

**ДЕПАРТАМЕНТ СТРОИТЕЛЬСТВА
АРХИТЕКТУРЫ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОД САЛЕХАРД**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛА 24 г. САЛЕХАРДА
ЯМАЛО-НЕНЕЦКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА**

Согласовано			
Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	

Омск 2013

СОДЕРЖАНИЕ

Состав проекта	3
1 Общая часть	4
2 Градостроительный анализ территории	7
2.1 Функционально-планировочная организация территории проектирования	7
2.2 Действующая система землепользования	8
3 Проектные решения	16
3.1 Порядок формирования границ земельных участков	27
4 Основные технико-экономические показатели проекта межевания	29

Состав проекта

№ п/п	Наименование	Масштаб
1	2	3
Текстовые материалы		
1	Проект межевания территории квартала 24 г. Салехарда Ямало-Ненецкого автономного округа. Пояснительная записка	-
2	Проект межевания территории квартала 24 г. Салехарда Ямало-Ненецкого автономного округа. Каталог координат участков межевания территории	-
Графические материалы		
1	План фактического использования территории	1:1 000
2	Проект межевания территории	1:1 000
Электронные материалы:		
1	Проект межевания территории квартала 24 г. Салехарда Ямало-Ненецкого автономного округа (графические и текстовые материалы)	-

1 Общая часть

Проект межевания территории квартала 24 г. Салехарда разработан ООО НПЦ «Сибземресурсы» на основании технического задания по контракту от 21.08.2012 № 01-1/276-3.

Проект межевания выполнен в соответствии с действующим законодательством и нормативной документацией:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (с изменениями);
- Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (с изменениями);
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Постановление Госстроя РФ от 29.10.2002 № 150 «Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- «Региональные нормативы градостроительного проектирования Ямало-Ненецкого автономного округа» (утвержденные Постановлением Администрации ЯНАО от 10.01.2008 № 4-А);
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
- Закон ЯНАО от 18.04.2007 № 36-ЗАО «Градостроительный устав Ямало-Ненецкого автономного округа»;
- Постановление Правительства Ямало-Ненецкого автономного округа от 08.07.2010 № 108-П «О выделении денежных средств»;
- Техническое задание на подготовку документации «Проект планировки, проект межевания, градостроительные планы земельных участков, инженерно-геодезические изыскания квартала 24, г. Салехард».

Ориентировочная площадь проектируемой территории составляет 19,24 га.

Целью разработки проекта межевания территории является установление границ территорий общего пользования, границ земельных участков под жилой застройкой, границ незастроенных земельных участков (планируемых для жилищного строительства, размещения объектов социальной и инженерной инфраструктур, складских, промышленных и других объектов).

Задачами разработки проекта является обеспечение следующих требований:

- анализ фактического землепользования в районе проектирования;
- определение в соответствии с нормативными требованиями площадей земельных участков исходя из фактически сложившейся планировочной структуры района проектирования;
- 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 капитального строительства по виду разрешенного использования в территориальной зоне.

Особенностью подготовки проекта является наличие существующих коммуникаций.

Исходными данными для проектирования послужили:

- материалы проекта корректировки генерального плана г. Салехард, ООО «Институт Территориального Планирования «ГРАД», Омск, 2006 г.;
- материалы правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа Салехард, ООО «Институт территориального планирования «ГРАД», г. Омск, 2006 г.;
- материалы топосъёмки территории квартала 24 г. Салехарда, «ФГУП «ЗапСибАГП»», 2010 г., М 1: 500;

- иные материалы и сведения, необходимые для решения вопросов межевания.

Проведен анализ исходной информации на территории проектирования.

2 Градостроительный анализ территории

2.1 Функционально-планировочная организация территории проектирования

Проектируемая территория расположена в центральной части г. Салехарда. Границами проектируемого квартала являются:

- с севера – автомобильная дорога с покрытием по ул. Арктическая;
- с запада – автомобильная дорога с покрытием по ул. Губкина;
- с востока – автомобильная дорога с покрытием по ул. Матросова;
- с юга – автомобильная дорога с покрытием по ул. Ямальская.

На момент проектирования жилая застройка квартала имеет высокую степень износа и представлена:

- малоэтажной многоквартирной жилой застройкой;
- среднеэтажной многоквартирной жилой застройкой;
- многоэтажной жилой застройкой.

