

Индивидуальный предприниматель Воронин Максим Владимирович

308516, Белгородская область, Белгородский р-н, с. Севрюково, ул. Привольная, д. 18
ОГРНИП 318312300019090, ИНН 312324969040, ОКВЭД 71.11

ДОГОВОР № 2506-25-ИП от 25.06.2025 г.

**Проект планировки и проект межевания
градостроительного квартала 104 г. Северодвинска**

ТОМ 3 «Проект межевания территории. Основная часть»

Индивидуальный предприниматель Воронин Максим Владимирович

308516, Белгородская область, Белгородский р-н, с. Севрюково, ул. Привольная, д. 18
ОГРНИП 318312300019090, ИНН 312324969040, ОКВЭД 71.11

ДОГОВОР № 2506-25-ИП от 25.06.2025 г.

**Проект планировки и проект межевания
градостроительного квартала 104 г. Северодвинска**

ТОМ 3 «Проект межевания территории. Основная часть»

**Индивидуальный
предприниматель**



М.В. Воронин

ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ

Проект планировки и проект межевания градостроительного квартала 104 г. Северодвинска

№	Наименование документа	Масштаб
1	2	3
Том 1 Проект планировки территории. Основная часть		
Текстовая часть		
1	Положения о планировке территории	-
Графическая часть		
1	Чертеж планировки территории	1:500
Том 2 Проект планировки территории. Материалы по обоснованию		
Текстовая часть		
1	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	-
Графическая часть		
1	Карта планировочной структуры территории г. Северодвинска с отображением границ элемента планировочной структуры	
2	Схема организации движения транспорта и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети	1:500
3	Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории	1:500
4	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства	1:500
5	Вариант планировочных решений застройки территории	1:500
6	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки территории	1:500
7	Схема размещения инженерных сетей и сооружений	1:500
8	Схема расположения инженерных сетей в поперечном профиле	1:100
Том 3 Проект межевания территории. Основная часть		
Текстовая часть		
1	Текстовая часть	-
Графическая часть		
1	Чертеж межевания территории	1:500
Том 4 Проект межевания территории. Материалы по обоснованию		
Графическая часть		
1	Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории	1:500

СОДЕРЖАНИЕ

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

Введение.....	5
1 Основные положения	7
2 Установление границ земельных участков.....	8
3 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков	9
4 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков общего пользования	10
5 Перечень и сведения о сохраняемых земельных участках	11
6 Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов.....	11
7 Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания.....	11

ВВЕДЕНИЕ

В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГК РФ) подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Порядок подготовки документации по планировке территории регламентируется ст. 46 ГК РФ.

Основанием для разработки Проекта является:

– Муниципальная программа «Обеспечение комфортного и безопасного проживания населения на территории муниципального образования «Северодвинск», утвержденная постановлением Администрации Северодвинска № 302-па от 14.06.2023 г.;

– Договор № 2506-25-ИП от 25.06.2025 г.

– Распоряжение о подготовке документации по планировке территории градостроительного квартала 104 № 245-рг от 29.10.2025.

Проект разработан в соответствии со следующими техническими и нормативно-правовыми документами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
- Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ;
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ;
- Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральный закон № 184 от 27.12.2002 «О техническом регулировании»;
- Федеральный закон № 384 от 30.12.2009 «О безопасности зданий и сооружений»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;
- Градостроительный кодекс Архангельской области от 26.10.2015 № 340-20-ОЗ;
- Постановление Правительства РФ от 13.03.2020 № 279 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности» (вместе с «Правилами ведения государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности», «Правилами

предоставления сведений, документов, материалов, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности»);

– СП 59.13330.2020 «Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. СНиП 35-01-2001»;

– СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74;

– СП 104.13330.2016 «Свод правил. Инженерная защита территории от затопления и подтопления. Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85»;

– СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;

– Региональные нормативы градостроительного проектирования Архангельской области, утвержденные Постановлением Правительства Архангельской области от 19.04.2016 № 123-пп;

– Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Северодвинск», утвержденные решением Совета депутатов Северодвинска от 26.10.2017 № 9;

– Правила благоустройства территории Северодвинска, утвержденные решением Совета депутатов Северодвинска от 14.12.2017 № 40 (в редакции от 26.06.2025);

– Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации (СНиП 11-04-2003), утвержденной постановлением Госстроя РФ 29.10.2002 № 150, в части не противоречащей Градостроительному кодексу РФ;

– РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации».

