

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КОНСТРУКТИВ»



ПРОЕКТИРОВАНИЕ  СТРОИТЕЛЬСТВО

194017, Санкт-Петербург, пр. Удельный, д. 5, оф.501А. т./ф.(812) 640-44-15

**ДЕРЕВНЯ РАЗМЕТЕЛЕВО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«КОЛТУШСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ» МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРА-
ЗОВАНИЯ «ВСЕВОЛОЖСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН ЛЕНИНГРАД-
СКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

**Межевание территории, расположенной в районе деревни
Разметелево муниципального образования «Колтушское сельское по-
селение» Всеволожского муниципального района Ленинградской об-
ласти, в границах участка с кадастровым номером 47:07:1014005:1495**

02/11-14П.ПМ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КОНСТРУКТИВ»



ПРОЕКТИРОВАНИЕ  СТРОИТЕЛЬСТВО

194017, Санкт-Петербург, пр. Удельный, д. 5, оф.501А. т./ф.(812) 640-44-15

**ДЕРЕВНЯ РАЗМЕТЕЛЕВО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«КОЛТУШСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ» МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРА-
ЗОВАНИЯ «ВСЕВОЛОЖСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН ЛЕНИНГРАД-
СКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

**Межевание территории, расположенной в районе деревни
Разметелево муниципального образования «Колтушское сельское по-
селение» Всеволожского муниципального района Ленинградской обла-
сти, в границах участка с кадастровым номером 47:07:1014005:1495**

02/11-14П.ПМ

Генеральный директор

А.В. Карпов

Инв. № подл.	Взам. инв. №

2014

СОДЕРЖАНИЕ

Содержание.....	1
Введение. Исходные данные. Нормативная база	2
Проект межевания.....	4
Каталог координат характерных точек земельных участков.....	5

ВВЕДЕНИЕ. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ. НОРМАТИВНАЯ БАЗА

Настоящим проектом на основании постановления Администрации муниципального образования Колтушское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области №437 от 13.11.2014 г. предусматривается общее планировочное решение застройки на бывших территориях сельскохозяйственного назначения в деревне Разметелево Колтушского сельского поселения Всеволожского муниципального района, высвобождаемых под формирование селитебной территории.

Целью разработки настоящего проекта является обеспечение устойчивого развития территории, выделение в её пятне принципиальных элементов планировочной структуры, установление параметров планируемого развития этих элементов.

Исходной документацией при подготовке настоящего проекта являются:

- Техническое задание на разработку проекта планировки и проекта межевания территории — Приложение №2 к постановлению Администрации МО Колтушское СП №437 от 13.11.2014
- материалы комплексных инженерно-геодезических, инженерно-геологических, инженерно-гидрологических, инженерно-экологических изысканий;
- топографический план масштаба 1:2000;
- информация о наличии и техническом состоянии объектов инженерной инфраструктуры;
- предварительные технические условия / заключения о возможности электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, газоснабжения;
- сведения о землепользователях на территории проектирования на основании материалов, предоставленных Территориальным отделом управления Росреестра по Всеволожскому муниципальному району Ленинградской области.

В основу разработки проекта положены законы и нормативные правовые акты Российской Федерации, законы и нормативные правовые акты Ленинградской области, нормативные правовые акты муниципального образования «Всеволожский муниципальный район», нормативные правовые акты муниципального образования «Колтушское сельское поселение», технические регламенты, в том числе:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года №190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года №136-ФЗ;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области, утверждённые постановлением Правительства Ленинградской области от 22.03.2012 №83 5.1.3;

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утверждённая постановлением Государственного Комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 29.10.2002 №150;
- СанПиН 2.11.564-96 «Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Проект межевания территории участка с кадастровым номером 47:07:1014005:1495 площадью 10,084 га разработан в составе проекта планировки с целью установления границ функциональных зон формируемого микрорайона исходя из различной градостроительной ценности отдельных секторов территории.

