

Кадастровый инженер
Дараган Ольга Валерьевна

Уникальный регистрационный номер члена
саморегулируемой организации кадастровых
инженеров в реестре членов саморегулируемой
организации кадастровых инженеров 1441;

Дата внесения сведений о физическом лице в
реестр членов саморегулируемой организации
кадастровых инженеров 30.06.2016.

ИНН 291201315809 ОГРНИП 313291816500011

Архангельская область, Коношский
муниципальный район, рп Коноша

пр-кт Октябрьский дом 19

89214914086

dar-ov@rambler.ru

Утверждено постановлением
Администрации МО «Коношское»
№ _____ от _____ 2025г.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**с целью образования земельного участка из земель, находящихся в
государственной или муниципальной собственности, расположенного:**

**Архангельская область, Коношский муниципальный район, гп
Коношское, рп Коноша ул.Восточная з/у 4**

Том 1

Заказчик: Администрация МО «Коношское»

Подрядчик: ИП Дараган О.В.

**Глава МО
«Коношское» Денисов А.Н.**

Кадастровый инженер

О.В.Дараган

р.п. Коноша , 2025

Проект межевания территории

с целью образования земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с разрешенным использованием –малоэтажная многоквартирная жилая застройка, в кадастровом квартале 29:06:120128, расположенного по адресу: 164010 Архангельская область, Коношский муниципальный район, гп Коношское, рп Коноша ул.Восточная з/у 4

Состав проекта межевания территории:

№ Тома	Наименование
1	Основная часть. с целью образования земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с разрешенным использованием –малоэтажная многоквартирная жилая застройка, в кадастровом квартале 29:06:120128, расположенного по адресу: 164010 Архангельская область, Коношский муниципальный район, гп Коношское, рп Коноша ул.Восточная з/у 4

Содержание

Наименование	№ листа
Проект межевания территории (основная часть) Том 1	
Общие сведения	
Основные цели и задачи проекта межевания территории	
Краткая физико-географическая характеристика района работ	
Исходные данные	
Цели разработки проекта межевания территории	
Характеристика территории на которой проводится межевание	
Инженерная инфраструктура	
Предложения по установлению границ и разрешенного использования земельного участка	

Общие сведения

Проектная документация на формирование земельного участка с целью образования земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с разрешенным использованием —малоэтажная многоквартирная жилая застройка, в кадастровом квартале 29:06:120128, расположенного по адресу: 164010 Архангельская область, Коношский муниципальный район, гп Коношское, рп Коноша ул.Восточная з/у 4

с неразграниченными землями государственной (муниципальной) собственности, разработана ИП Дараган О.В. согласно Договору на разработку проекта межевания территории, в целях установления границ земельных участков, расположенных в муниципальном образовании Коношское № 154 от 14.07.2025г с Администрацией МО «Коношское» в лице главы Денисова А.Н.

Проект межевания территории выполнен в соответствии с правилами землепользования и застройки территорий, с требованиями технических регламентов, с градостроительным кодексом РФ, инструкциями и государственными стандартами. Объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия на территории нет.

Проектом необходимо предусмотреть осуществление мероприятий по охране окружающей среды, по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и гражданской обороне.

Картографический материал выполнен в геодезической системе координат МСК-29.

Настоящий проект межевания территории выполнен на основании следующих документов:

– Правил землепользования и застройки МО Коношское , утвержденных постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 13.05.2024г. № 26п

– Задания на подготовку проекта межевания территории, подготовленного Администрацией МО «Коношское»

Проект выполнен с соблюдением:

– Градостроительного кодекса Российской Федерации;
– Земельного кодекса Российской Федерации;
– Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

- Кадастрового плана территории на кадастровый квартал № 29:06:120128 от 04.02.2025г. КУВИ-001/2025-31319975;

– Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр);

- СП 42.13330.2016. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;

– СП 47.13330.2016. Свод правил. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96 (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1033/пр).

