





**СЕВЕРГЕО**  
КАДАСТРОВАЯ КОМПАНИЯ

Индивидуальный предприниматель Талых Александр Сергеевич

**ИНН:** 291401851356    **ОГРН:** 308290117600021

 г. Архангельск, пл. Ленина, д. 4, оф. 2006

 8(8182)-47-68-99

## **ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента  
планировочной структуры: ул. Адмиралтейская, ул. Советская,  
ул. Валявкина, просп. Никольский  
площадью 0,3724 га

выполнен на основании приказа  
ООО "Специализированный застройщик "Капитал Инвест"  
от 16 января 2025 года № 3-КРТ

Подготовил индивидуальный предприниматель

Талых А.С.

Архангельск 2025

**СОДЕРЖАНИЕ**

Состав проекта	3
Исходные данные	5
I. Основная часть проекта межевания территории	7
1 Текстовая часть проекта межевания территории	7
2 Чертежи межевания территории	11
Чертеж межевания территории с указанием границ образуемых и изменяемых земельных участков	12
II. Материалы по обоснованию проекта межевания территории	13
Чертеж межевания территории с указанием границ зон с особыми условиями использования территории	14
Приложения	15

## СОСТАВ ПРОЕКТА

### ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

#### I. Основная часть проекта межевания территории

Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории.

1. Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя:

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

1.2 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;

1.3 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

1.4 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);

1.5 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 Градостроительным кодексом Российской Федерации для территориальных зон.

2. На чертежах межевания территории отображены:

2.1 Красные линии, утвержденные в составе проекта планировки района "Соломбала" муниципального образования "Город Архангельск", утвержденного распоряжением мэра города Архангельска от 06.09.2013 № 2544р (с изменениями);

2.2 Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

2.3 Границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

2.4 Границы публичных сервитутов.

#### II. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

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

1.1 Границы существующих земельных участков;

1.2 Границы зон с особыми условиями использования территорий;

1.3 Местоположение существующих объектов капитального строительства;

1.4 Границы особо охраняемых природных территорий;

1.5 Границы территорий объектов культурного наследия;

1.6 Границы лесничеств, лесопарков, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

Опись чертежей:

1.1 Чертеж межевания территории с указанием границ образуемых и изменяемых земельных участков. Масштаб 1:1000.

1.2 Чертеж межевания территории с указанием границ зон с особыми условиями использования территории. Масштаб 1:1000.



## ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Проект межевания территории городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул. Адмиралтейская, ул. Советская, ул. Валявкина, просп. Никольский площадью 0,3724 га, выполнен на основании приказа ООО "Специализированный застройщик "Капитал Инвест" от 16 января 2025 года № 3-КРТ.

Проект межевания разработан в соответствии с:

Градостроительным кодексом Российской Федерации;

Земельным кодексом Российской Федерации;

Жилищным кодексом Российской Федерации;

Водным кодексом Российской Федерации;

Градостроительным кодексом Архангельской области;

Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

Федеральным законом от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения";

Федеральным законом от 10 января 2002 года № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды";

Федеральным законом от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях";

Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";

Федеральным законом от 24 июня 1998 года № 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления";

Федеральным законом от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ "О защите населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера";

Приказом Росреестра от 10 ноября 2020 года № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков";

Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 года № 739/пр "Об утверждении требований к цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории";

Постановлением Правительства Российской Федерации от 31 марта 2017 года № 402 "Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории";

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

СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

СП 476.1325800.2020. Свод правил. Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов;

СП 82.13330.2016. Свод правил. Благоустройство территорий. Актуализированная редакция СНиП III-10-75;

СП 396.1325800.2018. Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования;

Генеральным планом муниципального образования "Город Архангельск", утвержденным постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 2 апреля 2020 года № 37-п (с изменениями);

Правилами землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденными постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п (с изменениями);

Проектом планировки района "Соломбала" муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: ул. Советская, ул. Валявкина, просп. Никольский, ул. Адмиралтейская площадью 17,3515 га, утвержденным распоряжением Главы городского округа "Город Архангельск" от 2 июня 2023 года № 3111р;

местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования "Город Архангельск", утвержденными решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года № 567 (с изменениями);

региональными нормативами градостроительного проектирования Архангельской области, утвержденными постановлением Правительства Архангельской области от 19 апреля 2016 года № 123-пп (с изменениями).

В работе учитывалась и анализировалась следующая документация:

Проект планировки района "Соломбала" муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: ул. Советская, ул. Валявкина, просп. Никольский, ул. Адмиралтейская площадью 17,3515 га, утвержденным распоряжением Главы городского округа "Город Архангельск" от 2 июня 2023 года № 3111р;

Приказ ООО "Специализированный застройщик "Капитал Инвест" от 16 января 2025 года № 3-КРТ;

Топографический план масштаба 1:500, выданный департаментом градостроительства Администрации городского округа "Город Архангельск";

Кадастровый план территории от 18.01.2025 № КУВИ-001/2025-14344691, выданный Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии на кадастровый квартал 29:22:023011.

