

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ

Демин Александр Анатольевич

Юридический адрес: 163062, г. Архангельск, ул. Воронина, д. 45, корп. 1, кв. 97

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

муниципального образования «Холмогорский муниципальный район» в границах:
северо-западная - ул. Советская, северо-восточная – жилой дом № 3 ул. Советская, юго-
восточная – хозяйственные постройки ул. Советская, юго-западная – улица Дачная.

Индивидуальный предприниматель



Демин А.А.

Архангельск
2019

	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 проекта межевания территории в пос. Луковецкий» № 11 от 26.04.2019	
3.2	Техническое задание на подготовку проекта межевания территории в границах: северо-западная - ул. Советская, северо-восточная – жилой дом № 3 ул. Советская, юго-восточная – хозяйственные постройки ул. Советская, юго-западная – улица Дачная.	

ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания территории муниципального образования «Холмогорский муниципальный район» в границах: северо-западная - ул. Советская, северо-восточная – жилой дом № 3 ул. Советская, юго-восточная – хозяйственные постройки ул. Советская, юго-западная – улица Дачная выполнен на основании распоряжения главы муниципального образования «Холмогорский муниципальный район» от 26.04.2019 № 11 «О подготовке проекта межевания территории в пос. Луковецкий», 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 «Холмогорский муниципальный район» от 26.04.2019 № 11;
- ✓ Правила землепользования и застройки муниципального образования «Луковецкое» Холмогорского муниципального района Архангельской области, утвержденные решением Собрании депутатов муниципального образования «Холмогорский муниципальный район» от 25.10.2018 № 4;
- ✓ Плано-картографические материалы на проектируемую территорию;
- ✓ Кадастровый план территории № 99/2016/7849868 от 21.09.2016, выданный ФГИС ЕГРН на кадастровый квартал 29:19:011706;
- ✓ Приказ Минземстроя РФ от 26.08.1998 N 59 "Об утверждении Методических указаний по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах";
- ✓ 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 муниципального образования «Холмогорский муниципальный район» в границах: северо-западная - ул. Советская, северо-восточная – жилой дом № 3 ул. Советская, юго-восточная – хозяйственные постройки ул. Советская, юго-западная – улица Дачная разработан индивидуальным предпринимателем Деминым А.А.

Территория проектирования расположена в границах пос.Луковецкий Холмогорского района Архангельской области.

Климат пос.Луковецкий умеренный с продолжительной умеренно холодной зимой и коротким прохладным летом. Он формируется под воздействием северных морей и переносов воздушных масс с Атлантики в условиях малого количества солнечной радиации. Характерной особенностью климата является частая смена воздушных масс. Со стороны Атлантического океана нередко вторгаются циклоны, которые приносят с собой пасмурную погоду с осадками – прохладную летом и тёплую зимой. Прохождение циклонов часто сопровождается сильными ветрами. Циклоничность летом ослабевает, а осенью и зимой усиливается. В начале лета арктические воздушные массы, проникая в глубь материка, нередко вызывают заморозки в воздухе и на земной поверхности. Большие массы воздуха в виде обширных антициклонов чаще всего обуславливают ясную или малооблачную погоду.

Средняя температура января – -15°C , июля – $+15,5^{\circ}\text{C}$. Среднегодовая температура $+1,3^{\circ}\text{C}$. Среднее годовое количество осадков составляет около 700 мм. Больше осадков выпадает в тёплый период года. Летом они, преимущественно, ливневого характера и нередко сопровождаются грозами. Осенью преобладают обложные дожди. Снежный покров устойчив, воздух влажный во все сезоны года.

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, а также собственники жилых помещений. Регулирование отношений, связанных с установлением прав собственников объектов, расположенных в границах проектирования, основывается на комплексных мерах, определенных действующим земельным, градостроительным, жилищным и гражданским законодательством.

На территории поселения установлены местные нормативы градостроительного проектирования муниципальных образований городских и сельских поселений Холмогорского района для расчета площади земельного участка.

