

Утверждён распоряжением Администрации
города Салехард от _____ 2016 г. № _____

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ
планировочного квартала 01:09:01

Местоположение: г.Салехард, ул. Подшибякина ул. З. Космодемьянской, ул.
Губкина

Заказчик: департамент строительства, архитектуры и земельных
отношений Администрация города Салехард

Исполнитель

Индивидуальный предприниматель
Косолапова Е. И.

Омск-2016

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ
планировочного квартала 01:09:01

Местоположение: г.Салехард, ул. Подшибякина ул. 3. Космодемьянской, ул.
Губкина

Пояснительная записка

Омск-2016

Содержание

Состав проекта межевания	4
Введение	5
1. Обоснование принятых решений	6
2. Основные характеристики и показатели проекта межевания	7
Приложение – Каталог координат формируемых земельных участков	9

Состав проекта межевания

№ п/п	Наименование раздела	Листов
1	Пояснительная записка	11
2	Чертёж межевания территории 1:1000	1

Введение

Разработка документации по планировке части территории планировочного квартала 01:09:01 площадью 1,37 га, предусматривающий размещение многоквартирных жилых домов по ул. Подшибякина, 21, 3. Космодемьянской, 33, 35 муниципального образования город Салехард, выполнена на основании муниципального контракта согласно Распоряжению Администрации МО г.Салехард от № 23 марта 2016 года №438-р.

Проект межевания выполнен в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и техническими документами.

В соответствии со статьей 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Цели выполнения работы:

1. Обеспечение устойчивого развития территории города Салехард;
2. Установление в соответствии с нормативами градостроительного проектирования размеров и границ участков объектов капитального строительства, зеленых насаждений, улично-дорожной сети и инженерных коммуникаций, незастроенных земельных участков.
3. Установление параметров развития элементов планировочной структуры.
4. Установление границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства;

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 зданий, строений и коммуникаций.

1. Обоснование принятых решений

Проектируемая территория расположена в центральной части города Салехард, в границах улиц Подшибякина и 3. Космодемьянской. Площадь территории проектирования составляет 1,37 га.

Границами планируемой территории являются границы территорий: земельный участок жилого дома, расположенного по адресу ул. Губкина, 6, земельный участок детского сада, расположенного по адресу ул. Подшибякина, 19, земельного участка 89:08:010203:2264, красные линии вдоль ул. Подшибякина, Губкина, 3. Космодемьянской.

В границах проектирования установлена зона среднеэтажной жилой застройки (ЖЗ 102).

В границах проектирования размещены четыре 5-хэтажных жилых многоквартирных дома, обслуживающие их инженерные коммуникации, проезды, зеленые насаждения и т.д. Строительства новых объектов не предусмотрено.

Структура землепользования на проектируемой территории, формируемая на основе проекта межевания, включает земельные участки объектов капитального строительства – жилых домов, относящихся к имуществу общего пользования собственников помещений этих объектов.

Предлагаемая проектом организация территорий предусматривает возможность обеспечения непосредственной доступности каждого земельного участка, как для пешеходного сообщения, так и для автомобильного сообщения в постоянном режиме использования территории, так и в чрезвычайных ситуациях. Доступность всех земельных участков автотранспортом обеспечивается непосредственно к территории прилегающей улично-дорожной сети.

Земельный участок под жилым домом, расположенным по адресу ул. Губкина, 8 сформирован и учтен в ГКН. Кадастровый номер 89:08:010203:1661.

Границы земельных участков под многоквартирными жилыми домами устанавливались по красным линиям, границам улично-дорожной сети, естественным границам (элементам благоустройства).

Проектом установлены границы 8 земельных участков под многоквартирными жилыми домами, обслуживающими коммуникациями, подходами и подъездами к домам, гостевых автостоянок и дворовых территорий.

Границы проектируемых земельных участков сформированы с учетом требований СНиП, сложившегося землепользования и естественных границ.

Площади земельных участков установлены по фактическому землепользованию в соответствии с п. 4 Постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002 г. N 150.

Коэффициент использования территории при уплотнении существующей застройки – 0,75.