# I. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

## 1 Текстовая часть проекта межевания территории

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

В результате анализа исходной документации выявлено, что проектируемые земельные участки, расположенные в границах части элемента планировочной структуры: ул. Адмиралтейская, ул. Советская, ул. Валявкина, просп. Никольский площадью 0,3724 га, формируются на территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории и в отношении которой разработан проект планировки района "Соломбала" муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: ул. Советская, ул. Валявкина, просп. Никольский, ул. Адмиралтейская площадью 17,3515 га, утвержденный распоряжением Главы городского округа "Город Архангельск" от 2 июня 2023 года № 3111р.

Категория земель территории, в границах которой разрабатывается проект межевания территории – земли населенных пунктов.

Площадь территории проектирования составляет 0,3724 га.

Функциональные зоны согласно генеральному плану муниципального образования "Город Архангельск", утвержденному постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 2 апреля 2020 года № 37-п (с изменениями), в границах которых разрабатывается проект межевания:

зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5-8 этажей).

Территориальные зоны согласно правилам землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденным постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п (с изменениями), в границах которых разрабатывается проект межевания:

зона застройки среднеэтажными жилыми домами ЖЗ.

Формирование проектных границ земельных участков выполнено в пределах красных линий в соответствии с утвержденным проектом планировки с учетом существующей градостроительной ситуации и местоположения границ земельных участков, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости.

Перечень и сведения о площадях образуемых земельных участков представлены в таблице № 1.

Таблица № 1. Перечень и сведения о площадях образуемых земельных участков

Проектируемый земельный участок, обозначение	Проектная площадь, кв. м	Исходные характеристики
29:22:023011:3У1	3 724	земли государственной собственности

Образование многоконтурного земельного участка 29:22:023011:3У1 площадью 3 724 кв. м, состоящего из двух контуров, с видом разрешенного использования "Среднеэтажная жилая застройка" из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Таблица № 2. Каталог координат

Проектируемый земельный участок, обозначение	Система координат МСК-29	
	Координаты	
	X	Y
29:22:023011:ЗУ1	654882,05	2519170,38
	654899,41	2519192,19
	654919,26	2519214,34
	654919,99	2519213,65
	654935,07	2519229,48
	654939,43	2519234,31
	654929,03	2519243,70
	654926,08	2519246,78
	654899,78	2519218,35
	654881,87	2519198,33
	654878,46	2519201,39
	654874,80	2519197,70
	654875,31	2519196,81
	654864,20	2519182,71
	654858,26	2519180,72
	654856,74	2519180,62
	654851,38	2519175,06
	654844,78	2519168,11
	654832,44	2519180,94
	654823,57	2519173,28
	654838,92	2519155,72
	654842,84	2519159,55
	654854,19	2519170,97
	654860,39	2519165,90
	654873,42	2519178,76
	654882,05	2519170,38
	654841,92	2519221,18
	654820,27	2519243,65
	654781,92	2519204,75
	654800,58	2519185,31
	654801,04	2519185,71
	654841,92	2519221,18

**1.2 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**

Образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, проектом межевания территории не предусмотрено.

### 1.3 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории

Виды разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории представлены в таблице № 3.

Таблица № 3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков

Проектируемый земельный участок, обозначение	Проектный вид разрешенного использования
29:22:023011:ЗУ1	Среднеэтажная жилая застройка

### 1.4 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

Информация о целевом назначении лесов, виде разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов в данном проекте не отображается в связи с отсутствием в границах проектирования лесных участков.

### 1.5 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 утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, приведены в таблице № 4. 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 Градостроительным Кодексом Российской Федерации для территориальных зон.

Таблица № 4. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания

Номер точки	Система координат МСК-29	
	Координаты	
	X	Y
1	654781,91	2519204,74
2	654800,58	2519185,31
3	654801,04	2519185,71
4	654841,94	2519221,22
5	654820,27	2519243,65
6	654806,92	2519230,12
7	654785,94	2519208,85
8	654823,45	2519173,19
9	654838,84	2519155,63
10	654854,19	2519170,97
11	654860,39	2519165,90
12	654873,42	2519178,76

13	654882,05	2519170,38
14	654899,41	2519192,19
15	654919,26	2519214,34
16	654919,99	2519213,65
17	654935,07	2519229,48
18	654939,43	2519234,31
19	654929,03	2519243,70
20	654926,08	2519246,79
21	654899,78	2519218,35
22	654881,87	2519198,33
23	654878,46	2519201,39
24	654874,80	2519197,70
25	654875,31	2519196,81
26	654864,20	2519182,71
27	654858,26	2519180,72
28	654856,74	2519180,62
29	654845,00	2519167,96
30	654832,44	2519180,94

## 2 Чертежи межевания территории

Графическая часть основной части проекта межевания территории выполнена в составе следующих чертежей:

1.1 Чертеж межевания территории с указанием границ образуемых и изменяемых земельных участков. Масштаб 1:1000.

