

**МКУ «Центр муниципальных услуг» муниципального
образования «Всеволожский муниципальный район»
Ленинградской области**

**Проект межевания территории в границах определенной
правилами землепользования и застройки муниципального
образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального
района Ленинградской области территориальной зоны ТД-1 (зона
многофункциональной общественно-деловой застройки),
расположенной в кадастровом квартале 47:07:1301049**

ТОМ 2

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Ленинградская область

2025

**МКУ «Центр муниципальных услуг» муниципального
образования «Всеволожский муниципальный район»
Ленинградской области**

**Проект межевания территории в границах определенной
правилами землепользования и застройки муниципального
образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального
района Ленинградской области территориальной зоны ТД-1 (зона
многофункциональной общественно-деловой застройки),
расположенной в кадастровом квартале 47:07:1301049**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Генеральный директор

Посудина Ю.К.

Ленинградская область

2025

СОСТАВ ПРОЕКТА

№ тома	Наименование	Примечание
Том 1	Проект межевания. Основная (утверждаемая) часть	Текстовая часть Чертежи межевания территории
Том 2	Проект межевания. Материалы по обоснованию	Текстовая часть Чертежи межевания территории Приложения к тому
	Геоинформационные слои	

СОДЕРЖАНИЕ

ОБЩАЯ ЧАСТЬ.....	4
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, СВЕДЕНИЯ О КОТОРЫХ СОДЕРЖАТСЯ В ЕГРН:	5
ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ ПРЕДУСМАТРИВАЕТСЯ:	8

Чертеж межевания территории. Материалы по обоснованию

Приложения к тому

Общая часть.

В соответствии с 43 статьей Градостроительного кодекса РФ:

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- 1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- 2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

Рассматриваемая территория расположена в центральной части города Всеволожск, в квартале 47:07:1301049, ограниченном ул. Плоткина, Всеволожским пр., Заводской ул. и определена границами зоны ТД-1.

Площадь территории в границах проектирования – 3,18 га

Зона многофункциональной общественно-деловой застройки

1. Кодовое обозначение - ТД1.

2. Виды разрешенного использования земельных участков:

№ п/п	Код вида	Наименование вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования		
1.	3.1	Коммунальное обслуживание
2.	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
3.	3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг
4.	3.3	Бытовое обслуживание
5.	3.8.1	Государственное управление
6.	3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание
7.	4.1	Деловое управление
8.	4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
9.	4.3	Рынки
10.	4.4	Магазины
11.	4.5	Банковская и страховая деятельность
12.	4.6	Общественное питание
13.	4.7	Гостиничное обслуживание

14.	4.8.1	Развлекательные мероприятия
15.	4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность
16.	5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий
17.	5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях
18.	5.1.3	Площадки для занятий спортом
19.	5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом
20.	8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка
21.	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования
22.	12.0.1	Улично-дорожная сеть
23.	12.0.2	Благоустройство территории
Условные виды разрешенного использования		
24.	2.1	Для индивидуального жилищного строительства
25.	3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование
26.	3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности
27.	3.7	Религиозное использование
28.	4.9.1.3	Автомобильные мойки
29.	4.9.1.4	Ремонт автомобилей
30.	7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров
Вспомогательные виды разрешенного использования		
31.	2.7.1	Хранение автотранспорта

Земельные участки, сведения о которых содержатся в ЕГРН:

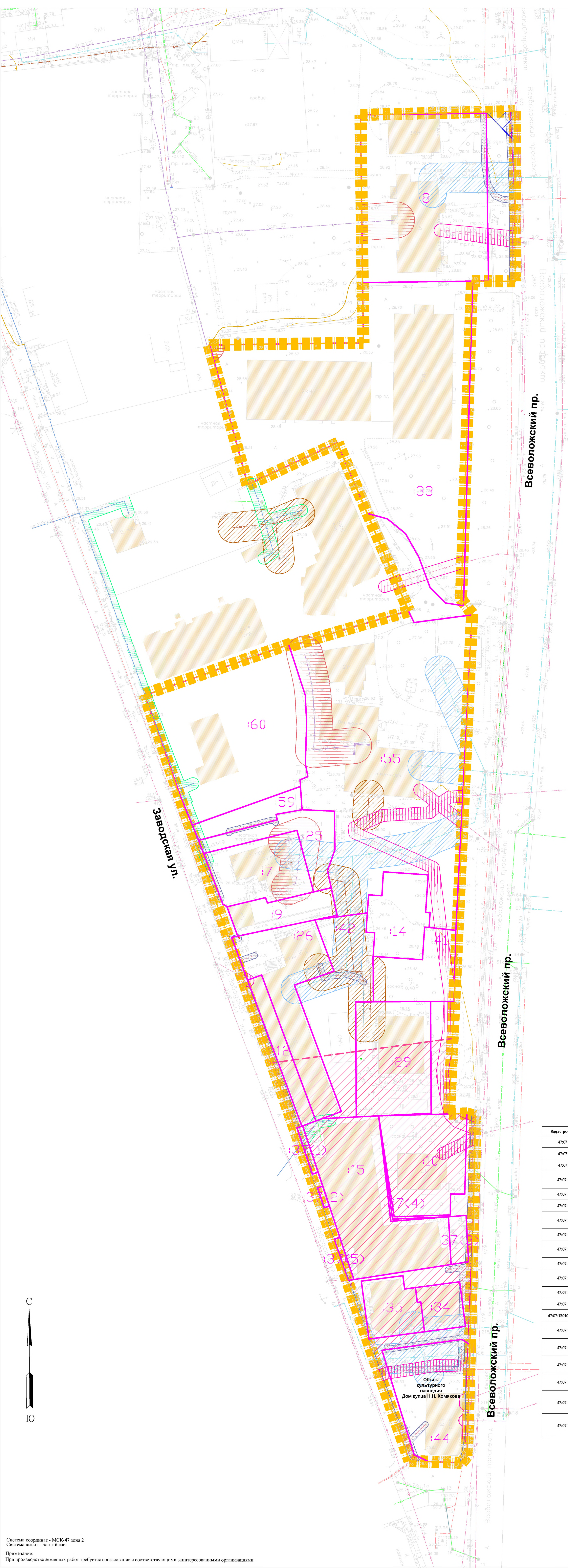
Кадастровый номер ЗУ	Вид использования	Площадь ЗУ	Адрес ЗУ
47:07:1301049:7	для индивидуального жилищного строительства	630	Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр-кт Всеволожский, 22
47:07:1301049:8	для индивидуального жилищного строительства	2352	Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, пр-кт Всеволожский, 12
47:07:1301049:9	для эксплуатации административно-торгового здания	333	Ленинградская область, Всеволожский район, пр-кт Всеволожский
47:07:1301049:10	размещение коммерческих и некоммерческих организаций (офисов, представи-тельств, агентств и т.д.)	860	Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, уч.№32
47:07:1301049:12	для реконструкции лоточного рынка	260	Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Заводская, уч.№8
47:07:1301049:14	размещение стоянок легкового автотранспорта вместимостью до 300 машино-мест	500	Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр-кт Всеволожский, участок 24,30

47:07:1301049:15	размещение бизнес-центров	1394	Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение, г. Всеволожск, ул. Заводская, уч. 6
47:07:1301049:25	для эксплуатации индивидуального жилого дома	433	Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, №22
47:07:1301049:26	для эксплуатации здания торгово- офисного центра	940	Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение, город Всеволожск, ул. Заводская, д.8
47:07:1301049:29	среднеэтажная жилая застройка	947	Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр-кт Всеволожский, уч. № 30
47:07:1301049:33	общественно-деловая зона	5099	Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение, город Всеволожск, Всеволожский пр., уч. №14
47:07:1301049:34	для эксплуатации здания магазина	212	Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Заводская, уч. №2а
47:07:1301049:35	для эксплуатации здания магазина	338	Ленинградская область, г. Всеволожск, ул. Заводская, д. 2
47:07:1301049:37 (1,2,3,4,5)	размещение бизнес-центров	184	Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Заводская, д. 6
47:07:1301049:41	для строительства офисного здания	500	Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение, г. Всеволожск, пр. Всеволожский
47:07:1301049:42	для целей не связанных со строительством - для обслуживания здания торгово- офисного центра	968	Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение, г. Всеволожск, ул. Заводская, прилегает к участку № 8