1.2 Проектные решения

При анализе исходной документации выявлено, что проектируемый земельный участок расположен в границах: северо-западная - ул. Советская, северо-восточная – жилой дом № 3 ул. Советская, юго-восточная – хозяйственные постройки ул. Советская, юго-западная – улица Дачная на территории пос.Луковецкий Холмогорского района Архангельской области в кадастровом квартале 29:19:011706 на муниципальных (неразграниченных) землях.

В период подготовки проекта планировки проектируемая территория используется в соответствии с генеральным планом пос.Луковецкий и правилами землепользования и застройки МО «Луковецкое» Холмогорского муниципального района Архангельской области.

На проектируемой территории расположены:

- многоквартирный жилой дом;
- сети инженерно-технического обеспечения.

Инженерное обеспечение территории – существующее:

- подводящая ВЛ-0,4 кВ;
- теплотрасса;
- внешние сети канализации (кадастровый номер 29:19:000000:2431).

Формируемый земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-3 – зона застройки среднеэтажными жилыми домами. Зона Ж-3 выделяется для размещения и обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих

среднеэтажных многоквартирных жилых домов (этажностью 1-8 надземных этажа) с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Минимальный и максимальный размеры земельных участков, предоставляемых для среднеэтажных многоквартирных домов, в зоне Ж-3 Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Луковецкое» Холмогорского района Архангельской области не установлены.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 40.

Минимальное расстояние до границ земельного участка, совпадающих с красными линиями улиц, дорог, проездов:

- от дома до красной линии улиц - 5 м.
- от дома до красной линии проездов - 3 м.

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

Под объектом – двухэтажным многоквартирным жилым домом, расположенным в границах: северо-западная - ул. Советская, северо-восточная – жилой дом № 3 ул. Советская, юго-восточная – хозяйственные постройки ул. Советская, юго-западная – улица Дачная в пос. Луковецкий Холмогорского района Архангельской области, сформирован земельный участок 29:19:011706:3У1 площадью 1624 кв.м.

Сформированный земельный участок обременен следующими охранными зонами:

- линии электропередач ВЛ-0,4 кВ, площадь обременения составляет 53 кв.м.;
- тепловых сетей, площадь обременения составляет 242 кв.м.

К вновь образованному земельному участку имеется доступ (подъезд) с ул. Дачная, ул. Советская.

Границы зон действия публичных сервитутов в соответствии с генеральным планом пос. Луковецкий не выявлены.

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

1.3 Основные характеристики участка

Таблица 1. Характеристики земельных участков, подлежащих образованию

Проектируемый земельный участок, обозначение	Проектная площадь, кв.м	Проектные характеристики
29:19:011706:3У1	1624 кв.м.	Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка: многоквартирный жилой дом.

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

Проектируемый земельный участок, обозначение	Координаты	
	X, м	Y, м
29:19:011706:3У1	622 836,81	3 297 614.72
	622 870.47	3 297 667.11
	622 849.42	3 297 678.08
	622 818.78	3 297 637.63
	622 815.19	3 297 639.83
	622 809.86	3 297 632.02

Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории

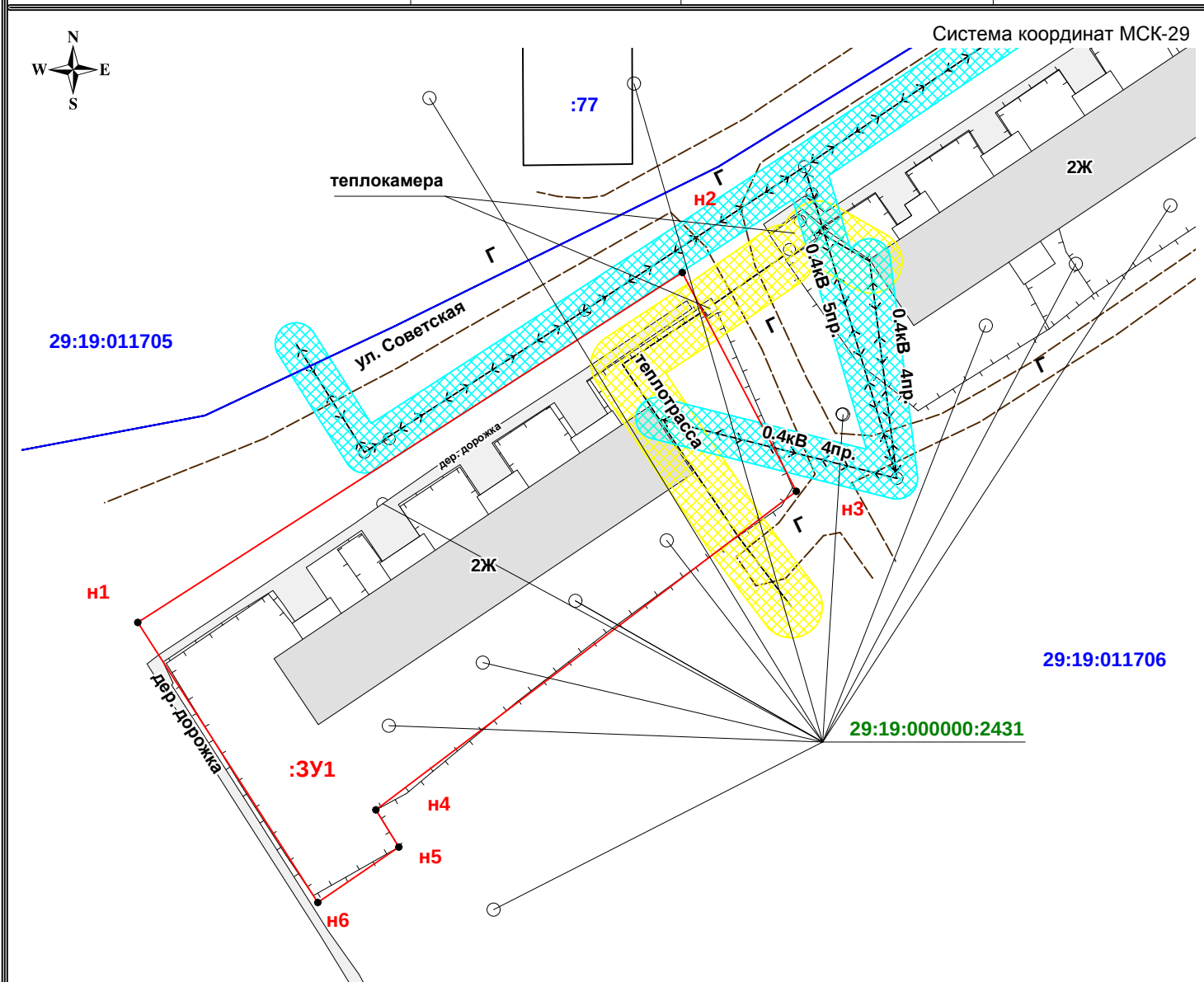
Условный номер земельного участка 29:19:011706:3У1

Площадь земельного участка 1624 кв.м.

Площадь обременения охранной зоной линии электропередач 0,4 кВ 53 м²

Площадь обременения охранной зоной тепловых сетей 242 м²

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Длины линий, м
	X	Y	
1	2	3	
н1	622 836.81	3 297 614.72	62.27
н2	622 870.47	3 297 667.11	23.74
н3	622 849.42	3 297 678.08	50.74
н4	622 818.78	3 297 637.63	4.21
н5	622 815.19	3 297 639.83	9.46
н6	622 809.86	3 297 632.02	32.02



Условные обозначения:

- граница формируемого земельного участка;
- граница существующего земельного участка;
- граница кадастрового квартала;
- :3У1** - надпись обозначения формируемого земельного участка;
- 29:19:000000:2431** - надпись обозначения ОКС;
- :77** - надпись обозначения существующего земельного участка;
- 29:19:011705** - надпись обозначения кадастрового квартала;
- охранный зона тепловых сетей;
- охранный зона линии электропередач 0,4 кВ.