На чертеже межевания отображены:

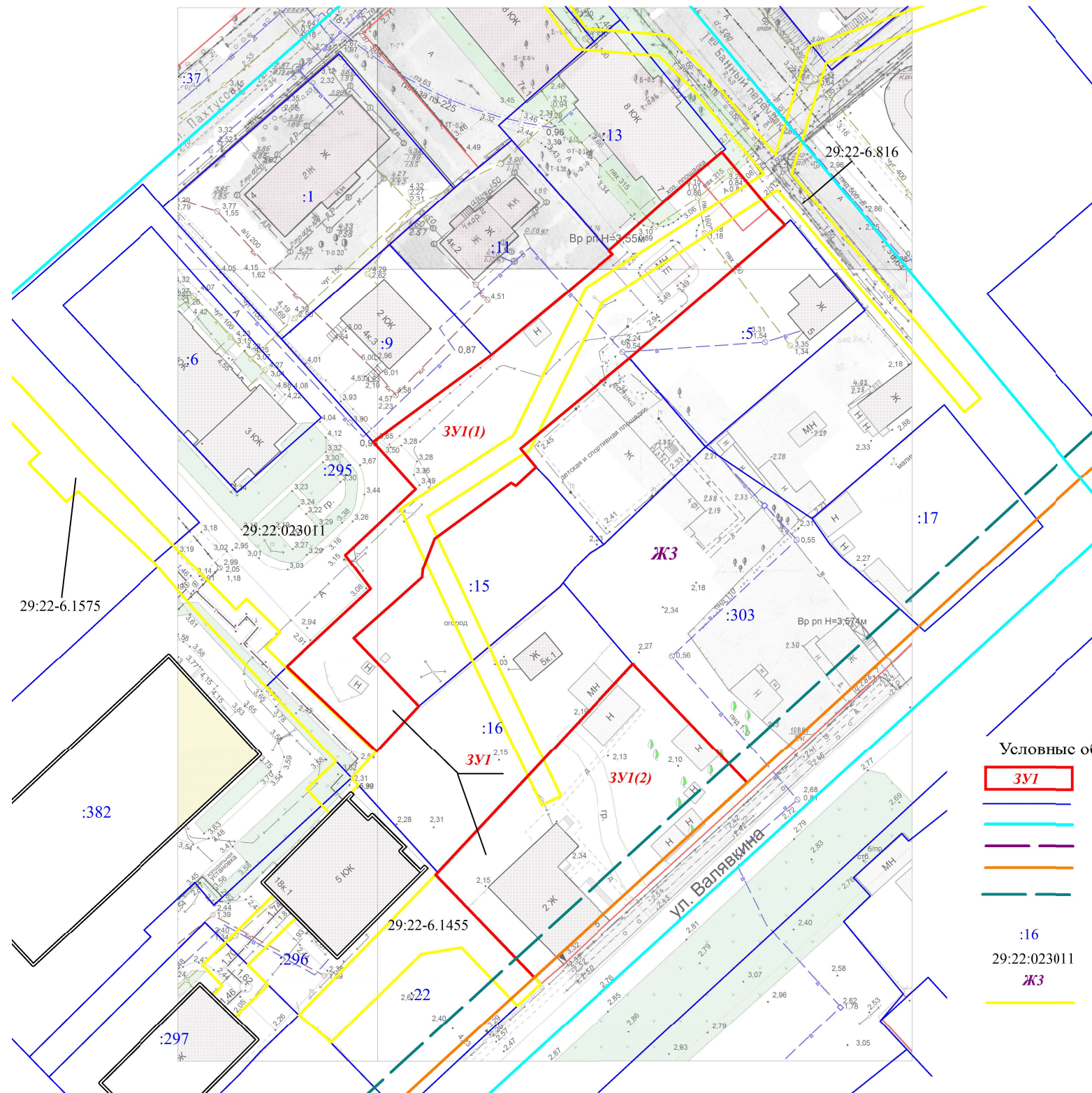
- 1) границы существующих элементов планировочной структуры;
- 2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки района "Соломбала" муниципального образования "Город Архангельск", утвержденного распоряжением мэра города Архангельска от 06.09.2013 № 2544р (с изменениями);
- 3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений (в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск" минимальный отступ зданий, строений, сооружений от красных линий вновь строящихся или реконструируемых зданий, строений, сооружений должен быть на расстоянии не менее пяти метров));
- 4) границы образуемых и изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков;
- 5) границы публичных сервитутов:
  - Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства: "ВЛ-0,4 ПЕР БАННЫЙ, ВЛ-0,4 ТП ШК 50", реестровый номер 29:22-6.816;
  - Публичный сервитут, реестровый номер 29:22-6.1455;
  - Публичный сервитут в целях размещения объекта теплоснабжения (Теплотрасса от ТК-С-5-3-2 до 1 и 2 МЖД), реестровый номер 29:22-6.1575.