– Целью разработки данного проекта межевания территории является выделение границ элементов планировочной структуры, установление границ незастроенных земельных участков и земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства.

– Площади земельных участков под объекты недвижимости рассчитаны в соответствии со сводом правил СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89".

Основные цели и задачи проекта межевания территории

Цель и назначение работ по подготовке проекта межевания территории:

- обеспечение устойчивого развития территорий и выделения элементов планировочной структуры,
- обоснование и законодательное оформление границ территорий общего пользования;
- определение в соответствии с утвержденными нормативами градостроительного проектирования размеров и границ участков зеленых насаждений, схем организации улично-дорожной сети, что позволит органу местного самоуправления оперативно принимать решения по развитию территории, основанные на результатах объективного анализа существующей ситуации;

Задачи:

- образования земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

- обеспечение публичности и открытости градостроительных решений.

Проект состоит из основной части и материалов по ее обоснованию. Материалы по обоснованию и основные положения Проекта включают в себя как графические, так и текстовые материалы.

При подготовке документации по планировке территорий осуществляется разработка проекта межевания территории.

Краткая физико-географическая характеристика района работ.

В административном отношении участок работ расположен на запад от р.п. Коноша, Коношского муниципального района Архангельской области и находится в северной части кадастрового квартала 29:06:120128. Участок относится к землям населенных пунктов.

Участок находится в границах рп Коноша, Коношского муниципального района, Архангельской области. Административным центром городского поселения является р.п. Коноша.

Связь с проектируемой территорией осуществляется по автодороге местного значения по ул. Восточная

Поверхность возвышенности мелкохолмистая, чаще слабой крутизны.

Климат района умеренно-континентальный с умеренно холодной зимой и умеренно теплым летом. Средняя температура наиболее холодного месяца (января) составляет -30°C - -28°C , а наиболее теплого (июля) $+20^{\circ}\text{C}$ - $+25^{\circ}\text{C}$. Среднегодовое количество осадков 500-600 мм, из них 70 процентов выпадает в теплое время года.

Исходные данные

Проект межевания территории разрабатывается с целью образования земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с разрешенным использованием –малоэтажная многоквартирная жилая застройка, в кадастровом квартале 29:06:120128, расположенного по адресу: 164010 Архангельская область, Коношский муниципальный район, гп Коношское, рп Коноша ул.Восточная з/у 4

, с неразграниченными землями государственной (муниципальной) собственности *Местоположение* объекта: 164010 Архангельская область, Коношский муниципальный район, гп Коношское, рп Коноша ул.Восточная з/у 4

Нормативные правовые и нормативно-технические документы:

1. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
2. Федеральный закон от 29.12.2004г. №191-ФЗ (с изменениями и дополнениями) "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации";
3. Земельный кодекс Российской Федерации (закон РФ от 25.10.2001 г. №136-ФЗ);
4. Правила землепользования и застройки Мо Коношское
5. Федеральный закон «О землеустройстве» от 18.06.2001 № 78-ФЗ.
6. Федеральный закон "О кадастровой деятельности" от 24.07.2007г. №221-ФЗ;
7. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости " от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ;
8. СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП

В качестве исходных материалов и документов использовались:

-техническое задание на разработку проекта межевания территории в целях образования земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в кадастровом квартале 29:06:120128 с неразграниченными землями государственной (муниципальной) собственности;

Цели разработки проекта межевания территории

- обеспечение устойчивого развития территорий;
- выделение элементов планировочной структуры;

Характеристика территории на которой проводится межевание

Согласно Правил землепользования и застройки МО Коношское рассматриваемая, в настоящем проекте межевания, территория расположена в пределах территориальной зоны Ж-3

Зона застройки среднеэтажными жилыми домами блокированной застройки и многоквартирными домами (Ж-3) 29:06-7.110

В соответствии с кадастровым делением территории муниципального образования Коношского муниципального района, гп Коношское рассматриваемая в настоящем проекте территория расположена в пределах кадастрового квартала 29:06:120128.