Настоящим проектом предусмотрено межевание территории на три отдельных участка. Вся застройка сосредоточена в границах юго-восточного участка; западный и северный участки, ввиду наличия в их границах обширных санитарно-защитных зон, отводятся под наземные парковки и озеленённые зоны с возможностью их перспективного освоения общественной функцией (по результатам вывода производственных предприятий с соседних территорий) при соответствующей оптимизации принципа хранения автомобильного парка жителей микрорайона. В соответствии с этим решением, предполагается назначение участкам следующих режимов использования:

- восточный участок площадью 5,3 га — **Ж4** (зоны планируемой застройки среднеэтажными жилыми домами этажностью от 5 до 8 этажей включительно);
- северный участок площадью 0,53 га — **Д1** (зоны делового и общественного назначения с коэффициентом застройки К1 не более 0,6, коэффициентом плотности застройки К2 не более 1,8);
- западный участок площадью 4,25 га — **Д1** (зоны делового и общественного назначения с коэффициентом застройки К1 не более 0,6, коэффициентом плотности застройки К2 не более 1,8).

Оба участка с режимом Д1 могут рассматриваться как фрагменты более обширной территориальной зоны делового и общественного назначения, включающей расположенный между ними участок за границами территории проектирования, находящийся в сходной градостроительной ситуации (наличие в его границах санитарно-защитных зон близлежащих производств) — формируемой настоящим проектом в уточнение решений проекта Генерального плана Колтушского сельского поселения.

Поскольку межевание участков в рамках настоящего проекта носит операциональный характер, связанный с функциональным зонированием территории в составе единого селитебного ядра, и не связан с имущественными вопросами либо пересмотром улично-дорожной сети, планировочные ограничения постановки зданий и сооружений по границам формируемых кадастровых участков не предусматриваются: «красные линии» совпадают с границами участков по объектам улично-дорожной сети.

Каталог координат характерных точек земельных участков

№	X	Y
1	91 584,26	134 056,57
2	91 497,92	134 039,22
3	91 337,38	134 006,96
4	91 336,01	134 011,87
5	91 311,20	134 152,50
6	91 219,06	134 136,73
7	91 198,04	134 113,99
8	91 170,65	134 107,86
9	91 136,28	134 114,94
10	91 143,49	134 133,36
11	91 146,53	134 179,39
12	91 153,08	134 196,46
13	91 166,30	134 216,45
14	91 174,34	134 211,76
15	91 217,03	134 186,86
16	91 233,13	134 214,51
17	91 253,61	134 251,87
18	91 269,14	134 277,55

№	X	Y
19	91 287,26	134 301,65
20	91 244,46	134 327,51
21	91 243,04	134 328,37
22	91 306,29	134 414,84
23	91 307,31	134 414,37
24	91 339,95	134 399,48
25	91 364,69	134 434,68
26	91 548,76	134 311,72
27	91 552,82	134 263,22
28	91 553,23	134 192,71
29	91 472,44	134 179,49
30	91 487,12	134 098,70
31	91 572,70	134 114,19
32*	91 498,21	134 345,43
33*	91 525,93	134 188,24
34*	91 360,90	134 158,64
35*	91 351,63	134 210,15
<i>* точки внутри границ проектирования</i>		