Жилая застройка квартала 24 не достаточно благоустроена с хаотичным размещением хозяйственных построек. Так же на проектируемой территории расположены общественно-деловая застройка (административно-деловые объекты, образовательные учреждения объекты торговли), производственная застройка (коммунально-складские объекты).

Площадь проектируемой территории квартала составляет 19,24 га.

Планировочное решение продиктовано необходимостью максимального сохранения окружающей среды, а также создания условий для устойчивого развития территории.

Проектируемая территория расположена в зоне, прилегающей к городскому центру. К данной зоне предъявляются высокие архитектурно-художественные требования. Цветовое, свето-динамическое решение фасадов в дальнейшем необходимо согласовывать с органом по архитектуре и градостроительству.

Специфическим требованием к проекту является необходимость прокладки новых инженерных сетей.

Территория квартала 24 предназначена для размещения жилых домов, объектов социально-культурного обслуживания населения, объектов спортивного назначения и формирования зоны рекреации.

2.2 Действующая система землепользования

На участке проектирования расположены объекты, правообладателями которых являются: муниципальное образование г. Салехард, Ямало-Ненецкий автономный округ, а также собственники жилых помещений. Регулирование отношений, связанных с установлением прав собственников объектов, расположенных в границах проектирования основывается на комплексных мерах, определенных действующим земельным, градостроительным, жилищным и гражданским законодательством.

В характеристиках каждого формируемого земельного участка сходятся интересы, как отдельного собственника объекта недвижимости, так и непосредственно соседей, а также и интересы всего городского сообщества.

Задача межевания земельных участков является специфичной и обусловлена временным и пространственным процессом развития.

По данным, предоставленным Департаментом градостроительства и городского хозяйства МО город Салехард на момент проектирования существуют следующие земельные участки (предоставленные в собственность, аренду, пользование) представленные в таблице 2.2.1.

Таблица 2.2.1 – Существующие земельные участки, представленные в собственность, аренду, пользование

№ на плане	Статус земельного участка	Наименование землепользования	Местоположение	Площадь по документу, га
1	2	3	4	5
1	Сохраняемый	Землеотвод для размещения канализационной насосной станции «Арктическая»	квартал 21	0,0316
2	Сохраняемый	Землеотвод для размещения трубопроводов	территория города	0,0139
3	Ликвидируемый	Землеотвод для размещения газораспределительного пункта	территория города	0,0251

Продолжение таблицы 2.2.1

№ на плане	Статус земельного участка	Наименование землепользования	Местоположение	Площадь по документу, га
1	2	3	4	5
4	Сохраняемый	Землеотвод для размещения трубопроводов	территория города	0,0096
5	Ликвидируемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Ямальская	0,0065
6	Ликвидируемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Арктическая	0,0055
7	Ликвидируемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Арктическая	0,0060
8	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Губкина	0,0033
9	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Губкина	0,0057
10	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Губкина	0,0058
11	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Губкина	0,0050
12	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Губкина	0,0061
13	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража (бокс №21)	ул. Губкина	0,0061
14	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража (бокс №27)	ул. Губкина	0,0063
15	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража (бокс №22)	ул. Губкина	0,0061
16	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража (бокс №24)	ул. Губкина	0,0058
17	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Губкина	0,0059
18	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Губкина	0,0053
19	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража (бокс №3)	ул. Губкина	0,0063
20	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража (бокс №8)	ул. Губкина	0,0061
21	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража (бокс №9)	ул. Губкина	0,0053
22	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража (бокс №27)	ул. Губкина	0,0032
23	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Губкина	0,0061
24	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Губкина	0,0063
25	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража (бокс №8)	ул. Губкина	0,0052
26	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража (бокс №2)	ул. Губкина	0,0051
27	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Губкина	0,0053