Проект выполнен с использованием топографической подосновы М 1:500, в электронном виде в векторном и растровом форматах с использованием программы AutoCAD.

Проект разработан на основе генерального плана городского округа Архангельской области «Северодвинск», утвержденного постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 30.12.2024 № 87-п, правил землепользования и застройки городского округа Архангельской области «Северодвинск», утвержденных постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 21.01.2022 № 3-п.

1 ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект межевания разработан применительно к территории квартала 104, выделенного посредством установления красных линий при подготовке проекта планировки.

Проект межевания выполнен в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Местоположение границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков определено в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

В соответствии с частью 5 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации в проекте межевания территории указаны:

1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;

2) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом;

4) целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков);

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. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с настоящим Кодексом для территориальных зон.

Земельные участки образуются посредством раздела, объединения, перераспределения земельных участков или выдела из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

При перераспределении нескольких смежных земельных участков образованы один или

несколько других смежных земельных участков.

При перераспределении земель и земельного участка существование исходного земельного участка прекращается и образуется новый земельный участок.

При перераспределении земельных участков, находящихся в частной собственности, у их собственников возникает право собственности на соответствующие образуемые земельные участки в соответствии с соглашениями между такими собственниками об образовании земельных участков.

Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой и таких земель и (или) земельных участков и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется в случаях и в порядке, которые предусмотрены главой 5 ГК РФ.

Виды разрешенного использования, принятые в данном проекте приведены в соответствии Правил землепользования и застройки Северодвинска (I раздел – город Северодвинск), утвержденных постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 21.01.2022 № 3-п.

2 УСТАНОВЛЕНИЕ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с Методическими рекомендациями по проведению межевания объектов землеустройства (утвержденные Росземкадастром 17.02.2003), а также в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов по землеустройству, действующих на территории Российской Федерации.

Порядок установления границ на местности предполагает выполнение следующих видов работ:

- полевое обследование и оценка состояния пунктов опорной межевой сети – опорных межевых знаков;
- составление технического проекта (задания) межевания земель;
- уведомление собственников, владельцев и пользователей смежных земельных участков о производстве работ;
- согласование и закрепление на местности межевыми знаками границ земельного участка с собственниками, владельцами и пользователями смежных земельных участков;
- сдача пунктов ОМС на наблюдение за сохранностью;
- определение координат пунктов ОМС и межевых знаков;
- определение площади земельных участков;
- составление чертежа границ земельных участков;

- контроль и приемка результатов межевания производителем работ, государственный контроль над установлением и сохранностью межевых знаков, образование межевых дел;
- утверждение межевых дел в установленном порядке;
- осуществление постановки границ земельного участка на государственный кадастровый учет.

Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнять в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ. Границы земельных участков устанавливаются одновременно с выносом красных линий.

3 ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Местоположение и условные экспликационные номера образуемых земельных участков, указанные в таблице 1.2, отображены в графической части «Проекта межевания территории. Основная часть» лист 1 «Чертеж межевания территории».

Категория образуемых земельных участков – земли населенных пунктов.

Земельные участки образуются путем раздела, объединения, перераспределения земельных участков или выдела из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации.

Установление публичных сервитутов не требуется.