Каталог координат характерных точек формируемых земельных участков

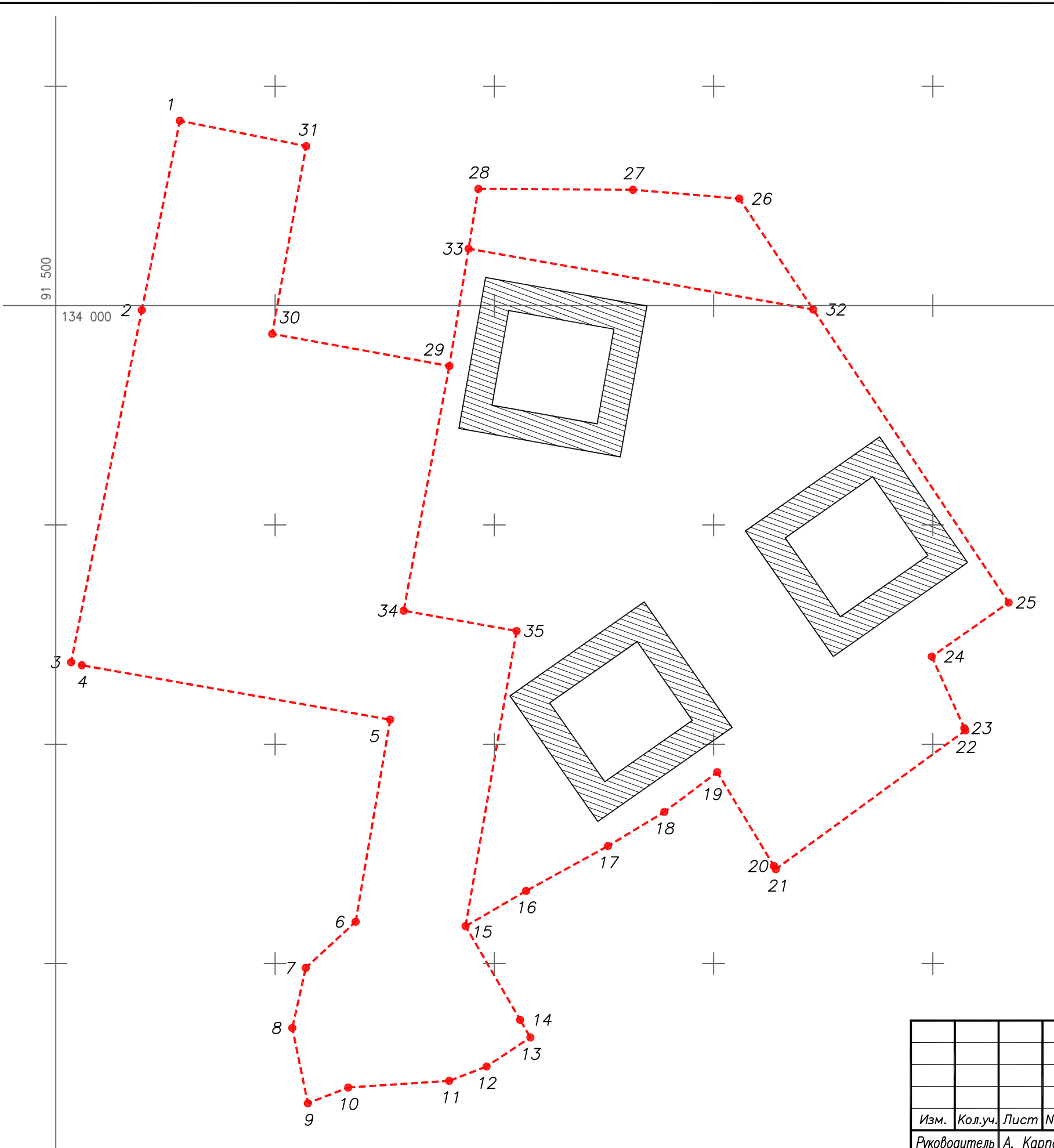
No	X	Y
1	91 584,26	134 056,57
2	91 497,92	134 039,22
3	91 337,38	134 006,96
4	91 336,01	134 011,87
5	91 311,20	134 152,50
6	91 219,06	134 136,73
7	91 198,04	134 113,99
8	91 170,65	134 107,86
9	91 136,28	134 114,94
10	91 143,49	134 133,36
11	91 146,53	134 179,39
12	91 153,08	134 196,46
13	91 166,30	134 216,45
14	91 174,34	134 211,76
15	91 217,03	134 186,86
16	91 233,13	134 214,51
17	91 253,61	134 251,87
18	91 269,14	134 277,55

No	X	Y
19	91 287,26	134 301,65
20	91 244,46	134 327,51
21	91 243,04	134 328,37
22	91 306,29	134 414,84
23	91 307,31	134 414,37
24	91 339,95	134 399,48
25	91 364,69	134 434,68
26	91 548,76	134 311,72
27	91 552,82	134 263,22
28	91 553,23	134 192,71
29	91 472,44	134 179,49
30	91 487,12	134 098,70
31	91 572,70	134 114,19
32	91 498,21	134 345,43
33	91 525,93	134 188,24
34	91 360,90	134 158,64
35	91 351,63	134 210,15