Продолжение таблицы 2.2.1

№ на плане	Статус земельного участка	Наименование землепользования	Местоположение	Площадь по документу, га
1	2	3	4	5
28	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Губкина	0,0052
29	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Губкина	0,0059
30	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Губкина	0,0051
31	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Губкина	0,0074
32	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Губкина	0,0032
33	Ликвидируемый	Землеотвод для размещения МОУ «Гимназия №1»	ул. Губкина, д. 4а	1,1545
34	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Губкина	0,0053
35	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Губкина	0,0053
36	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Губкина	0,0039
37	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Губкина	0,0026
38	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Губкина	0,0036
39	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Губкина	0,0032
40	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Губкина	0,0036
41	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Губкина	0,0051
42	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Губкина	0,0056
43	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Губкина	0,0059
44	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Губкина	0,0058
45	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Губкина	0,0036
46	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Губкина	0,0063
47	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Губкина	0,0051
48	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Губкина	0,0059
49	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Губкина	0,0041
50	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Губкина	0,0040
51	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Губкина	0,0055

Продолжение таблицы 2.2.1

№ на плане	Статус земельного участка	Наименование землепользования	Местоположение	Площадь по документу, га
1	2	3	4	5
52	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Губкина	0,0057
53	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Губкина	0,0059
54	Ликвидируемый	Землеотвод для размещения Департамента природно-ресурсного регулирования (административное здание)	ул. Матросова, д. 29	0,6859
55	Ликвидируемый	Землеотвод для размещения Сквера; Памятника выдающемуся геологу Саоманову Ф. К.	ул. Матросова, д. 29	0,1167
56	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Губкина	0,0045
57	Изменяемый	Землеотвод для размещения территории Центра Культуры и спорта «Полярный-1»	ул. Матросова	
58	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Губкина	0,0035
59	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Губкина	0,0037
60	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Губкина	0,0046
61	Сохраняемый	Землеотвод для размещения сквера за зданием МУ «СОК»	ул. Губкина	0,5046
62	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Губкина	0,0062
63	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Губкина	0,0059
64	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Губкина	0,0058
65	Ликвидируемый	Землеотвод для размещения МОУ ДОД «Центр детского творчества «Надежда»	ул. Матросова, д. 33	0,4259
66	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Губкина	0,0074
67	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Губкина	0,0063
68	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража на площадке №18, бокс №10	ул. Губкина	0,0053
69	Ликвидируемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Матросова	0,0082
70	Ликвидируемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Матросова	0,0054
71	Ликвидируемый	Землеотвод для размещения капитальных гаражей	ул. Матросова	0,0326
72	Ликвидируемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Матросова	0,0040

Продолжение таблицы 2.2.1

№ на плане	Статус земельного участка	Наименование землепользования	Местоположение	Площадь по документу, га
1	2	3	4	5
73	Изменяемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Ямальская	0,0040
74	Сохраняемый	Землеотвод для размещения трансформаторной подстанции №100	ул. Матросова	0,0056
75	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Губкина	0,0044
76	Сохраняемый	Землеотвод для размещения трансформаторной подстанции №67	ул. Ямальская	0,0064
77	Ликвидируемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Ямальская	0,0040
78	Ликвидируемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Ямальская	0,0040
79	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Ямальская	0,0040
80	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Ямальская	0,0040
81	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Ямальская	0,0040
82	Ликвидируемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Ямальская	0,0039
83	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Губкина	0,0040
84	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Губкина	0,0061
85	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Ямальская	0,0039
86	Сохраняемый	Землеотвод для размещения торгового комплекса (магазин «Супермаркет»)	ул. Матросова, д. 35	0,1817
87	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Губкина	0,0058
88	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Губкина	0,0062
89	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Губкина	0,0033
90	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Губкина	0,0062
91	Сохраняемый	Землеотвод для размещения склада	ул. Ямальская	0,1401
92	Ликвидируемый	Землеотвод для размещения для размещения павильона парикмахерской	ул. Ямальская	0,0341
93	Сохраняемый	Землеотвод для размещения временная установка гаража	ул. Ямальская	0,0043
94	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Ямальская	0,0036