Таблица 1.1

Перечень изменяемых земельных участков

Кадастровый номер изменяемого земельных участков	Кадастровый номер исходного земельного участков	Площадь изменяемого земельного участка, согласно сведениям ЕГРН, м ²	Площадь изменяемого земельного участка, согласно проекту межевания территории, м ²	Способы образования земельного участка	Вид разрешенного использования изменяемого земельного участка согласно сведениям ЕГРН
29:28:101104:2	29:28:101104:2	735	740	Исправление кадастровой ошибки	Для склада

Таблица 1.2

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков,
в том числе возможные способы их образования, вид разрешенного использования

Условные номера образуемых земельных участков	Площадь образуемых земельных участков, м ²	Вид разрешенного использования	Способы образования и кадастровые номера земельных участков, из которых образуются земельные участки	Сведения об отнесении образуемых земельных участков к территории общего пользования	Категория земель
ЗУ:104.1	10654	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	Перераспределение земельных участков 29:28:101104:2 и 29:28:101104:151	-	Земли населенных пунктов

Примечание - * Наименование вида разрешенного использования земельного участка приведено в соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Таблица 1.3

Поворотные точки образуемых земельных участков

№ поворотной точки	х	у
Градостроительный квартал 104		
Земельный участок 104.1		
01	651 718,77	2 485 827,62
02	651 743,56	2 485 791,24
03	651 757,47	2 485 781,08
04	651 758,35	2 485 780,51
05	651 781,96	2 485 771,73
06	651 805,68	2 485 762,70
07	651 806,84	2 485 764,71
08	651 836,45	2 485 836,97
09	651 834,56	2 485 837,61
10	651 841,17	2 485 852,89
11	651 865,98	2 485 910,24
12	651 852,96	2 485 922,28
13	651 795,63	2 485 881,84
14	651 768,31	2 485 862,57
01	651 718,77	2 485 827,62

4 ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Образование земельных участков общего пользования не предусмотрено.

5 ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О СОХРАНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ

Перечень сохраняемых земельных участков представлен в таблице 1.4.

Таблица 1.4

Перечень сохраняемых земельных участков

№	Кадастровый номер	Площадь, м ²	Вид разрешенного использования изменяемого земельного участка согласно сведениям ЕГРН
1	29:28:101104:5	437	Для тепловых сетей, подъездных дорог, благоустройства (М)
2	29:28:101104:6	4142	Общественное управление, Коммунальное обслуживание, Амбулаторно-поликлиническое обслуживание, Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), Развлекательные мероприятия, Обеспечение занятиями спортом в помещениях
3	29:28:101104:7	3209	Магазины
4	29:28:101104:9	4215	Для обеспечения деятельности Вооруженных сил РФ (зона Ж-2)
5	29:28:101104:146	570	Для производственной деятельности (М)
6	29:28:101104:149	103	Для тепловых сетей, подъездных дорог, благоустройства (М)
7	29:28:101104:150	1013	Для тепловых сетей, подъездных дорог, благоустройства (М)

6 ЦЕЛЕВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ЛЕСОВ, ВИД (ВИДЫ) РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЛЕСНОГО УЧАСТКА, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЛЕСНОГО УЧАСТКА, СВЕДЕНИЯ О НАХОЖДЕНИИ ЛЕСНОГО УЧАСТКА В ГРАНИЦАХ ОСОБО ЗАЩИТНЫХ УЧАСТКОВ ЛЕСОВ

В границах проекта планировки и проекта межевания территории градостроительного квартала 104 отсутствуют леса, лесные участки.