Инженерная инфраструктура

Вопросы инженерного оборудования в проекте не рассматривались. Разработка данного раздела не предусмотрена техническим заданием проекта. Рассматриваемая в настоящем проекте межевания территория в вышеуказанных границах, относится к категории земель населенных пунктов и представляет собой часть элемента планировочной структуры, не застроенного жилыми домами и нежилыми зданиями.

Правом распоряжаться данными земельными участками имеет администрация МО Коношское рп Коноша.

Предложения по установлению границ и разрешенного использования земельного участка

Образуется один земельный участок:

Категория земель образуемого земельного участка – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием «малоэтажная многоквартирная жилая застройка», площадью **1445 кв.м.**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Материалы по обоснованию

Том 2

Общая часть

Проект межевания территории для формирования земельного участка, образуемого в результате образования земельного участка в кадастровом квартале 29:06:120128 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности, для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков, по адресу 164010 Архангельская область, Коношский муниципальный район, гп Коношское, рп Коноша ул.Восточная з/у 4, разработан в виде отдельного документа в соответствии с Договором на разработку проекта межевания территории, в целях установления границ земельных участков, расположенных в муниципальном образовании МО Коношское № 154 от 14.07.2025г., градостроительными регламентами, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению пожарной безопасности с целью образования земельного участка путем перераспределения и подготовлена в соответствии с действующим законодательством в сфере градостроительства и архитектуры и нормативно- правовыми актами, методическими указаниями, принятыми в рамках действующего законодательства и содержит в своем составе текстовую и графическую части.

Проект межевания разработан в системе координат МСК-29, зона 2 на основании Кадастрового плана территории на кадастровый квартал № 29:06:120128 от 04.02.2025г. КУВИ-001/2025-31319975

Графически материалы выполнены в масштабе 1:800 и включают в себя чертеж межевания территории и чертеж земельного участка, образуемого в рамках данного проекта межевания территории.

На чертеже межевания территории отображены следующие объекты:

- границы кадастрового деления;
- границы земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН;
- зона планируемого размещения объекта;
- границы зон с особыми условиями использования;

Чертеж межевания территории не отображает границы особо охраняемых природных территорий и границы территорий объектов культурного наследия, т.к. проектируемый объект располагается вне границ таких территорий.

На чертеже земельных участков, образуемых в рамках данного проекта межевания территории, отображены:

- границы кадастрового деления;
- границы земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН;
- зона планируемого размещения объекта;

При разработке использовались:

1. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
2. Федеральный закон от 29.12.2004г. №191-ФЗ (с изменениями и дополнениями) "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации";
3. Земельный кодекс Российской Федерации (закон РФ от 25.10.2001 г. №136-ФЗ)
4. Свод правил СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (актуализированная редакция);
5. СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизе и утверждении градостроительной документации»;
6. Федеральный закон "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 23.06.2014 г. ФЗ-171;
7. Федеральный закон "О кадастровой деятельности" от 24.07.2007г. №221-ФЗ;
8. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости " от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ;

размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

Проект межевания территории включает в себя чертеж межевания территории, на котором отображаются:

- границы образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории, условные номера образуемых земельных участков;
- границы территорий объектов культурного наследия;
- границы зон действия публичных сервитутов;
- границы зон с особыми условиями использования территорий.

Цель разработки проекта межевания

Подготовка проекта межевания осуществлена применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

Целью подготовки проекта межевания является установление границы земельного участка и формирование земельного участка, как объекта государственного кадастрового учета.

Основными задачами проекта межевания территории являются формирование границ земельного участка, образуемого в результате образования земельного участка в кадастровом квартале 29:06:120128 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности и определение местоположения его границ, установление вида разрешенного использования образуемого земельного участка, соблюдение общественных, частных интересов и прав, затрагиваемых при формировании земельного участка.