Продолжение таблицы 2.2.1

№ на плане	Статус земельного участка	Наименование землепользования	Местоположение	Площадь по документу, га
1	2	3	4	5
95	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Ямальская	0,0035
96	Ликвидируемый	Землеотвод для размещения капитального гаража на площадке №20	ул. Ямальская	0,0036
97	Сохраняемый	Землеотвод для размещения малой станции спутниковой связи	ул. Ямальская	0,0037
98	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитальных гаражей	ул. Ямальская	0,0097
99	Сохраняемый	Землеотвод для размещения торгового комплекса	ул. Ямальская	0,1115
100	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Ямальская	0,0066
101	Сохраняемый	Землеотвод для размещения торгового комплекса	ул. Ямальская, д. 11	0,1706
102	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Ямальская, д. 11а	0,0531
103	Сохраняемый	Землеотвод для размещения Управления по физической культуре и спорту; ФКУ «Уголовно-исполнительная инспекция Управления Федеральной службы исполнения наказаний по ЯНАО»; ООО «Юридическая фирма «Юрал» (административное здание)	ул. Ямальская, д. 11а	0,2492
104	Сохраняемый	Землеотвод для размещения лабораторного корпуса и тёплой стоянки	ул. Ямальская, д. 11г	0,1198
105	Изменяемый	Землеотвод для размещения лабораторного корпуса и тёплой стоянки	ул. Ямальская, д. 11г	0,1345
106	Сохраняемый	Землеотвод для размещения лабораторного корпуса и тёплой стоянки	ул. Ямальская, д. 11г	0,2543
107	Изменяемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Ямальская	0,0039
108	Ликвидируемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Ямальская	0,0047
109	Ликвидируемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Ямальская	0,0040
110	Ликвидируемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Ямальская	0,0047
111	Ликвидируемый	Землеотвод для размещения комплекса зданий	ул. Ямальская, д. 3 и 3а	0,2072
112	Сохраняемый	Землеотвод для размещения здания лаборатории	ул. Ямальская, д. 5	0,0871

Окончание таблицы 2.2.1

№ на плане	Статус земельного участка	Наименование землепользования	Местоположение	Площадь по документу, га
1	2	3	4	5
113	Ликвидируемый	Землеотвод для размещения комплекса лабораторных зданий	ул. Ямальская, д. 5 и 5а	0,1964
114	Ликвидируемый	Землеотвод для размещения ветеринарной станции	ул. Ямальская, д. 5а	0,0570
115	Изменяемый	Землеотвод для размещения сквера у СШ №3	ул. Ямальская, д. 7	0,2209
116	Сохраняемый	Землеотвод для размещения административного здания, склада, гаража	ул. Ямальская, д. 7	0,2532
117	Ликвидируемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Ямальская	0,0154
118	Ликвидируемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Ямальская	0,0210
119	Ликвидируемый	Землеотвод для размещения административного здания	ул. Ямальская, д. 7а	0,0736
120	Ликвидируемый	Землеотвод для размещения административного здания	ул. Ямальская, д. 7а	0,1782
121	Сохраняемый	Свободный земельный участок	ул. Ямальская	0,0521
122	Ликвидируемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Ямальская	0,0040
123	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Ямальская	0,0055
124	Ликвидируемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Ямальская	0,0055
125	Ликвидируемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Губкина, бокс №4	0,0052
126	Сохраняемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Матросова	0,0035
127	Сохраняемый	Землеотвод для размещения территории Центра культуры и спорта «Полярный-1»	ул. Матросова, д. 31	0,5997
128	Сохраняемый	Землеотвод для размещения территории Центра культуры и спорта «Полярный-1»	ул. Матросова, д. 31	0,2099
129	Ликвидируемый	Землеотвод для размещения территории Центра культуры и спорта «Полярный-1»	ул. Матросова, д. 31	0,9323
130	Сохраняемый	Землеотвод под строительство жилой дома	ул. Ямальская, д. 17, д.17а	0,3085
131	Ликвидируемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Ямальская	0,0040
132	Ликвидируемый	Землеотвод для размещения капитального гаража	ул. Ямальская	0,0036

На территории города Салехарда действует механизм адаптированного к местным условиям нормирования площадей земельных участков, формируемых под жилищное строительство. Установлены местные нормативы градостроительного проектирования муниципальных образований городских и сельских поселений Ямало-Ненецкого автономного округа для расчета площади земельных участков.

Существующая система землепользования отражена на «Плане фактического использования территории» масштаба 1:1 000.

3 Проектные решения

Проектируемая территория развивается в пределах границы проектирования на основе сложившейся планировочной структуры ближайших кварталов, с учетом характерных особенностей ландшафта.