**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**  
 городского округа "Город Архангельск"  
 в границах в границах части элемента  
 планировочной структуры: ул. Адмиралтейская, ул. Советская,  
 ул. Валявкина, просп. Никольский  
 площадью 0,3724 га

1.1 Чертеж межевания территории с указанием  
 границ образуемых и изменяемых земельных  
 участков



**Условные обозначения**

- ЗУ1 - образуемые и изменяемые земельные участки
- границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- граница кадастрового квартала
- граница проектирования
- красная линия
- линия отступа от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- :16 - кадастровый номер земельного участка
- 29:22:023011 - номер кадастрового квартала
- ЖЗ - обозначение территориальной зоны
- граница зоны публичного сервитута

						Проект межевания территории городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул. Адмиралтейская, ул. Советская, ул. Валявкина, просп. Никольский площадью 0,3724 га			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
Составил <span style="float: right;">Талых А.С.</span>						Чертеж межевания территории с указанием границ образуемых и изменяемых земельных участков, масштаб 1:1000			ИП Талых А.С.



## II. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя следующий чертеж:

1.2 Чертеж межевания территории с указанием границ зон с особыми условиями использования территории. Масштаб 1:1000.

На чертеже межевания отображены

- 1) границы существующих земельных участков;
- 2) местоположение существующих объектов капитального строительства;
- 3) границы зон с особыми условиями использования территории:
  - Зона с особыми условиями использования территории "ВЛ-0,4 ПЕР БАННЫЙ, ВЛ-0,4 ТП ШК 50", реестровый номер 29:22-6.678;
  - Зона с особыми условиями использования территории "Охранная зона сооружения с кадастровым номером 29:22:000000:12758 (Тепловая сеть от ТК-С-5-3-2 до стены здания пр. Никольский,18)", реестровый номер 29:22-6.1645;
  - Граница зоны затопления муниципального образования "Город Архангельск" (территориальные округа Соломбальский, Северный), реестровый номер 29:00-6.274;
  - Граница зоны подтопления муниципального образования "Город Архангельск" (территориальные округа Соломбальский, Северный), реестровый номер 29:00-6.275;
  - Приаэродромная территория аэродрома Архангельск (Талаги), Шестая подзона, реестровый номер 29:00-6.451;
  - Приаэродромная территория аэродрома Архангельск (Талаги), Пятая подзона, реестровый номер 29:00-6.452;
  - Приаэродромная территория аэродрома Архангельск (Талаги), Четвертая подзона, реестровый номер 29:00-6.453;
  - Приаэродромная территории аэродрома Архангельск (Талаги), Третья подзона, реестровый номер 29:00-6.454;
  - Приаэродромная территория аэродрома Архангельск (Талаги), реестровый номер 29:00-6.455;
  - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 типа (ЗРЗ-3);
  - зона археологического наблюдения "Б";
  - зона археологического наблюдения "В";
  - 2 пояс зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения;
  - 3 пояс зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