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

--- границы проектируемых межевых участков

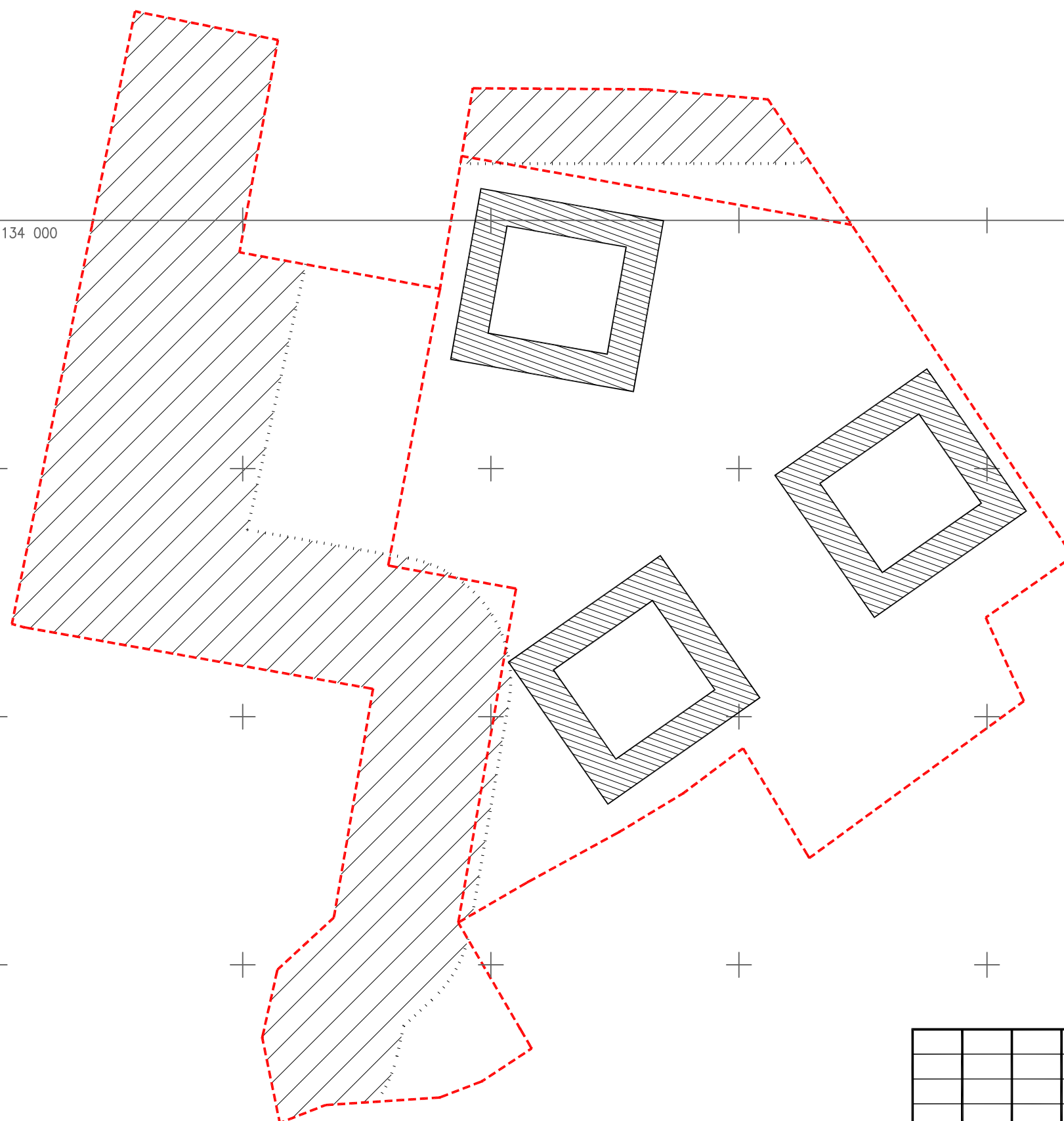
31 номера характерных точек



						ПМ				
						Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, в районе дер. Разметелево, кадастровый номер 47:07:1014005:1495				
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Погр.	Дата	Проект межевания территории		Стадия	Лист	Листов
								ПМ	1	
Руководитель	А. Карпов					Чертеж межевания				
Проверил	А. Корольков					1:2000				
Исполнил	А. Белинский									

91 500

134 000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- - - - - граница участка проектирования (красные линии)
- санитарно-защитные зоны предприятий

						ПМ			
						Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, в районе дер. Разметелево, кадастровый номер 47:07:1014005:1495			
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Погп.	Дата	Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
							ПМ	2	
Руководитель А. Карпов						Схема границ зон с особыми условиями использования территории 1:2000			
Проверил А. Корольков									
Исполнил А. Белинский									
						 <small>ПРОЕКТИРОВАНИЕ МОНИТОРИНГ</small>			