Масштаб 1:600

Местоположение участка: Архангельская обл., Холмогорский р-н, МО "Луковецкое", п. Луковецкий, ул. Советская, дом 1

Разрешенное использование земельного участка: среднеэтажная жилая застройка: многоквартирный жилой дом

Категория земель: земли населенных пунктов



**ГЛАВА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ХОЛМОГОРСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН»**

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 26 апреля 2019 г. № 11
с. Холмогоры

О подготовке проекта межевания территории в пос. Луковецкий

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, руководствуясь Уставом муниципального образования «Холмогорский муниципальный район»:

1. Подготовить проект межевания территории в границах: северо-западная – ул. Советская, северо-восточная – жилой дом № 3 ул. Советская; юго-восточная – хозяйственные постройки ул. Советская, юго-западная – улица Дачная.

2. Утвердить прилагаемое техническое задание на подготовку проекта межевания территории в границах: северо-западная – ул. Советская, северо-восточная – жилой дом № 3 ул. Советская; юго-восточная – хозяйственные постройки ул. Советская, юго-западная – улица Дачная.

3. Определить, что физические или юридические лица вправе представлять свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании проекта межевания территории в границах: северо-западная – ул. Советская, северо-восточная – жилой дом № 3 ул. Советская; юго-восточная – хозяйственные постройки ул. Советская, юго-западная – улица Дачная в отдел строительства и архитектуры администрации муниципального образования «Холмогорский муниципальный район» со дня опубликования настоящего распоряжения до момента назначения публичных слушаний.

4. Опубликовать настоящее распоряжение в газете «Холмогорский вестник» и на официальном сайте МО «Холмогорский муниципальный район».

5. Контроль за выполнением распоряжения возложить на первого заместителя главы администрации муниципального образования «Холмогорский муниципальный район».

Исполняющий обязанности
Главы муниципального образования
«Холмогорский муниципальный район»



В.В. Дианов

УТВЕРЖДЕНО
распоряжением Главы
муниципального образования
«Холмогорский муниципальный
район» от 26 апреля 2019 г. № 11

**ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ на подготовку проекта межевания
территории в границах: северо-западная – ул. Советская, северо-
восточная – жилой дом № 3 ул. Советская; юго-восточная –
хозяйственные постройки ул. Советская, юго-западная – улица
Дачная**

1.	Вид документа (документации)	Проект межевания территории в границах: северо-западная – ул. Советская, северо-восточная – жилой дом № 3 ул. Советская; юго-восточная – хозяйственные постройки ул. Советская, юго-западная – улица Дачная (далее – Проект)
2.	Заказчик	Администрация муниципального образования «Холмогорский муниципальный район»
3.	Разработчик документа (документации)	Определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации
4.	Объект градостроительного планирования или застройки территории, его основные характеристики	Территория для малоэтажной многоквартирной жилой застройки в пос. Луковецкий, дом № 1, кадастровый квартал 29:19:011706 Граница территории проектирования в соответствии со схемой в приложении к техническому заданию. Территория проектирования (ориентировочно) – 1624 кв.м.
5.	Основные требования к составу, содержанию и форме представляемых материалов по этапам разработки (если они предусматриваются) документации по планировке территории, последовательность и сроки выполнения работы	Исполнение работ в один этап. Требования: определить возможные способы образования земельного участка; установить границы образуемого земельного участка; определить площадь образуемого земельного участка; определить виды разрешенного использования земельного участка; установить линии отступа от красных линий в целях определения допустимого размещения объекта капитального строения; установить границы зон действия публичных сервитутов (при необходимости); определить подъезды к земельному участку. Материалы Проекта предоставить в объеме: текстовые и графические материалы проекта предоставить на бумажном носителе – 1 экземпляр; электронные версии текстовых и графических материалов правил землепользования и застройки на DVD или CD диске – в 3-х экземплярах. Графические материалы Проекта выполнить в масштабе