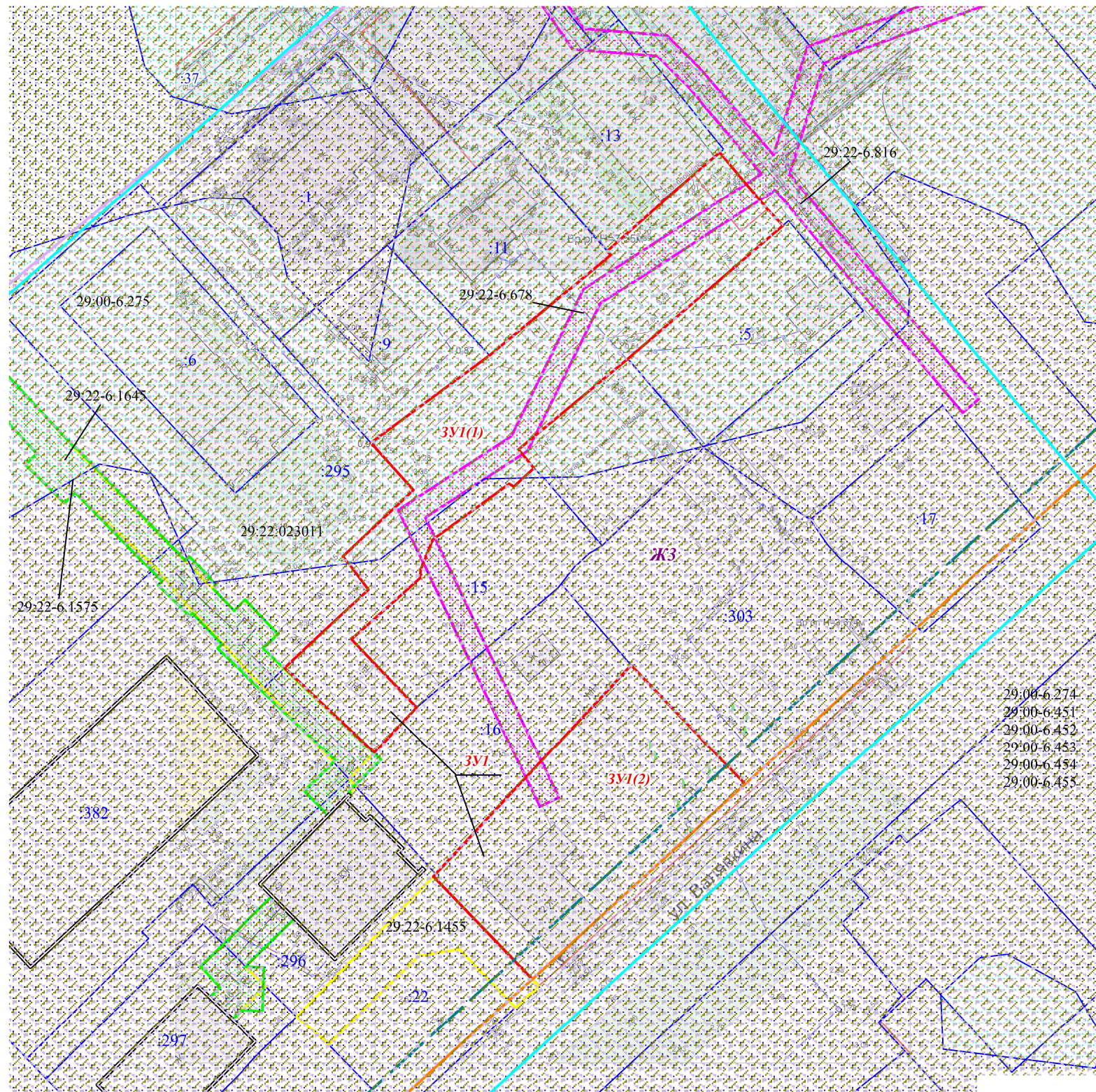
Границы территорий объектов культурного наследия, лесничеств, лесопарков, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов на проектируемой территории не выявлены.





**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**  
 городского округа "Город Архангельск"  
 в границах в границах части элемента  
 планировочной структуры: ул. Адмиралтейская, ул. Советская,  
 ул. Валявкина, просп. Никольский  
 площадью 0,3724 га

1.2 Чертеж межевания территории с указанием  
 границ зон с особыми условиями  
 использования территории



- Зона с особыми условиями использования территории "ВЛ-0,4 ПЕР БАННЫЙ, ВЛ-0,4 ТП ШК 50", реестровый номер 29:22-6.678
- Зона с особыми условиями использования территории "Охранная зона сооружения с кадастровым номером 29:22:000000:12758 (Тепловая сеть от ТК-С-5-3-2 до стены здания пр. Никольский,18)", реестровый номер 29:22-6.1645
- Граница зоны затопления муниципального образования "Город Архангельск" (территориальные округа Соломбальский, Северный), реестровый номер 29:00-6.274
- Граница зоны подтопления муниципального образования "Город Архангельск" (территориальные округа Соломбальский, Северный), реестровый номер 29:00-6.275
- Приаэродромная территория аэродрома Архангельск (Талаги). Шестая подзона, реестровый номер 29:00-6.451  
 Приаэродромная территория аэродрома Архангельск (Талаги). Пятая подзона, реестровый номер 29:00-6.452  
 Приаэродромная территория аэродрома Архангельск (Талаги). Четвертая подзона, реестровый номер 29:00-6.453  
 Приаэродромная территории аэродрома Архангельск (Талаги). Третья подзона, реестровый номер 29:00-6.454  
 Приаэродромная территория аэродрома Архангельск (Талаги), реестровый номер 29:00-6.455
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 типа (ЗРЗ-3);
- 2 пояс зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения;
- 3 пояс зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

- Условные обозначения**
- образуемые и изменяемые земельные участки
  - границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
  - граница кадастрового квартала
  - граница проектирования
  - красная линия
  - линия отступа от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
  - кадастровый номер земельного участка
  - номер кадастрового квартала
  - обозначение территориальной зоны
  - граница зоны публичного сервитута

						Проект межевания территории городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул. Адмиралтейская, ул. Советская, ул. Валявкина, просп. Никольский площадью 0,3724 га		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						П	1	1
Составил						ИП Талых А.С.		
						Чертеж межевания территории с указанием границ зон с особыми условиями использования территории, масштаб 1:1000		
						ИП Талых А.С.		