На территории квартала 24 выделены следующие объекты:

- 5 двухэтажных многоквартирных жилых домов (сущ.);
- четырехэтажный многоквартирный жилой дом (сущ.);
- Департамент природно-ресурсного регулирования (сущ.);
- МОУ "Гимназия №1" (сущ.);
- Торговые комплексы (сущ.);
- МОУ ДОД "Центр детского творчества "Надежда" (сущ.);
- Спортивно-оздоровительный комплекс ЦК и С "Полярный", МУКиС "Геолог" (сущ.);
- Департамент строительства и жилищной политики ЯНАО, Служба государственного строительного надзора ЯНАО, Дирекция капитального строительства и инвестиций ЯНАО (сущ.);
- лабораторный корпус (сущ.);
- ветеринарная станция (сущ.);
- административные здания (сущ.);
- 2 трансформаторных подстанций (сущ.);
- 11 семиэтажных домов (I-я очередь);
- пятиэтажный дом (I-я очередь);
- банк (расчетный срок);
- административно-торговое здание (I-я очередь);
- торговый центр (I-я очередь);
- объект торговли (I-я очередь);
- торговый комплекс (I-я очередь);
- гаражи индивидуального транспорта (4 этажа) (I-я очередь);
- административное здание (I-я очередь).

При формировании границ земельных участков было обеспечено соблюдение следующих требований:

- границы проектируемых земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним;
- границы существующих землепользований не подлежат изменению, за исключением случаев изъятия земель для государственных и общественных нужд в соответствии с законодательством или при согласии землепользователя на изменение границ земельных участков;
- межеванию не подлежат территории, занятые транспортными и инженерными коммуникациями и сооружениями, а также земли общего пользования.

Формирование земельных участков выполнено с учетом существующей градостроительной ситуации, положения красных линий, границ земельных участков, предоставленным физическим и юридическим лицам под различные виды деятельности, фактического использования территории.

Данной работой сформированы земельные участки, представленные в таблице 3.1.

Таблица 3.1 – Характеристика земельных участков

№ на плане	Статус земельного участка	Наименование	Местоположение	Площадь по документу, га	Форма собственности
1	2	3	4	5	6
1	Сохраняемый	Канализационная насосная станция «Арктическая»	квартал 21	0,0316	-
2	Сохраняемый	Размещение трубопроводов	территория города	0,0139	-
3	Формируемый	Строительство административно-торгового здания	ул. Арктическая	0,3512	-
4	Формируемый	Строительство многоквартирного жилого дома	ул. Арктическая	0,4152	-
5	Формируемый	Строительство торгового центра	ул. Арктическая	0,686	-

№ на плане	Статус земельного участка	Наименование	Местоположение	Площадь по документу, га	Форма собственности
1	2	3	4	5	6
6	Формируемый	Строительство многоквартирного жилого дома	ул. Арктическая	0,3595	-
7	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0050	Аренда
8	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0052	Аренда
9	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0059	Аренда
10	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0074	-
11	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0059	Аренда
12	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0051	-
13	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0057	Аренда
14	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0053	-
15	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0055	-
16	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0058	Аренда
17	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0052	Аренда
18	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0062	Аренда
19	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0033	Аренда
20	Ликвидируемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0058	Постоянное (бессрочное) пользование
21	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0063	-
22	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0052	-
23	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0056	Постоянное (бессрочное) пользование
24	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0056	Аренда
25	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0055	Аренда
26	Ликвидируемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0061	Аренда
27	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0053	-
28	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0053	Аренда
29	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0061	Собственность

№ на плане	Статус земельного участка	Наименование	Местоположение	Площадь по документу, га	Форма собственности
1	2	3	4	5	6
30	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0058	Постоянное (бессрочное) пользование
31	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0058	Аренда
32	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0059	Аренда
33	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0059	Аренда
34	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0061	Собственность
35	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0059	Аренда
36	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0063	Аренда
37	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0063	Постоянное (бессрочное) пользование
38	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0061	-
39	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0061	Постоянное (бессрочное) пользование
40	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0060	Аренда
41	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0058	Постоянное (бессрочное) пользование
42	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0059	собственность
43	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0063	Постоянное (бессрочное) пользование
44	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0062	-
45	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0058	-
46	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0035	-
47	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0035	Аренда
48	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0026	Аренда
49	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0031	-
50	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0036	Аренда
51	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0032	Аренда
52	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0051	-