		1:2000 – 1:1000. Электронные версии текстовых материалов должны быть представлены в формате XML, Microsoft Word, Excel. Электронные версии графических материалов открытого доступа (презентации) для проведения публичных слушаний должны быть представлены в формате TIFF, BMP, JPEG. Материалы документации в электронном виде должны быть совместимы с геоинформационной системой ГИС «ИнГео». DVD или CD диски должны быть защищены от записи, иметь этикетку с указанием изготовителя, даты изготовления, названия комплекта. Срок выполнения работ в течение 1 месяца после получения исходных данных.
6.	Основные требования к градостроительным решениям	Проект подготовить в соответствии с техническими регламентами, нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности. Принимаемые решения в ходе разработки Проекта должны быть обоснованными. Подготовку Проекта выполнить в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости. При разработке проекта межевания учесть основные положения Генерального плана и Правил землепользования и застройки части территории МО «Луковецкое».
7.	Состав, исполнители, сроки и порядок предоставления исходной информации для разработки документа (документации)	В течение 10 дней с даты заключения договора (контракта) на исполнение работ комитет по управлению имуществом администрации МО «Холмогорский муниципальный район» предоставляет Исполнителю исходную информацию.
8.	Перечень органов государственной власти Российской Федерации, Архангельской области, иных субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления муниципального образования Архангельской области, согласовывающих данный вид документа (документации)	8.1. Проект подлежит согласованию с: главой МО «Луковецкое»; комитетом по управлению имуществом (КУИ) администрации муниципального образования «Холмогорский муниципальный район»; отделом строительства и архитектуры администрации муниципального образования «Холмогорский муниципальный район». Согласование Проекта осуществляет Исполнитель.
9.	Требования к разрабатываемому виду документа	Состав и содержание Проекта должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации в области градостроительной

	(документации)	деятельности. При подготовке Проекта руководствоваться документами: Градостроительный кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, «СП 42.133.10.2011, Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», «СНиП 11-04/2003. Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», Генеральный план части территории МО «Луковецкое» (утверждены решением Совета депутатов МО «Луковецкое» от 29 ноября 2017 года № 49), Правила землепользования и застройки МО «Луковецкое» (утверждены решением Собрания депутатов МО «Холмогорский муниципальный район» от 25 октября 2018 года № 4), иные законы и нормативные правовые акты Российской Федерации, Архангельской области, МО «Холмогорский муниципальный район».
10.	Состав и порядок проведения (в случае необходимости) предпроектных научно-исследовательских работ и инженерных изысканий	Не требуется
11.	Порядок проведения согласования документации	Исполнитель предоставляет разработанный проект на согласование. В случае отсутствия замечаний Исполнитель получает письменное согласование Заказчика. При наличии замечаний Исполнитель: устраняет обоснованные замечания согласовывающих органов и организаций и дорабатывает проект межевания; принимает участие в проведении публичных слушаний.
12.	Дополнительные требования для зон с особыми условиями использования территорий	Не установлены
13.	Общественные обсуждения, публичные слушания	13.1. Общественные или публичные слушания проводит орган местного самоуправления. 13.2. Подготовку и публикацию заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний осуществляет орган местного самоуправления. 13.3. Демонстрационные материалы проекта для проведения обсуждения проекта на общественных обсуждениях или публичных слушаниях подготавливает Исполнитель

14.	Иные требования и условия	Не установлены.
-----	---------------------------	-----------------

ПРИЛОЖЕНИЕ
к техническому заданию

Схема территории проектирования в границах:

северо-западная — ул. Советская, северо-восточная — жилой дом № 3 ул. Советская; юго-восточная — хозяйственные постройки ул. Советская, юго-западная — улица Дачная.