# ООО «Специализированный застройщик «Капитал Инвест»

г. Архангельск, наб. Северной Двины, д.71, корп.1, помещение 3Н  
тел. 8921-244-60-51, e-mail: [viburakov@yandex.ru](mailto:viburakov@yandex.ru)

16 января 2025 года

г. Архангельск

## Приказ №3-КРТ

В соответствии с частью 1.1 статьи 45 Градостроительным кодексом Российской Федерации, пункта 3.1.1 Договора №16/1сл от 09 января 2025 года о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа «Город Архангельск» в границах части элемента планировочной структуры: ул. Адмиралтейская, ул. Советская, ул. Валявкина, просп. Никольский:

1. Принять решение о реализации комплексного развития территории жилой застройки городского округа «Город Архангельск» в границах части элемента планировочной структуры: ул. Адмиралтейская, ул. Советская, ул. Валявкина, просп. Никольский в соответствии с проектом планировки района "Соломбала" муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: ул. Советская, ул. Валявкина, просп. Никольский, ул. Адмиралтейская площадью 17,3515 га, утв. распоряжением Главы городского округа "Город Архангельск" от 2 июня 2023 г. № 3111р.

2. Принять решение о подготовке проекта межевания территории городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул. Адмиралтейская, ул. Советская, ул. Валявкина, просп. Никольский площадью 0,3724 га.

2. Подготовить проект межевания территории городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул. Адмиралтейская, ул. Советская, ул. Валявкина, просп. Никольский площадью 0,3724 га.

3. Утвердить прилагаемое задание на подготовку межевания территории городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул. Адмиралтейская, ул. Советская, ул. Валявкина, просп. Никольский площадью 0,3724 га.

4. Срок действия настоящего решения – до 09 июля 2025 года.

Генеральный директор  
ООО «СЗ «КапиталИнвест»



/В.М. Бураков/

УТВЕРЖДЕНО  
Приказом №3-КРТ  
от 09.01.2025

## ЗАДАНИЕ

**на подготовку проекта межевания территории городского округа "Город  
Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул.  
Адмиралтейская, ул. Советская, ул. Валявкина, просп. Никольский  
площадью 0,3724 га**

1. Вид документа (документации)

Проект межевания территории городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул. Адмиралтейская, ул. Советская, ул. Валявкина, просп. Никольский площадью 0,3724 га (далее – проект межевания).

2. Технический заказчик

ООО «Специализированный застройщик «КапиталИнвест».

3. Разработчик документации

Разработчик определяется техническим заказчиком в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4. Основание для разработки документации

Приказ №3-КРТ от 09.01.2025 «О подготовке проекта межевания территории городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул. Адмиралтейская, ул. Советская, ул. Валявкина, просп. Никольский площадью 0,3724 га».

5. Объект градостроительного планирования или застройки территории, его основные характеристики

Часть элемента планировочной структуры: ул. Адмиралтейская, ул. Советская, ул. Валявкина, просп. Никольский площадью 0,3724 га расположен в Соломбальском территориальном округе города Архангельска и указан на схеме согласно приложению к настоящему заданию.

Территория в границах разработки проекта межевания составляет 0,3724 га.

Функциональные зоны согласно генеральному плану муниципального образования "Город Архангельск", утвержденному постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 2 апреля 2020 года № 37-п (с изменениями), в границах которых разрабатывается проект межевания:

зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5-8 этажей).

Территориальные зоны согласно правилам землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденным постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области





от 29 сентября 2020 года № 68-п (с изменениями), в границах которых разрабатывается проект межевания:

зона застройки среднеэтажными жилыми домами (кодированное обозначение – Ж-3)

Категория земель – земли населенных пунктов.

Рельеф – спокойный.

