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

в границах улицы Южная поселка Черемушский МО «Черемушское»
Котласского района

Индивидуальный предприниматель Демин А.А.

Архангельск
2021

	ВВЕДЕНИЕ	3
1	Пояснительная записка	4
1.1	Общая часть	4
1.2	Проектные решения	5
1.3	Основные характеристики участка	6
2	Графические материалы	7
2.1	Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории	
3	Приложение	8
3.1	Копия постановления «О подготовке проекта межевания территории в границах улицы Южная поселка Черемушский МО «Черемушское» Котласского района Архангельской области № 687 от 05.10.2021 г.	
3.2	Техническое задание на разработку проекта межевания территории в границах д. 31, ул. Южная, пос. Черемушский, Котласского района	

ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания территории в границах улицы Южная поселка Черемушский МО «Черемушское» Котласского района выполнен на основании постановления администрации Котласского муниципального района Архангельской области от 05.10.2021г. № 687 «О подготовке проекта межевания территории в границах улицы Южная поселка Черемушский МО «Черемушское» Котласского района Архангельской области, а также технического задания на разработку 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:

- ✓ Постановление администрации Котласского муниципального района Архангельской области от 05.10.2021г. № 687;
- ✓ Правила землепользования и застройки муниципального образования «Черемушское» Котласского района Архангельской области, утвержденные Решением собрания депутатов муниципального образования «Котласский муниципальный район» от 26.10.2018 г. № 320;
- ✓ Планово-картографические материалы на проектируемую территорию;
- ✓ Кадастровый план территории КУВИ-002/2021-27315842 от 25.03.2021, выданный ФГИС ЕГРН на кадастровый квартал 29:07:180201;
- ✓ 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 в границах улицы Южная поселка Черемушский МО «Черемушское» Котласского района разработан индивидуальным предпринимателем Деминым А.А.

Территория проектирования расположена в границах поселка Черемушский Котласского района Архангельской области.

Посёлок расположен в 8 км. на юго-восток от города Коряжмы, в 43 км. на восток от города Котласа. Железнодорожная станция Черёмуха на линии «Котлас - Микунь». Через посёлок протекает река Большая Коряжемка, к западу от посёлка находится река Черёмушка (приток Малой Коряжемки).

Численность населения посёлка, по данным Всероссийской переписи населения 2012 года, составляла 1050 человек. По данным администрации МО «Черемушское» на 1 января 2021 года в посёлке числилось 1050 человек, из которых: в возрасте до 16 лет - 146 чел., пенсионеров - 503 чел., население в трудоспособном возрасте - 401 чел.

Климат умеренно - континентальный, с продолжительной зимой, короткой весной, относительно коротким, умеренно - теплым летом. Климат формируется под влиянием холодного арктического и более теплого атлантического воздуха.

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. Южная дом 31 на территории пос. Черемушское Котласского района Архангельской области в кадастровом квартале 29:07:180201 на муниципальных (неразграниченных) землях.

В период подготовки проекта межевания проектируемая территория используется в соответствии с генеральным планом и правилами землепользования и застройки МО «Черемушское» Котласского района Архангельской области.

На проектируемой территории расположен - многоквартирный жилой дом (кадастровый номер 29:07:180201:1337).

Формируемый земельный участок расположен в территориальной зоне Ж2 – зона застройки многоквартирными домами.

Минимальный размер земельных участков, предоставляемых для малоэтажной многоквартирной жилой застройки, в зоне Ж2 Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Черемушское» Котласского района Архангельской области - 0,1 га, максимальный размер - не установлен.

При образовании земельного участка одна из границ образуемого земельного участка должны быть сопряжена с границей территории общего пользования (красной линией) для обеспечения беспрепятственного доступа к земельному участку. Отступы от границ земельного участка от улиц и дорог не менее 5 метров, от остальных не менее 3 метров.

Максимальная этажность многоквартирных жилых зданий – до 3 этажей, включая мансардный. При градостроительном обосновании этажность зданий может быть более 5 этажей по согласованию с администрацией муниципального образования «Котласский муниципальный район» и с территориальным органом Государственного пожарного надзора.

Максимальный процент застройки – 40 %.

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, р-н. Котласский, п. Черемушский, ул. Южная, д.31, сформирован земельный участок 29:07:180201:ЗУ1 площадью 2049 кв.м.

Сформированный земельный участок обременен следующими охранными зонами:

- 29:07-6.509 – Охранная зона электросетевого хозяйства воздушной линии электропередачи от Покровской ВЛ-10кВ ВЛ-0,4кВ

- 29:07-6.79 – Зоны с особыми условиями использования территории «Охранная зона ВЛ-10кВ Черемуха»;

- 29:00-6.11 – Зоны с особыми условиями использования территории «Охранная зона ВЛ-10кВ Черемуха»;

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

Границы зон действия публичных сервитутов в соответствии с генеральным планом МО «Черемушское» Котласского района Архангельской области 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
29:07:180201:ЗУ1	2049 кв.м.	Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

Таблица 2. Каталог координат (система координат МСК-29, зона 3)

Проектируемый земельный участок, обозначение	Координаты	
	X, м	Y, м
29:07:180201:ЗУ1	288 602.45	3 572 946.98
	288 600.62	3 572 947.23
	288 596.24	3 572 947.83
	288 595.69	3 572 942.30
	288 570.00	3 572 942.30
	288 571.23	3 572 949.79
	288 551.16	3 572 951.35
	288 552.14	3 572 919.86
	288 553.30	3 572 904.05
	288 601.95	3 572 906.35