Таблица 1.1 – Существующие земельные участки

№ на плане	Статус земельного участка	Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Местоположение	Площадь по ГКН, га	Форма собственности	Примечание
1	2	3	4	5	6	8	9
:1661	Сохраняемый	89:08:010203:1661	земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки	ул. Губкина, д 8	0,1013	Общая долевая собственность	Застроен
:36	Сохраняемый	89:08:010203:36	земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов	ул. Подшибякина, дом 17	0,0222	Публичная (аренда)	Застроен
:1675	Сохраняемый	89:08:010203:1675	земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков	ул. Губкина, д 6	0,1288	-	-

2. Основные характеристики и показатели проекта межевания

№ участка на плане	Функциональное использование		Нормативная (минимальная) площадь земельного участка, кв. м	Площадь земельного участка по проекту, кв.м.		
	По проекту	По град. регламенту		Площадь части земельного участка, на которую распространяется действие ограничений, кв.м.	Площадь части земельного участка, в отношении которой установлен сервитут, кв.м	Общая площадь земельного участка по проекту, кв.м.
1	Многоквартирный жилой дом	ЖЗ-102	1669*	-	-	1821
2	Многоквартирный жилой дом	ЖЗ-102	1812*	-	-	2537
3	Многоквартирный жилой дом	ЖЗ-102	2462*	-	-	3025
4	Земельные участки	ЖЗ-102	-	-	-	55

№ участка на плане	Функциональное использование		Нормативная (минимальная) площадь земельного участка, кв. м	Площадь земельного участка по проекту, кв.м.		
	По проекту	По град. регламенту		Площадь части земельного участка, на которую распространяется действие ограничений, кв.м.	Площадь части земельного участка, в отношении которой установлен сервитут, кв.м	Общая площадь земельного участка по проекту, кв.м.
	(территории) общего пользования					
5	Земельные участки (территории) общего пользования	ЖЗ-102	-	-	-	3
6	Земельные участки (территории) общего пользования	ЖЗ-102	-	-	-	4479
7	Коммунальное обслуживание (теплосеть)	ЖЗ-102	-	-	-	38
8	Коммунальное обслуживание (канализация)	ЖЗ-102	-	-	-	7

Проектные предложения отражены на чертеже межевания территории масштаба 1:1000.

* Площади земельных участков установлены не менее чем 30 кв.м. на квартиру без учета площади застройки (приложение 2 СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СП 42.13330.2011).

**Приложение - Каталог координат поворотных точек границ формируемых
земельных участков**

№ точки	X	Y
н1	110826,49	110792,77
н2	110821,76	110797,61
н3	110821,82	110796,88
н4	110820,82	110796,80
н5	110820,74	110797,80
н6	110821,52	110797,86
н7	110818,08	110801,38
н8	110816,89	110801,29
н9	110816,79	110802,71
н10	110811,03	110808,60
н11	110810,48	110808,56
н12	110809,65	110815,70
н13	110809,42	110815,69
н14	110808,45	110827,21
н15	110802,05	110826,70
н16	110800,03	110826,06
н17	110798,41	110824,78
н18	110797,73	110823,72
н19	110797,41	110822,17
н20	110798,29	110810,11
н21	110795,01	110809,69
н22	110794,04	110809,31
н23	110793,16	110808,53
н24	110792,87	110808,03
н25	110792,60	110807,01
н26	110792,58	110806,44
н27	110796,84	110755,69
н28	110797,41	110754,32
н29	110798,49	110752,73
н30	110799,50	110751,63
н31	110800,39	110751,17
н32	110801,37	110750,96
н33	110802,37	110751,02
н34	110819,06	110752,49
н35	110819,75	110752,70
н36	110821,03	110753,32
н37	110821,61	110753,71
н38	110822,16	110754,18
н39	110822,98	110755,10
н40	110823,44	110756,88

№ точки	X	Y
н41	110823,53	110758,05
н42	110822,31	110772,61
н43	110830,18	110773,56
н44	110828,41	110775,38
н45	110827,61	110777,50
н46	110826,40	110791,31
н47	110822,52	110787,65
н48	110821,52	110787,59
н49	110821,58	110786,59
н50	110822,58	110786,65
н51	110823,3	110777,25
н52	110822,3	110777,19
н53	110822,36	110776,19
н54	110823,36	110776,25
н55	110895,07	110793,19
н56	110894,71	110801,72
н57	110885,47	110801,13
н58	110884,35	110816,95
н59	110875,41	110816,13
н60	110874,26	110830,38
н61	110873,92	110831,30
н62	110873,47	110831,87
н63	110872,98	110832,21
н64	110872,44	110832,39
н65	110871,88	110832,52
н66	110871,33	110832,53
н67	110816,71	110803,76
н68	110819,75	110803,97
н69	110819,89	110801,51
н70	110821,74	110797,88
н71	110827,04	110794,08
н72	110827,98	110795,29
н73	110829,32	110796,05
н74	110830,67	110796,61
н75	110848,07	110798,09
н76	110848,85	110798,03
н77	110850,26	110797,38
н78	110851,32	110795,46
н79	110851,58	110792,48
н80	110851,64	110790,08

