,7647 га

Заказчик: АО "ПСФ "ИНСТРОЙ"

Индивидуальный предприниматель

Дроздов Александр Владимирович

 /Дроздов А.В./



г. Архангельск 2024 год

Проект межевания территории разработан в соответствии с документами территориального планирования, правилами землепользования и застройки, градостроительным регламентом, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий с соблюдением технических условий. С учетом границ территорий объектов культурного наследия и границ зон с особыми условиями использования территорий.

Индивидуальный предприниматель
Дроздов Александр Владимирович

 /Дроздов А.В./

									Лист
									1
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	ДАВ-ПМ-2/2024			

Введение

В соответствии со статьей 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения объектов капитального строительства.

Проект выполнен с соблюдением требований:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ
- Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (далее – СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»);
- Правил землепользования и застройки городского округа город Архангельск, постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п (в ред. с изм. от 6 апреля 2021 г. № 14-п, от 8 октября 2021 г. № 60-п, от 4 февраля 2022 г. № 5-п, от 10 июня 2022 г. №41-п, от 28 декабря 2022 г. № 73-п, от 20 апреля 2023 г. №7-п, от 14 августа 2023 г. № 52-п, от 18 декабря 2023 г. № 80-п, от 01 февраля 2024 г. №5-п);
- приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков";
- приказа Росреестра от 14 декабря 2021 года N П/0592 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке";
- Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».
- проекта планировки территории: Проект внесения изменений в проект планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: ул. Карла Маркса, просп. Новгородский, ул. Попова и просп. Ломоносова площадью 5,7647 га № 83.23 - ППТ.1 от 2023 года ООО "АКСК"
- распоряжение Главы городского округа «Город Архангельск» от 10 ноября 2023 года № 6332р « О подготовке проекта внесения изменений в проект планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск" и проекта межевания в границах элемента планировочной структуры: ул. Карла Маркса, просп. Новгородский, ул. Попова и просп. Ломоносова площадью 5,7647 га».

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

Проектом межевания предлагается образовать следующие земельные участки:

								Лист
								3
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	ДАВ-ПМ-2/2024		

1. 29:22:040748:ЗУ1 площадью 3003 кв. м образуется путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 29:22:040748:16, 29:22:040748:2, 29:22:040748:849 и земель, государственная собственность на которые не разграничена. Земельный участок 29:22:040748:ЗУ1 образуется с разрешенным видом использованием земельного участка: Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1) (лист 1 графической части)
2. 29:22:040748:ЗУ2 площадью 1148 кв. м образуется путем перераспределения земельного участка с кадастров номером 29:22:040748:17 и земель, государственная собственность на которые не разграничена. Земельный участок 29:22:040748:ЗУ2 образуется с разрешенным видом использованием земельного участка: Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1) (лист 1 графической части)
3. 29:22:040748:ЗУ3 площадью 1306 кв. м образуется путем перераспределения земельного участка с кадастров номером 29:22:040748:30 и земель, государственная собственность на которые не разграничена. Земельный участок 29:22:040748:ЗУ3 образуется с разрешенным видом использованием земельного участка: Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1) (лист 1 графической части)
4. 29:22:040748:ЗУ4 площадью 4359 кв. м образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена. Земельный участок 29:22:040748:ЗУ4 образуется с разрешенным использованием земельного участка: Хранение автотранспорта (2.7.1)*¹ (лист 1 графической части)
5. 29:22:040748:ЗУ5 площадью 2475 кв. м образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена. Земельный участок 29:22:040748:ЗУ5 образуется с разрешенным использованием земельного участка: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) (лист 1 графической части)
6. 29:22:040748:ЗУ6 площадью 711 кв.м *² образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена. Земельный участок 29:22:040748:ЗУ6 образуется с разрешенным использованием земельного участка: Хранение автотранспорта (2.7.1) (лист 1 графической части)
7. 29:22:040748:ЗУ7 площадью 1168 кв. м*³ образуется путем перераспределения земельного участка с кадастров номером 29:22:040748:24 и земель, государственная собственность на которые не разграничена. Земельный участок 29:22:040748:ЗУ7 образуется с разрешенным видом использованием земельного участка: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) (лист 1 графической части)

Хранение автотранспорта (2.7.1)*¹ - Применение данного вида разрешенного использования земельного участка возможно, после внесения изменений в правила землепользования и застройки городского округа город Архангельск.