Территория в границах части элемента планировочной структуры: ул. Адмиралтейская, ул. Советская, ул. Валявкина, просп. Никольский общей площадью 0,3724 га полностью расположена в границах следующих зон:

зона регулирования застройки 3 типа, в зоне археологического наблюдения "Б", в зоне археологического наблюдения "В" в соответствии с постановлением Правительства Архангельской области от 18 ноября 2014 года № 460-пп "Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории исторического центра города Архангельска (в Ломоносовском, Октябрьском и Соломбальском территориальных округах)"; второй и третий пояс ЗСО источников водоснабжения;

Территория в границах части элемента планировочной структуры: ул. Адмиралтейская, ул. Советская, ул. Валявкина, просп. Никольский общей площадью 0,3724 га частично расположена в границах следующих зон:

зона с реестровым номером границы: 29:00-6.274, вид: Иная зона с особыми условиями использования территории, Иные зоны с особыми условиями использования территории; наименование: Граница зоны затопления муниципального образования "Город Архангельск" (территориальные округа Соломбальский, Северный); ограничение: В границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами. Водный кодекс Российской Федерации (от 03.06.2006 № 74-ФЗ);

зона с реестровым номером границы: 29:00-6.275; вид: Иная зона с особыми условиями использования территории, Иные зоны с особыми условиями использования территории; наименование: Граница зоны подтопления муниципального образования "Город Архангельск" (территориальные округа Соломбальский, Северный); ограничение: в границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без



обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами. Водный кодекс Российской Федерации (от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ);

зона с реестровым номером границы: 29:22-6.678; тип: зона с особыми условиями использования территории; вид: охранный зона инженерных коммуникаций; наименование: зона с особыми условиями использования территории "ВЛ-0,4 ПЕР БАННЫЙ, ВЛ-0,4 ТП ШК 50"; ограничение: постановление Правительства Российской Федерации № 160 от 24 февраля 2009 года П8. В охранный зоне (далее-ОЗ) запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы(материалы)в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях, разводять огонь в пределах ОЗ вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в ОЗ кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов(в ОЗ подземных кабельных линий электропередачи)П10.В пределах ОЗ без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев ,колка и заготовка льда(в ОЗ подводных кабельных линий электропередачи);д)проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса



проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в ОЗ воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в ОЗ подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в ОЗ воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в ОЗ воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы связанные с вспашкой земли (в ОЗ кабельных линий электропередачи) П11.В ОЗ, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1 000 вольт запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в ОЗ воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в ОЗ подводных кабельных линий электропередачи);

зона с реестровым номером границы: 29:22-6.816; тип: зона с особыми условиями использования территории; вид: зона публичного сервитута; наименование: публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства: "ВЛ-0,4 ПЕР БАННЫЙ, ВЛ-0,4 ТП ШК 50"; ограничение: Публичный сервитут. Цель-размещение объекта электросетевого хозяйства (ВЛ-0,4 ПЕР БАННЫЙ, ВЛ-0,4 ТП ШК 50). Срок действия публичного сервитута - 49 лет. Лицо в пользу которого устанавливается публичный сервитут: Публичное акционерное общество "Межрегиональная распределительная сетевая компания Северо-Запада", ИНН 7802312751, ОГРН 1047855175785, почтовый адрес: 163045, г. Архангельск, Кузнечихинский промузел, 4 проезд, строение 5, адрес электронной почты: office@arhen.ru.

6. Основные требования к составу, содержанию и форме представляемых материалов проекта межевания, последовательность и сроки выполнения работы.

Разработать документацию по планировке территории на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов), лесохозяйственного регламента, положения об особо охраняемой природной территории в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития



транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, комплексными схемами организации дорожного движения, требованиями по обеспечению эффективности организации дорожного движения, указанными в части 1 статьи 11 Федерального закона "Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

Основные требования к составу, содержанию и форме представляемых материалов проекта межевания территории, последовательность и сроки выполнения работы.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ, образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется 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.

Утверждению подлежит основная часть проекта межевания территории, которая включает:

1) текстовую часть, включающую в себя:

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

б) 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;

в) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

г) 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);

д) 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 Градостроительным кодексом Российской Федерации для территориальных зон;

2) чертежи межевания территории, на которых отображаются:

а) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;

б) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

в) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

г) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

д) границы публичных сервитутов.

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

1) границы существующих земельных участков;

2) границы зон с особыми условиями использования территорий;

3) местоположение существующих объектов капитального строительства;

4) границы особо охраняемых природных территорий;

5) границы территорий объектов культурного наследия;

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

Проект межевания территории предоставляется техническим заказчиком в адрес департамента градостроительства Администрации городского округа "Город Архангельск" на бумажном носителе и в электронном виде в следующем объеме:

1) на бумажном носителе в одном экземпляре;

2) на электронном носителе (на компакт-диске) в одном экземпляре каждый нижеуказанный вид.