Исходные материалы, используемые в проекте межевания:

1. Правила землепользования и застройки Мо Коношское
2. Сведения из единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о земельных участках, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Опорно-межевая сеть на территории проектирования

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат: МСК-29. Проект межевания выполнен в системе координат установленной на территории проектирования.

Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23.10.2020г. № П/0393 "Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места".

Рекомендации по порядку установления границ на местности

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания.

Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнять в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ.

Сведения о формировании границ земельного участка, выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории приведены в таблице 1

Основными задачами проекта межевания территории являются:

1. Формирование границ земельного участка, образуемого в результате образования земельного участка в кадастровом квартале 29:06:120128 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.
2. Координирование объекта землепользования.
3. Установление вида разрешенного использования образуемого земельного участка.
4. Установление адреса образуемого земельного участка.
5. Соблюдение общественных, частных интересов и прав, затрагиваемых при формировании земельного участка.
6. Границы проектируемого земельного участка приняты с учетом сложившейся застройки и фактического землепользования в кадастровом квартале 239:06:120128.

Проектом планировки и межевания территории предусматривается образование земельного участка под условным номером :ЗУ1, с разрешённым использованием «малоэтажная многоквартирная жилая застройка», площадь участка составляет 1445 кв.м.

Максимальная площадь для данного разрешенного использования 1000 м.кв.
максимальная 8400 м.кв.

На земельном участке располагается многоквартирный дом с кадастровым номером 29:06:120128:234

Для образования земельного участка не требуется изъятие земель и земельных участков, не требуется перевод земель в иные категории.

Таблица 1

Условный номер земельного участка :ЗУ1

Площадь образуемого земельного участка 1445 м²

Разрешенное использование образуемого земельного участка: малоэтажная многоквартирная жилая застройка

Адрес (местоположение) образуемого земельного участка: 164010 Архангельская область, Коношский муниципальный район, гп Коношское, рп Коноша ул.Восточная з/у 4

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м (МСК-29)	
	X	Y
1	2	3
Н1	254186,20	2521269,24
Н2	254211,97	2521297,61
Н3	254185,17	2521323,89
Н4	254159,14	2521295,69
Н1	254186,20	2521269,24

Основные показатели по проекту межевания

Сведения о формировании границ земельного участка, выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории: сведения об адресе, площади, разрешенном использовании и категории земель приведены в таблице 2:

Таблица 2

Образуемый земельный участок	Адрес	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв.м.
:ЗУ1	164010 Архангельская область, Коношский муниципальный район, гп Коношское, рп Коноша ул.Восточная з/у 4	Населенные пункты	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	1445

Сформированные границы земельного участка позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов нежилкой застройки.

Заключение о соответствии разработанной документации требованиям законодательства о градостроительной деятельности.

Документация по межеванию территории в целях формирования земельного участка, образуемого в результате образования земельного участка с кадастровым номером 29:06:120128 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности, выполнена на основании правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учётом границ территорий объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