711 кв.м *² - Необходимо получить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1168 кв.м *³ - Необходимо получить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

						ДАВ-ПМ-2/2024	Лист
							4
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата		

8. 29:22:040748:ЗУ8 площадью 2782 кв. м образуется путем перераспределения земельного участка с кадастров номером 29:22:040748:655 и земель, государственная собственность на которые не разграничена. Земельный участок 29:22:040748:ЗУ8 образуется с разрешенным видом использованием земельного участка: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) (лист 1 графической части)

9. 29:22:040748:ЗУ9 площадью 840 кв.м образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена. Земельный участок 29:22:040748:ЗУ9 образуется с разрешенным использованием земельного участка: Улично-дорожная сеть (12.0.1) (лист 1 графической части)

Согласно статье 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ необходимо получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельных участков может предоставляться на стадии градостроительной подготовки земельных участков. На стадии утверждения проекта межевания территории одновременно утверждаются два вопроса: формирование земельных участков и выдача разрешения на условно разрешенный вид использования образуемых земельных участков.

Категория земель образуемых земельных участков – земли населенных пунктов.

Обеспечение доступа на образуемые земельные участки осуществляется:

1. 29:22:040748:ЗУ1 через земли общего пользования.
2. 29:22:040748:ЗУ2 через земли общего пользования.
3. 29:22:040748:ЗУ3 через земли общего пользования.
4. 29:22:040748:ЗУ4 через земли общего пользования.
5. 29:22:040748:ЗУ5 через земли общего пользования.
6. 29:22:040748:ЗУ6 через земли общего пользования.
7. 29:22:040748:ЗУ7 через земли общего пользования.
8. 29:22:040748:ЗУ8 через земли общего пользования.
9. 29:22:040748:ЗУ9 через земли общего пользования.

Проектом межевания территории также предполагается уточнение границ и площади земельного участка с кадастровым номером:

29:22:040748:5 для приведения границ земельного участка в соответствии с требованиями земельного законодательства. Площадь земельного участка с кадастровым номером 29:22:040748:5 после уточнения границ земельного участка 8924 кв. м. (лист 1 графической части)

Координаты поворотных точек земельных участков представлены в таблице №1

Красные линии.

Чертеж красных линий и линий регулирования застройки выполнен в составе основной части проекта планировки территории. Красные линии и линии регулирования застройки, утвержденные в составе проекта планировки: «Проект внесения изменений в проект планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: ул. Карла Маркса, просп. Новгородский, ул. Попова и просп. Ломоносова площадью 5,7647 га № 83.23 - ППТ.1 от 2023 года разработанного ООО "АКСК" , обязательны для соблюдения в процессе дальнейшего проектирования и последующего освоения территории.

									Лист
									5
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата				

ДАВ-ПМ-2/2024

Таблице №1

29:22:040748:3У1	651991.44	2519702.50
	651997.10	2519703.73
	651991.76	2519725.99
	651993.71	2519726.46
	651993.23	2519728.57
	651990.76	2519740.82
	651990.20	2519743.19
	651981.16	2519741.43
	651978.95	2519752.12
	651979.88	2519752.28
	651976.24	2519769.15
	651955.37	2519766.13
	651958.16	2519748.69
	651952.90	2519747.83
	651953.82	2519743.05
	651947.96	2519742.23
	651945.08	2519735.11
	651943.54	2519731.23
	651947.32	2519709.57
	651943.48	2519708.59
	651921.75	2519703.85
	651923.73	2519695.72
	651945.19	2519700.03
	651946.17	2519695.14
	651947.67	2519695.47
	651948.14	2519693.31
	651954.04	2519694.54
	651958.88	2519695.82
	651967.97	2519697.70
	651969.74	2519689.64
	651991.44	2519702.50
	29:22:040748:3У2	652000.97
651993.94		2519680.61
651991.20		2519693.34
651984.51		2519692.08
651967.15		2519678.15
651967.77		2519675.38
651973.11		2519649.02
651974.44		2519642.45
652000.97		2519647.99