№ на плане	Статус земельного участка	Наименование	Местоположение	Площадь по документу, га	Форма собственности
1	2	3	4	5	6
53	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0051	Аренда
54	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0041	-
55	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0053	Аренда
56	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0046	Аренда
57	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0040	Аренда
58	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0082	-
59	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0054	Аренда
60	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0053	Аренда
61	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0074	Постоянное (бессрочное) пользование
62	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0063	Постоянное (бессрочное) пользование
63	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0050	Собственность
64	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0045	Аренда
65	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0036	Аренда
66	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0039	Аренда
67	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0038	Аренда
68	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0033	Аренда
69	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0036	-
70	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0040	Аренда
71	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0063	Аренда
72	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0038	Аренда
73	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0036	Аренда
74	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0039	Аренда
75	Сохраняемый	Размещение магазина 'Супермаркет'	ул. Матросова, д. 35	0,1817	Ипотека
76	Сохраняемый	Торговый центр	ул. Губкина	0,1115	-
77	Сохраняемый	Размещение трубопроводов	территория города	0,0096	-

№ на плане	Статус земельного участка	Наименование	Местоположение	Площадь по документу, га	Форма собственности
1	2	3	4	5	6
78	Формируемый	Строительство многоквартирного жилого дома	ул. Губкина	0,4921	-
79	Изменяемый	Размещение МОУ «Гимназия №1»	ул. Губкина, 4а	1,4380	-
80	Изменяемый	Размещение спортивно-оздоровительного комплекса ЦК и С»Полярный, МУКиС «Геолог»	ул. Матросова, 31	0,8496	Аренда
81	Изменяемый	Размещение центра детского творчества	ул. Матросова	0,4349	Аренда
82	Изменяемый	Размещение административно-делового значения	ул. Матросова	0,5986	Аренда
83	Формируемый	Строительство многоквартирного жилого дома	ул. Губкина	0,4676	-
84	Формируемый	Строительство многоквартирного жилого дома	ул. Губкина	0,3758	-
85	Формируемый	Размещение многоквартирного жилого дома	ул. Ямальская, 176	0,1374	-
86	Сохраняемый	Размещение сквера за СОКом	ул. Ямальская	0,5046	Аренда
87	Сохраняемый	Размещение трансформаторной подстанции №100	ул. Матросова	0,0056	Аренда
88	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Ямальская, д. 11а	0,0531	Постоянное (бессрочное) пользование
89	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Ямальская	0,0035	-
90	Сохраняемый	Размещение капитальных гаражей	ул. Ямальская	0,0097	-
91	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Ямальская	0,0035	-
92	Ликвидируемый	Размещение капитального гаража	ул. Ямальская	0,0039	-
93	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0040	Аренда
94	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0061	Частная индивидуальная собственность
95	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0062	-
96	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0058	Аренда

№ на плане	Статус земельного участка	Наименование	Местоположение	Площадь по документу, га	Форма собственности
1	2	3	4	5	6
97	Ликвидируемый	Для размещения склада	ул. Губкина	0,1402	-
98	Сохраняемый	Временная установка гаража	ул. Ямальская	0,0043	-
99	Ликвидируемый	Для установки павильона парикмахерской	ул. Ямальская	0,0340	-
100	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Ямальская	0,0035	-
101	Ликвидируемый	Размещение капитальных гаражей	ул. Ямальская	0,0097	-
102	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Ямальская	0,0035	-
103	Ликвидируемый	Размещение капитального гаража	ул. Ямальская	0,0039	-
104	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0040	Аренда
105	Ликвидируемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0061	Частная индивидуальная собственность
106	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0062	-
107	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0058	Аренда
108	Ликвидируемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0062	-
109	Сохраняемый	Временная установка гаража	ул. Ямальская	0,0043	-
110	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Ямальская	0,0036	-
111	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0062	-
112	Ликвидируемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0058	Аренда
113	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0062	-
114	Ликвидируемый	Временная установка гаража	ул. Ямальская	0,0530	-
115	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Ямальская	0,0036	-
116	Ликвидируемый	Размещение капитального гаража	ул. Ямальская	0,2491	-
117	Сохраняемый	Размещение капитального гаража	ул. Губкина	0,0062	-
118	Сохраняемый	Размещение трубопроводов	ул. Ямальская	0,0251	-
119	Изменяемый	Торговый комплекс	ул. Ямальская	0,2127	Аренда
120	Формируемый	Строительство многоквартирного жилого дома	ул. Ямальская	0,2924	-

