

ООО «ГеоПроект»

**Проект межевания территории,
расположенной по адресу: Советский пр. д. 195
г.п. Ульяновка Ульяновского городского поселения
Тосненского муниципального района
Ленинградской области**

Том 2. Материалы по обоснованию межевания территории

Точно
2019 год

СОДЕРЖАНИЕ

1. Текстовая часть материалов по обоснованию проекта межевания территории	3
1.1 Обоснования отсутствия необходимости выполнения инженерных изысканий	3
1.2 Межевание территории	5
1.3 Перечень образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	6
1.4 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования	6
1.5 Сведения о границе территории в отношении которой утвержден проект межевания территории	6
1.6 Перечень координат характерных точек земельных участков	7
2. Графическая часть. Чертеж межевания территории, отображающий границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры, красные линии, линии отступа от красных линий, границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, границы публичных сервитутов	8
3. Раздел исходно-разрешительной документации	9

Текстовая часть материалов по обоснованию проекта межевания территории

Задачами разработки Проекта межевания территории является обеспечение следующих требований:

- анализ фактического землепользования как в границах проектирования, так и территории, прилегающей к указанным границам;
- определение в соответствии с нормативными требованиями площадей формируемых земельных участков;
- формирование границ застроенных земельных участков с учетом функционального назначения объектов застройки в территориальной зоне;
- обеспечение условий эксплуатации объектов, расположенных в районе проектирования в границах формируемых земельных участков;
- установление границ незастроенных земельных участков с учетом возможности размещения объектов не капитального строительства (временные парковки).

Разработка Проекта межевания территории выполнена на топографической съемке масштаба 1:500, в цифровом виде в местной системе координат МСК 47 (Топографическая съемка выполнена ООО «ГеоПроект» в 2019 году).

Обоснования отсутствия необходимости выполнения инженерных изысканий (инженерно-геологических, инженерно-гидрометеорологических, инженерно-экологических изысканий) заключаются в следующем:

1. Земельный участок с кадастровым номером 47:26:0301006:231, площадью 5700 кв.м. был приобретен ООО «Якорь» в 2018 с объектом незавершенного строительства (процент готовности на момент купли-продажи составлял 98 %). Общая площадь застройки составляет 1093,3 кв.м. Объект

незавершенного строительства изначально выполнен с нарушением границ указанного земельного участка.

2. ООО «Якорь» завершил строительство недостроенного объекта, в соответствии с установленными правилами землепользования и застройки видом разрешенного использования, соответствующего территориальной зоне, в которой расположен объект (ОД-1) - магазины, торговые комплексы, торговые центры;

3. Собственник земельного участка с кадастровым номером 47:26:0301006:231 выполнил работы по благоустройству территории на которой расположено здание торгового объекта, с учетом существующих обременений земельного участка.

Учитывая сложившуюся ситуацию, данным проектом межевания территории решаются вопросы приведения в соответствие действующему законодательству объектов, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 47:26:0301006:231 и границ земельных участков путем перераспределения земли находящейся в государственной собственности (собственность на которую не разграничена).

Объекты капитального строительства на территории не предусматриваются, следовательно выполнение инженерных изысканий, установленных Постановлением Правительства РФ от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. N 20», за исключением инженерно-геодезических, являются излишним.

Межевание территории

Проектные предложения по межеванию территории заключаются в корректировке границ существующего земельного участка с кадастровым номером 47:26:0301006:231 путем перераспределения из земель, находящихся в государственной или муниципальной неразграниченной собственности.

В соответствии с установленными правилами землепользования и застройки муниципального образования «Ульяновское городское поселение» Тосненского муниципального района Ленинградской области» (далее – правила землепользования и застройки территории) предельными параметрами разрешенного строительства для территориальной зоны ОД-1 определено:

1. Коэффициент застройки территории не должен превышать 70% от площади земельного участка.
2. Коэффициент озеленения территории должен составлять не менее 15% от площади земельного участка.
3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 10% от площади земельного участка.
4. Ограничения застройки по высоте определяются с учетом сохранения композиционно-видовой планировки города и сложившегося силуэта застройки.
5. Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются проектами планировки территории.

Проект межевания территории разработан с учетом указанных регламентов.

Учитывая отсутствие установленных правилами землепользования и застройки территории предельных размеров земельных участка, отступов объектов капитального строительства от границ земельного участка и красных линий застройки, проектом межевания территории определены данные

параметры в соответствии с существующей ситуацией (сложившееся землепользование).

Перечень образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

№	Условные номера образуемых земельных участков	Площадь образуемых земельных участков, кв.м.	Вид разрешенного использования земельных участков	Способ образования земельных участков
1	47:26:0301006:231:ЗУ1	6820	Магазины, торговые комплексы, торговые центры	Существующий земельный участок с перераспред-м земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования

В границах проектирования, в соответствии с мероприятиями генерального плана муниципального образования «Ульяновское городское поселение» Тосненского муниципального района Ленинградской области предусмотрен существующий подъезд к земельным участкам с кадастровыми номерами 47:26:0301006:231, 47:26:0301006:241, 47:26:0301006:246.

Проектными решениями не формируются земельные участки, которые будут отнесены к территории общего пользования.