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата

ДАВ-ПМ-2/2024

Лист

6

29:22:040748:3У6	652134.72	2519711.71
	652134.30	2519713.72
	652137.29	2519714.36
	652134.97	2519726.50
	652102.40	2519719.50
	652103.52	2519713.94
	652094.51	2519712.11
	652093.91	2519715.07
	652083.22	2519712.92
	652086.37	2519698.05
	652094.39	2519699.64
	652093.75	2519702.85
	652134.72	2519711.71
	652134.97	2519726.50
29:22:040748:3У7	652134.60	2519728.27
	652128.01	2519757.19
	652113.29	2519753.65
	652102.35	2519751.29
	652091.56	2519749.00
	652097.25	2519720.72
	652097.34	2519720.33
	652102.04	2519721.28
	652102.40	2519719.50
	652134.97	2519726.50
	652093.91	2519715.07
29:22:040748:3У8	652093.03	2519719.46
	652097.34	2519720.33
	652097.25	2519720.72
	652091.56	2519749.00
	652088.02	2519766.57
	652072.31	2519763.12
	652036.09	2519754.71
	652044.40	2519721.68
	652035.99	2519707.57
	652037.12	2519702.48
	652083.22	2519712.92
	652093.91	2519715.07
	652036.33	2519701.96
29:22:040748:3У9	652036.26	2519702.28
	652037.12	2519702.48
	652035.99	2519707.57
	652031.61	2519706.63
	652031.86	2519705.41

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата

ДАВ-ПМ-2/2024

Лист

8

3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории: «Проект внесения изменений в проект планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: ул. Карла Маркса, просп. Новгородский, ул. Попова и просп. Ломоносова площадью 5,7647 га № 83.23 - ППТ.1 от 2023 года разработанного ООО "АКСК".

Таблица № 2

№ п/п	Номер земельного участка	Площадь, м.кв.	Вид разрешенного использования
1	29:22:040748:3У1	3003	Разрешенный вид использования 2.1.1 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	29:22:040748:3У2	1148	Разрешенный вид использования 2.1.1 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.
3	29:22:040748:3У3	1306	Разрешенный вид использования 2.1.1 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.

									Лист
									10
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата				

ДАВ-ПМ-2/2024

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 разрабатывается проект межевания территории, представлены в таблице №3

Таблица №3.

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Система координат: МСК-29 (зона 2)	
	Х	У
1	652166.94	2519571.96
2	652166.04	2519576.28
3	652134.60	2519728.27
4	652128.01	2519757.19
5	652110.52	2519838.22
6	651901.76	2519801.95
7	651955.38	2519541.22
8	651973.92	2519540.63
9	651998.64	2519542.18
10	652021.77	2519542.86
11	652054.92	2519549.77
12	652069.03	2519551.59
1	652166.94	2519571.96



Условные обозначения:

- Красная линия
- Линия отступа от красных линий
- Граница образуемого земельного участка
- :ЗУ Обозначение образуемого земельного участка
- Граница земельных участков сведения о которых содержатся в ЕГРН
- Контур существующих объектов капитального строительства
- Контур вновь образованного объекта капитального строительства
- :1 Обозначение земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН
- 29:22:040748 Обозначение кадастрового квартала



Обозначение территориальной зоны застройки многоэтажными жилыми домами (Ж4)



Обозначение территориальной зоны: Зона режимных территорий (Cn2)

- Граница существующих и планируемых элементов планировочной структуры
- Граница кадастрового квартала
- Граница публичного сервитута

Примечание:

Границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов в пределах ПМТ – ОТСУТСТВУЮТ

Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата
Разраб.		Дроздов А.В.		05.24

ДАВ-ПМ-2/2024
Проект межевания территории центральной части городского округа "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры ул. Карла Маркса, просп. Новогорский, ул. Попова и просп. Ломоносова площадью 5,7647 га

Чертеж межевания территории с указанием границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры

М 1:1250

Лит.	Лист	Листов
П	1	1

ИП Дроздов А.В.

ИП Дроздов А.В.
163000, Архангельская область,
Архангельск, ул. Северодвинская 31 оф. 5
тел. +7 (911) 574-61-94

ДАВ-ПМ-2/2024

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

городского округа "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры:
ул. Карла Маркса, просп. Новгородский, ул. Попова и просп. Ломоносова площадью 5,7647 га

Заказчик: АО "ПСФ "ИНСТРОЙ"

Индивидуальный предприниматель
Дроздов Александр Владимирович

 /Дроздов А.В./



г. Архангельск 2024 год

Содержание

№ п/п.	Наименование	Лист
	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	3

									Лист
									2
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	ДАВ-ПМ-2/2024			

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

1) границы существующих земельных участков.

Сведения данного раздела представлены в графической части.