№ на плане	Статус земельного участка	Наименование	Местоположение	Площадь по документу, га	Форма собственности
1	2	3	4	5	6
121	Формируемый	Строительство многоквартирного жилого дома	ул. Ямальская	0,6071	-
122	Сохраняемый	Под размещение лабораторного корпуса и тепловой стоянки	ул. Ямальская	0,2543	-
123	Сохраняемый	Размещение административных объектов	ул. Матросова	0,1166	-
124	Сохраняемый	Размещение административных объектов	ул. Матросова	0,6859	-
125	Формируемый	Строительство многоквартирного жилого дома	ул. Ямальская	0,6242	-
126	Формируемый	Строительство многоквартирного жилого дома	ул. Ямальская	0,2730	-
127	Ликвидируемый	Размещение производственных зданий	ул. Ямальская	0,2071	-
128	Формируемый	Строительство многоуровневого гаража	ул. Ямальская	0,0,2421	-
129	Ликвидируемый	Лабораторный корпус и теплая стоянка	ул. Ямальская, д. 11г	0,1963	Собственность
130	Сохраняемый	Размещение производственных зданий	ул. Ямальская	0,0736	-
131	Формируемый	Строительство многоквартирного жилого дома	ул. Ямальская	0,3834	-
132	Формируемый	Строительство многоквартирного жилого дома	ул. Ямальская	0,3347	-
133	Ликвидируемый	Под размещение административного здания, склада и гаража	ул. Ямальская	0,3347	-
134	Ликвидируемый	Для размещения гаражей и авто	ул. Ямальская	0,0153	-
135	Ликвидируемый	Для размещения гаражей и авто	ул. Ямальская	0,0209	-
136	Сохраняемый	Размещение трансформаторной подстанции №67	ул. Губкина	0,0052	-
137	Сохраняемый	Для строительства малой станции спутниковой связи	ул. Губкина	0,0037	-

№ на плане	Статус земельного участка	Наименование	Местоположение	Площадь по документу, га	Форма собственности
1	2	3	4	5	6
138	Сохраняемый	Лабораторный корпус и тёплая стоянка	ул. Ямальская	0,1197	-
139	Ликвидируемый	Под размещение административного здания, гаража и склада	ул. Ямальская	0,1782	-
140	Сохраняемый	Лабораторный корпус и тёплая стоянка	ул. Ямальская	0,1345	-
141	Ликвидируемый	Предназначенный для многоквартирного жилого дома	ул. Ямальская	0,0521	-
142	Сохраняемый	Размещение административного здания	ул. Ямальская	0,0569	-
143	Сохраняемый	Под размещение здания лаборатории	ул. Ямальская	0,0871	-
144	Изменяемый	Размещение сквера у СШ №3	ул. Ямальская, д. 7	0,4746	-
145	Формируемый	Строительство банка	ул. Ямальская	0,1378	-
146	Ликвидируемый	Центр культуры и спорта 'Полярный-1'	ул. Матросова	0,2099	-

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий установлены с учетом фактического землепользования; в границах проектируемых земельных участков – с учетом местных нормативов градостроительного проектирования муниципальных образований городских и сельских поселений Ямало-Ненецкого автономного округа, а также с учетом Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа Салехард.

Каталог координат участков межевания территории квартала 24 г. Салехарда Ямало-Ненецкого автономного округа приведен в Приложении.