Электронная версия проекта межевания территории должна содержать:

1) графическую часть, выполненную с использованием программного расширения "AutoCad" (\*.dwg / .dxf) в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (один экземпляр на компакт-диске);

2) графическую часть, выполненную в формате \*.pdf (один экземпляр на компакт-диске);

3) текстовую часть, выполненную с использованием текстового редактора "Word" (\*.doc / .docx) (один экземпляр на компакт-диске).

Требования к текстовой части:

применяется шрифт Times New Roman № 14 или 13;

текст документа печатается через 1 – 1,5 межстрочных интервала;

абзацный отступ в тексте документа составляет 1,25 см;

интервал между буквами в словах – обычный;

интервал между словами – один пробел;

наименования разделов и подразделов центрируются по ширине текста;



текст документа выравняется по ширине листа (по границам левого и правого полей документа);

длина самой длинной строки реквизита при угловом расположении реквизитов – не более 7,5 см;

длина самой длинной строки реквизита при продольном расположении реквизитов – не более 12 см.

Текстовая часть проекта межевания территории на бумажном носителе должна быть представлена в виде пояснительной записки (сброшюрованной книги).

Диски должны быть защищены от записи, иметь этикетку с указанием изготовителя, даты изготовления, названия комплекта. В корневом каталоге должен находиться текстовый файл содержания.

#### 7. Основные требования к градостроительным решениям

При разработке проекта межевания учесть основные положения:

генерального плана муниципального образования "Город Архангельск", утвержденного постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 2 апреля 2020 года № 37-п (с изменениями);

правил землепользования и застройки, утвержденных постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п (с изменениями);

проекта планировки района "Соломбала" муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: ул. Советская, ул. Валявкина, просп. Никольский, ул. Адмиралтейская площадью 17,3515 га, утв. распоряжением Главы городского округа "Город Архангельск" от 2 июня 2023 г. № 3111р.

8. Состав, исполнители, сроки и порядок предоставления исходной информации для подготовки документации по планировке территории.

Необходимые исходные данные запрашиваются разработчиком самостоятельно, в том числе:

а) сведения из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) о зонах с особыми условиями использования территорий в виде выписки из ЕГРН о зоне с особыми условиями использования;

б) сведения из ЕГРН о кадастровом плане территории, в пределах которого планируется размещение объекта капитального строительства;

в) сведения из ЕГРН о правообладателях объектов недвижимости, расположенных в пределах территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории;

г) сведения о характеристиках объектов недвижимости, расположенных в пределах территории, в отношении которой подготавливается проект межевания;

д) иные исходные данные, необходимые для выполнения работы, включая получение цифровых топографических материалов, документов об использовании земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются.

#### 9. Требования к проекту межевания.



Проект межевания выполнить в соответствии с требованиями законодательства, установленными государственными стандартами, техническими регламентами в сфере строительства и градостроительства, заданием.

Нормативно-правовая и методическая база для выполнения работ:

Градостроительный кодекс Российской Федерации;

Земельный кодекс Российской Федерации;

Жилищный кодекс Российской Федерации;

Водный кодекс Российской Федерации;

Градостроительный кодекс Архангельской области;

Федеральный закон от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения";

Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды";

Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях";

Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";

Федеральный закон от 24 июня 1998 года № 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления";

Федеральный закон от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера";

приказ Росреестра от 10 ноября 2020 года № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков";

приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 апреля 2017 года № 739/пр "Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории";

постановление Правительства Российской Федерации от 31 марта 2017 года № 402 "Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории";

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

СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

СП 476.1325800.2020. Свод правил. Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов;

СП 82.13330.2016. Свод правил. Благоустройство территорий. Актуализированная редакция СНиП III-10-75;

СП 396.1325800.2018. Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования;

генеральный план муниципального образования "Город Архангельск", утвержденный постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 2 апреля 2020 года № 37-п (с изменениями);

правила землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденные постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п (с изменениями);

местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования "Город Архангельск", утвержденные решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года № 567 (с изменениями);

региональные нормативы градостроительного проектирования Архангельской области, утвержденные постановлением Правительства Архангельской области от 19 апреля 2016 года № 123-пп (с изменениями);

иные законы и нормативные правовые акты Российской Федерации, Архангельской области, городского округа "Город Архангельск".

10. Состав и порядок проведения предпроектных научно-исследовательских работ и инженерных изысканий

Проект межевания выполнить на топографическом плане в масштабе 1:500 или 1:1000.

Приложение: Схема границ проектирования.





ПРИЛОЖЕНИЕ  
к заданию на подготовку проекта межевания  
территории городского округа  
"Город Архангельск" в границах части  
элемента планировочной структуры: ул.  
Адмиралтейская, ул. Советская, ул.  
Валявкина, просп. Никольский площадью  
0,3724 га

**СХЕМА**  
границ проектирования