7 СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

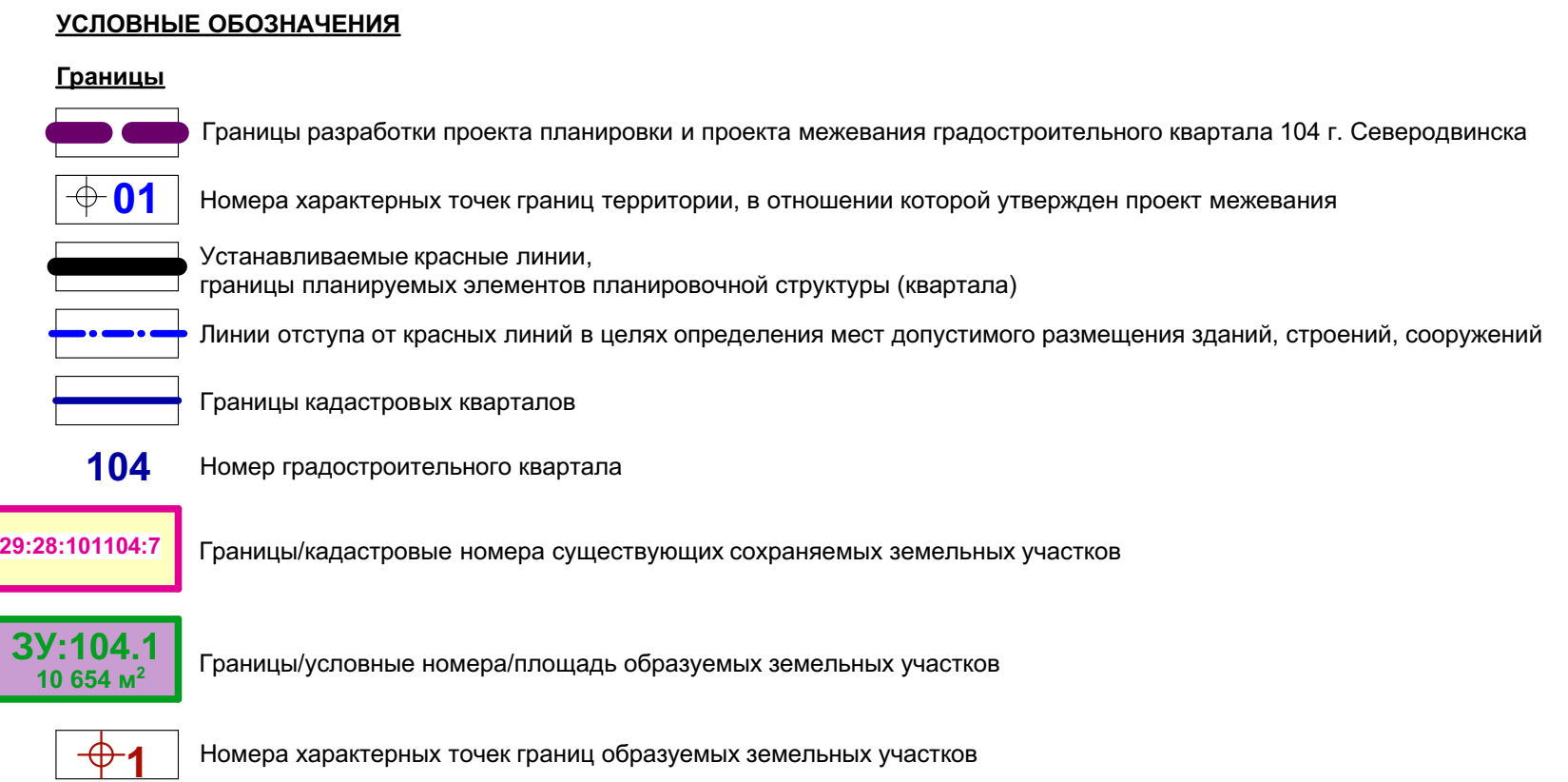
Ведомость координат поворотных точек границы разработки проекта планировки и проекта межевания приведена в таблице 1.5.



Таблица 1.5

Ведомость координат поворотных точек границ разработки проекта планировки и проекта межевания

№ поворотной точки	x	y
01	651 693,83	2 485 846,48
02	651 741,37	2 485 783,15
03	651 860,09	2 485 735,67
04	651 953,84	2 485 969,90
05	651 901,25	2 485 991,08
01	651 693,83	2 485 846,48

Чертеж межевания территории. М 1:500



							Договор № 2506-25-ИП от 25.06.2025 г.			
							Проект планировки и проект межевания градостроительного квартала 104 г. Северодвинска			
Изм.	Копуч.	Лист	НаДок.	Подп.	Дата		Проект межевания территории. Основная часть	Стация	Лист	Листов
Разработал	Воронина				10.25			П	1	
Проверил	Воронин						Чертеж межевания территории. М 1:500	ИП Воронин М.В.		