Зоны ограничений (обременений) для сетей инженерной инфраструктуры определялись, исходя из нормативной документации:

- 1 Постановление Правительства РФ № 578 от 09.06.1995 «Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи РФ» (охранная зона устанавливается вдоль линии связи в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии не менее 2 м с каждой стороны);
- 2 Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 (охранная зона вдоль воздушных линий электропередач устанавливается в виде части поверхности участка земли воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередач), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при не отклоненном их положении на расстоянии:
 - для линий напряжением до 1 киловольт – 2 м (для линий с самонесущими или изолированными проводами, проложенных по стенам зданий, конструкциям и т.д., охранная зона определяется в соответствии с установленными нормативными правовыми актами минимальными допустимыми расстояниями от таких линий);
 - для линий напряжением от 1 до 20 киловольт – 10 м (5 м – для линий с самонесущими или изолированными проводами, размещенных в границах населенных пунктов);
 - вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде

части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 м (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами – на 0,6 м в сторону зданий и сооружений и на 1 м в сторону проезжей части улицы);

- 3 СНиП 2.07.01-89* (зона санитарной охраны водопроводов установлена вдоль трассы в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 10 м с каждой стороны);
- 4 «Правила охраны газораспределительных сетей» (охранная зона газораспределительных сетей установлена вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 м с каждой стороны газопровода).

На проектируемой территории установлены следующие зоны ограничений (обременений) для объектов коммунально-складских объектов, а также объектов специального назначения:

- трансформаторная подстанция № 100 – 10 м;
- трансформаторная подстанция № 67 – 10 м;
- КНС – СЗЗ – 20 м;
- многоуровневый гараж – СЗЗ – 15 м.

Проектные предложения отражены на чертеже «Проект межевания территории» масштаба 1:1 000.

3.1 Порядок формирования границ земельных участков

На данной территории согласно представленным данным действует норматив градостроительного проектирования местного уровня, который устанавливает требования по расчету площади земельных участков объектов градостроительной деятельности, планируемых к размещению.

Расчет площади земельных участков объектов жилой застройки учитывает объемно-композиционное и планировочное решение, принятое проектом планировки данной территории и выполнен на основании проектных показателей.

Принцип расчета площадей земельных участков объектов проектирования, и формирования границ, основан на необходимости создания благоприятной среды проживания, обеспечения гражданских прав, условий доступа к объектам, их содержания и обслуживания. Основываясь на данном принципе, формирование земельных участков позволяет обеспечить требуемые условия, а также выделить в общей системе объектов землеустройства территории общего пользования, которые в свою очередь являются связующим звеном пространственного взаимоотношения населения.

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания и других нормативно правовых актов по землеустройству, действующих на территории Российской Федерации, и учитывает следующие виды работ:

- полевое обследование и оценку состояния пунктов опорной межевой сети – опорных межевых знаков;
- составление технического проекта (задания) межевания земель;
- уведомление собственников, владельцев и пользователей смежных земельных участков о производстве работ;
- согласование и закрепление на местности межевыми знаками границ земельного участка с собственниками, владельцами и пользователями смежных земельных участков;
- сдачу пунктов ОМС на наблюдение за сохранностью;
- определение координат пунктов ОМС и межевых знаков;

- определение площади земельного участка;
- составление чертежа границ земельного участка;
- контроль и приемку результатов межевания производителем работ, государственный контроль за установлением и сохранностью межевых знаков, формирование межевого дела;
- утверждение его в установленном порядке;
- осуществление постановки на государственный кадастровый учет.

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

Установление границ земельных участков на местности должно быть выполнено в комплексе работ по одновременному выносу красных и других линий.

4 Основные технико-экономические показатели проекта межевания

Таблица 4.1 – Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на период проектирования	Расчетный срок
1	2	3	4	5
1	Площадь проектируемой территории - всего	га	19,24	19,24
2	Территории, подлежащие межеванию	га	15,10	13,00
	<u>в том числе:</u>			
	- территории жилой застройки	-"	5,48	2,91
	из них:			
	- территории малоэтажной застройки	-"	5,36	-
	- территории среднеэтажной застройки	-"	0,11	0,75
	- территории многоэтажной застройки	-"	0,01	2,16
	- территории объектов социального и культурно-бытового обслуживания	-"	4,05	4,55
	- производственные территории	-"	0,09	0,07
	- территории рекреационного назначения	-"	0,68	1,03
	- под автомобильными дорогами	-"	4,80	4,44
3	Территории, не подлежащие межеванию	га	4,14	6,24