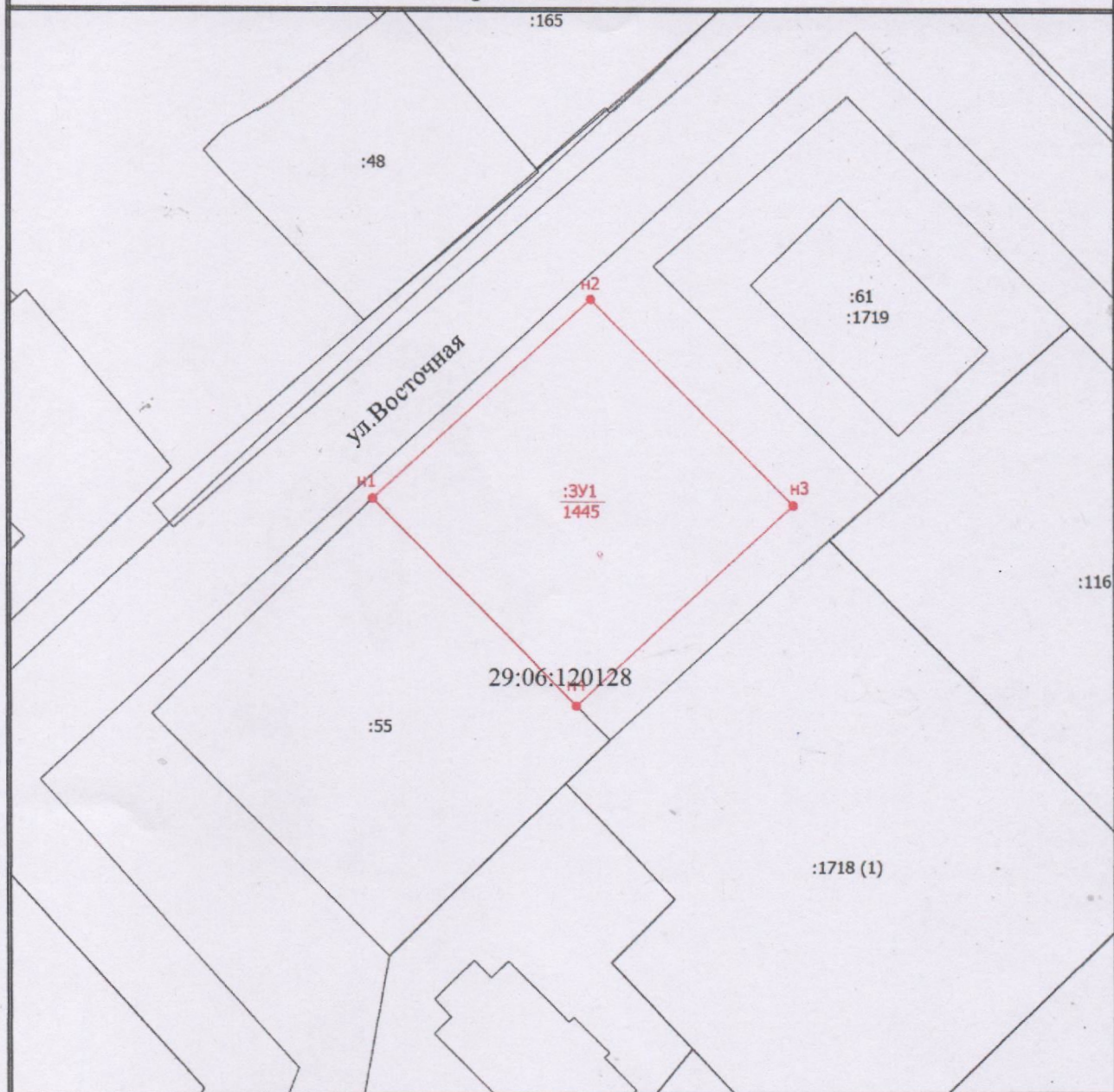
Данным проектом межевания все существующие объекты недвижимости, в том числе объекты имеющие самовольное размещение, были включены в проектируемые границы земельного участка. Вся остальная отводимая территория свободна от застройки, но имеются действующие линейные объекты инженерных сетей.

Настоящий проект обеспечивает равные права и возможности правообладателей земельных участков в соответствии с действующим законодательством. Сформированные границы земельного участка позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов застройки в условиях сложившейся планировочной системы территории проектирования.

**Графический материал
к основной части**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Проектный план



Масштаб 1:800

Условные обозначения

- Часть границы, местоположение которой определено при выполнении кадастровых работ
- Характерная точка границы земельного участка, сведения ЕИРН о которой соответствуют требованиям, установленным в соответствии с частью 13 статьи 22 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"
- Обозначение новой характерной точки
- Образующий земельный участок
- Характерная точка границы земельного участка, сведения о которой отсутствуют в ЕИРН, местоположение которой определено при кадастровых работах (новая характерная точка)
- Номер кадастрового квартала

29:06:120128