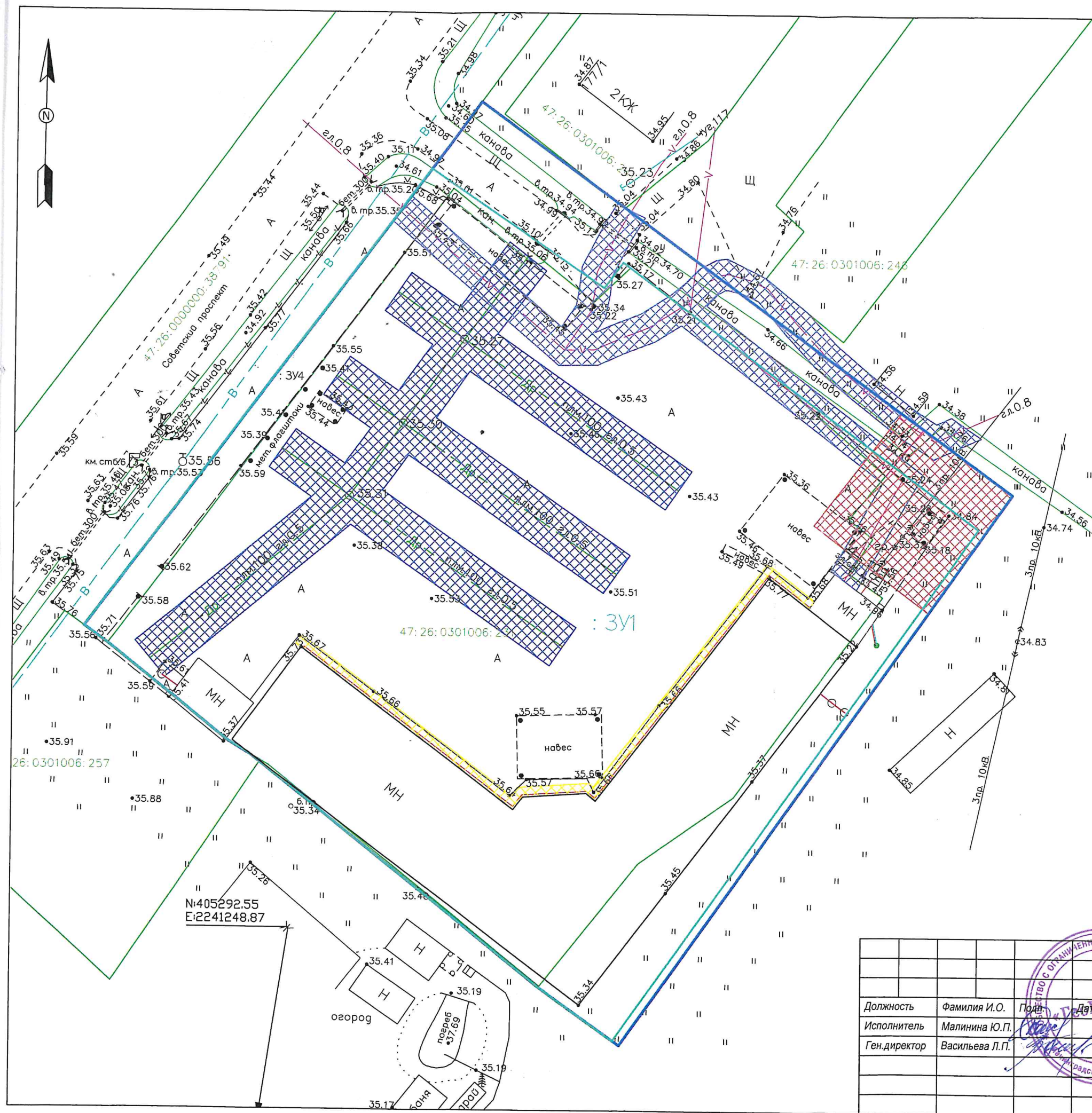
Сведения о границе территории в отношении которой утвержден проект межевания территории

№ точки	Координаты	
	X	Y
1	405377.74	2241277.04
2	405327.41	2241348.25
3	405255.16	2241295.01
4	405263.85	2241285.13
5	405293.59	2241247.54

6	405295.24	2241244.75
7	405309.86	2241226.11
1	405377.74	2241277.04

Перечень координат характерных точек земельных участков

№ точки	Координаты	
	X	Y
1	405369.15	2241270.49
2	405353.96	2241292.99
3	405357.36	2241295.37
4	405322.67	2241342.43
5	405256.43	2241295.48
6	405263.84	2241285.12
7	405293.59	2241247.54
8	405295.24	2241244.75
9	405309.86	2241226.11
10	405369.15	2241270.49



Условные обозначения	Наименование объекта
	Границы
	Граница проектирования
	Граница формируемого земельного участка
47: 26: 0301006: 246	Кадастровый номер земельных участков
ЗУ1	Номер формируемого участка
	Граница земельных участков по сведениям ГКН
	Охранная зона дренажной канализации
	Охранная зона кабеля 0,4 кВ
	Охранная зона существующей ЛЭП 10 кВ
	Охранная зона кабеля связи

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



В соответствии с требованиями
законодательства и лицензионного
договора № 12345

(И.П. Иванов)