2) границы зон с особыми условиями использования территорий.

Сведения данного раздела представлены в графической части. В пределах разработки проекта межевания территории присутствуют следующие зоны с особыми условиями использования территорий:

- 1) 29:22-6.814 Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства: "ВЛ-0,4 УЛ. К.МАРКСА"
- 2) 29:22-6.602 Зона с особыми условиями использования территории «ВЛ-0,4 УЛ. К.МАРКСА»
- 3) 29:22-6.1143 Зона с особыми условиями использования территории НК ТП415-Попова,24; НК ТП415-К.Маркса,13 ВРУ; НК ТП415-К.Маркса,36 ВРУ; НК ТП415-Попова,26; НК ТП415-ВРУ Новгородский,153; НК ТП415- К.Маркса,31
- 4) 29:22-6.1055 Зона с особыми условиями использования территории ВК ТП415- РП-11
- 5) 29:22-6.1699 Публичный сервитут в целях размещения объекта электросетевого хозяйства (КЛ-0,4 кВ)
- 6) 29:22-6.142 Охранная зона объекта Здание ТП №415 г. Архангельск в границах города Архангельска Архангельской области
- 7) 29:22-6.978 Зона с особыми условиями использования территории ВК ТП36-ТП121-ПС14; ВК ТП36 -ТП135(врезка к ТП121); ВК ПС14-ТП36
- 8) 29:22-6.1061 Зона с особыми условиями использования территории ВК ТП38-до врезки по пр.Новгородский; ВК РП11-ТП9
- 9) 29:00-6.376 Зона с особыми условиями использования территории "Охранная зона объекта "тепловые трассы г. Архангельска "ОАО" Архэнерго"

Территория, в отношении которой разрабатывается проект межевания территории, расположена в 3 поясе зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 типа (ЗРЗ-1), зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 типа (ЗРЗ-3) и зонах охраны объектов культурного наследия регионального значения "Флигель усадьбы М.К. Загидуллина" и "Дом С.П. Корельского".

						ДАВ-ПМ-2/2024	Лист
							3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		

3) местоположение существующих объектов капитального строительства.

Сведения данного раздела представлены в графической части.

4) границы особо охраняемых природных территорий.

На территории квартала особо охраняемые природные территории отсутствуют.

5) границы территорий объектов культурного наследия.

Сведения данного раздела представлены в графической части. На территории квартала присутствует объект культурного наследия 29:22-8.22 - Территория объекта культурного наследия регионального значения "Дом С.П. Корельского" и 29:22-8.33 - Территория объекта культурного наследия регионального значения "Флигель усадьбы М.К. Загидуллина"

6) границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

На территории квартала лесничества, участковые лесничества, лесные кварталы, лесотаксационные выделы отсутствуют

						ДАВ-ПМ-2/2024	Лист
							4
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата		



Условные обозначения:

- Красная линия
- - - Линия отступа от красных линий
- Граница образуемого земельного участка
- :391 Обозначение образуемого земельного участка
- Граница земельных участков сведения о которых содержатся
- Контур существующих объектов капитального строительства
- Контур вновь образованного объекта капитального строительства
- :1 Обозначение земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН
- 29:22:040748 Обозначение кадастрового квартала
- Граница кадастрового квартала

- Обозначение зон с особыми условиями использования территорий и публичных сервитутов
- Территория объекта культурного наследия регионального значения

Территория, в отношении которой разрабатывается проект межевания территории, расположена в 3 поясе зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 типа (ЗРЗ-1), в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 типа (ЗРЗ-3), в зоне охраны территории объекта культурного наследия: "Флигель усадьбы М.К. Загидуллина" (ОЗ-2-17) и в зоне охраны территории объекта культурного наследия: "Дом С.П. Корельского" (ОЗ-2-18)

Примечание:

Границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов в пределах ПМТ – ОТСУТСТВУЮТ

Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	ДАВ-ПМ-2/2024 Проект межевания территории центральной части городского округа "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры ул. Карла Маркса, просп. Новгородский, ул. Попова и просп. Ломоносова площадью 5,7647 га			
Разраб.		Дроздов А.В.		05.24	Материалы по обоснованию проекта межевания территории Чертеж межевания территории с указанием границ зон с особыми условиями использования территории и территории объекта культурного наследия М 1:1250	Лит.	Лист	Листов
						П	1	1
						ИП Дроздов А.В.		