47:07:1301049:44	для реконструкции Здания Почты ("Дом купца Н.Н. Хомякова")	910	Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение, г. Всеволожск, Всеволожский пр-т, уч. №36
47:07:1301049:55	размещение коммерческих и некоммерческих организаций (офисов, представительств, агенств)	4700	Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение, г. Всеволожск, пр-кт Всеволожский, уч. 20
47:07:1301049:59	для размещения многоквартирных малоэтажных жилых домов со встроенными (или) встроенно- пристроенными помещениями коммерческого и социального назначения на первом этаже	250	Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск
47:07:1301049:60	для размещения многоквартирных малоэтажных жилых домов со встроенными (или) встроенно- пристроенными помещениями коммерческого и социального назначения на первом этаже	2192	Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск

Проектом межевания предусматривается:

1. - переформирование границ земельного участка 47:07:1301049:55 (участок по межеванию №1) и 47:07:1301049:14 для размещения государственного административно-управленческого объекта и осуществления проходов и подъездов к границам смежных земельных участков.
2. - объединение земельных участков с номерами 47:07:1301049:15, 47:07:1301049:37(1), 47:07:1301049:37(2), 47:07:1301049:37(3), 47:07:1301049:37(4), 47:07:1301049:37(5) – для формирования единого земельного участка №2 по межеванию, размещения коммерческой организации, чтобы учесть все элементы здания, исключить черезполосицу и изломанность красных линий.
3. - объединение земельных участков с номерами 47:07:1301049:12, 47:07:1301049:26, 47:07:1301049:42, частично 47:07:1301049:14 – для формирования единого земельного участка №3 по межеванию, для размещения объекта торговли со всеми необходимыми элементами благоустройства в границах участка (стоянками легкового и грузового транспорта, озеленения). Осуществление такого распределения осуществляется в соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации.
4. - образование земельных участков (территорий) общего пользования (участки №4, 5, 6 по межеванию) для осуществления проходов проездов к земельным участкам. Указанные земельные участки общего пользования сформированы в соответствии со ст. 85 п. 12 Земельного кодекса РФ. Размещение открытых парковок на земельных участках общего пользования выполняется в соответствии с пп.2 п.4 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ.



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- ГРАНИЦА ПРОЕКТИРОВАНИЯ
 - ГРАНИЦЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ:**
 - ОХРАННАЯ ЗОНА КАНАЛИЗАЦИОННЫХ СЕТЕЙ
 - ОХРАННАЯ ЗОНА ВОДОПРОВОДНЫХ СЕТЕЙ
 - ОХРАННАЯ ЗОНА СЕТЕЙ СВЯЗИ И СООРУЖЕНИЙ СВЯЗИ
 - ОХРАННАЯ ЗОНА ГАЗОРАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНОЙ СЕТИ
 - ОХРАННАЯ ЗОНА ПОДЗЕМНЫХ КАБЕЛЬНЫХ ЛИНИЙ ЭЛЕКТРОПЕРЕДАЧИ
 - ОХРАННАЯ ЗОНА ТЕПЛОВЫХ СЕТЕЙ
 - САНИТАРНЫЙ РАЗРЫВ ОТ ДОРОГИ - КОЛТУШКОЕ Ш.
 - ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИЙ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (Дом купца Н.Н. Хомякова)
 - ГРАНИЦЫ И НОМЕР СУЩЕСТВУЮЩЕГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, СВЕДЕНИЯ О КОТОРЫХ СОДЕРЖАТСЯ В ЕГРН
 - СУЩЕСТВУЮЩИЕ ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

СУЩЕСТВУЮЩИЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, СВЕДЕНИЯ О КОТОРЫХ СОДЕРЖАТСЯ В ЕГРН

Кадастровый номер ЗУ	Вид использования	Площадь ЗУ	Адрес ЗУ
47:07:1301049:7	для индивидуального жилищного строительства	630	Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр-кт Всеволожский, 22
47:07:1301049:8	для индивидуального жилищного строительства	2352	Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, пр-кт Всеволожский, 12
47:07:1301049:9	для эксплуатации административно-торгового здания	333	Ленинградская область, Всеволожский район, пр-кт Всеволожский
47:07:1301049:10	размещение коммерческих и некоммерческих организаций (офисов, представительств, агентств и т.д.)	860	Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, уч. №32
47:07:1301049:12	для реконструкции лоточного рынка	260	Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Заводская, уч. №8
47:07:1301049:14	размещение стоянок легового автотранспорта вместимостью до 300 машино-мест	500	Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр-кт Всеволожский, участок 24,30
47:07:1301049:15	размещение бизнес-центров	1394	Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение, г. Всеволожск, ул. Заводская, уч. 6
47:07:1301049:25	для эксплуатации индивидуального жилого дома	433	Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, №22
47:07:1301049:26	для эксплуатации здания торгово-офисного центра	940	Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Заводская, д. 8
47:07:1301049:29	среднеэтажная жилая застройка	947	Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр-кт Всеволожский, уч. № 30
47:07:1301049:33	общественно-деловая зона	5099	Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение, город Всеволожск, Всеволожский пр., уч. №14
47:07:1301049:34	для эксплуатации здания магазина	212	Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Заводская, уч. №2а
47:07:1301049:35	для эксплуатации здания магазина	338	Ленинградская область, г. Всеволожск, ул. Заводская, д. 2
47:07:1301049:37 (1,2,3,4,5)	размещение бизнес-центров	184	Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Заводская, д. 6
47:07:1301049:41	для строительства офисного здания	500	Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение, г. Всеволожск, пр. Всеволожский
47:07:1301049:42	для целей не связанных со строительством - для обслуживания здания торгово-офисного центра	968	Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение, г. Всеволожск, ул. Заводская, прилечает к участку № 8
47:07:1301049:44	для реконструкции Здания Почты ("Дом купца Н.Н. Хомякова")	910	Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение, г. Всеволожск, Всеволожский пр., г. №36
47:07:1301049:55	размещение коммерческих и некоммерческих организаций (офисов, представительств, агентств)	4700	Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение, г. Всеволожск, пр-кт Всеволожский, уч. 20
47:07:1301049:59	для размещения многоквартирных малоэтажных жилых домов со встроенными (или) пристроенно-пристроенными помещениями коммерческого и социального назначения на первом этаже	230	Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск
47:07:1301049:60	для размещения многоквартирных малоэтажных жилых домов со встроенными (или) пристроенно-пристроенными помещениями коммерческого и социального назначения на первом этаже	2192	Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск

Система координат - МСК-47 зона 2
Система высот - Балтийская
Примечание:
При производстве земляных работ требуется согласование с соответствующими заинтересованными организациями

						01-02-18/ПМТ - 1.2.1		
						Территория, расположенная в кадастровом квартале 47:07:1301049 г. Всеволожск: Всеволожского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области		
Изм.	Копч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Том 2 Проект межевания. Материалы по обоснованию		
Рук. проекта		Щуна К.И.			07.25	Чертеж межевания, отображающий границы существующих земельных участков, границы зон с особыми условиями использования территорий, местоположение существующих объектов капитального строительства, границы территорий объектов культурного наследия, М 1:500	Стадия	Лист
Архитектор		Чепайкина А.М.			07.25		ПМТ	1
Проверил		Щуна К.И.			07.25		Листов 1	
						МКУ ЦМУ		