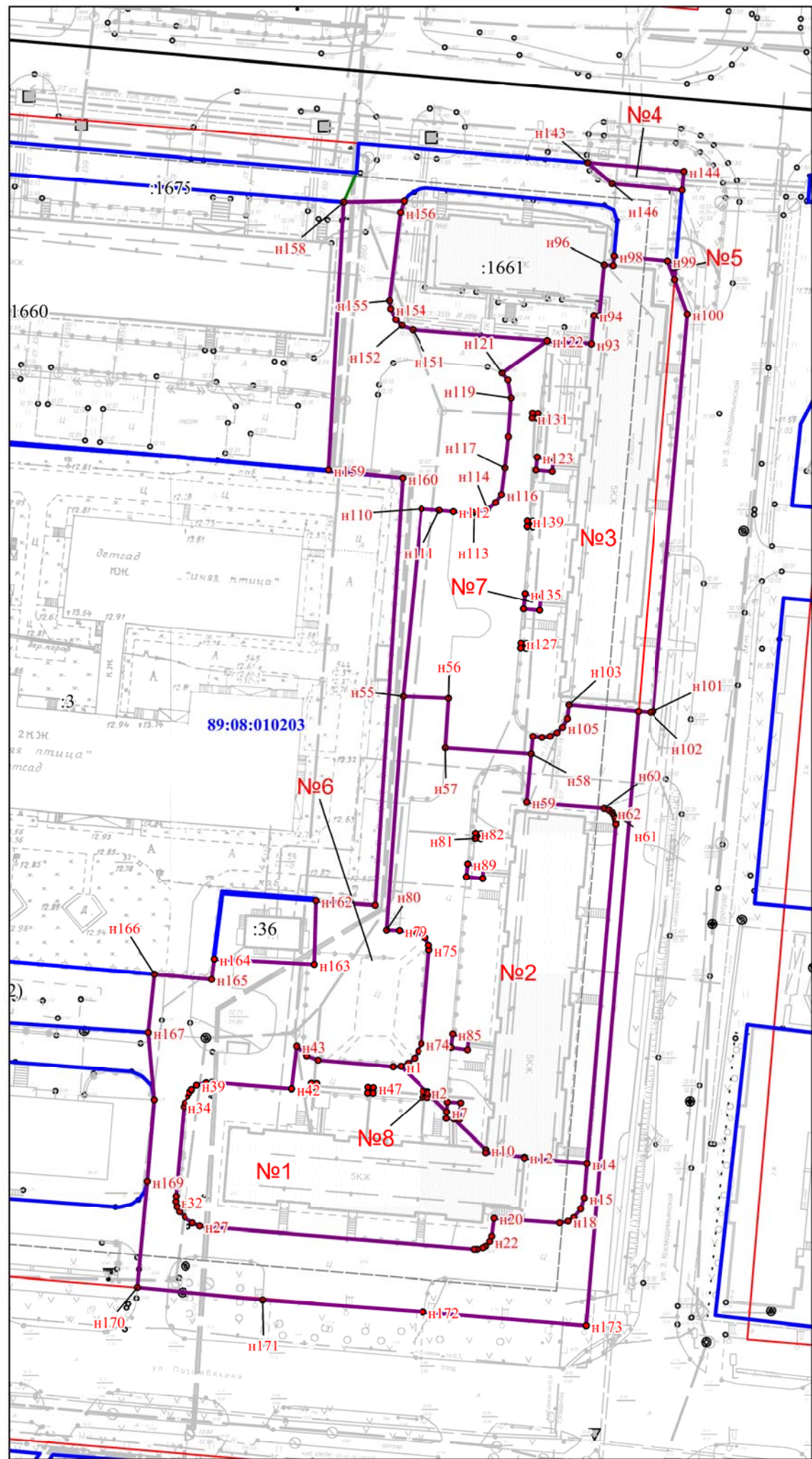
№ точки	X	Y
н81	110868,62	110806,65
н82	110869,62	110806,71
н83	110869,56	110807,71
н84	110868,56	110807,65
н85	110832,39	110802,51
н86	110831,91	110805,48
н87	110829,54	110805,22
н88	110829,97	110802,19
н89	110864	110805,26
н90	110863,68	110808,2
н91	110861,28	110808,01
н92	110861,59	110805,01
н93	110960,31	110828,04
н94	110965,56	110828,49
н95	110965,49	110829,48
н96	110975,05	110830,36
н97	110974,9	110832,05
н98	110976,67	110832,21
н99	110975,75	110842,26
н100	110965,83	110845,9
н101	110892,27	110839,55
н102	110892,08	110838,98
н103	110893,46	110823,92
н104	110890,9	110823,62
н105	110889,31	110822,7
н106	110888,29	110821,68
н107	110887,61	110820,42
н108	110887,42	110818,91
н109	110887,6	110817,26
н110	110929,69	110796,63
н111	110929,43	110800
н112	110929,21	110802,62
н113	110929,07	110806,48
н114	110929,61	110808,9
н115	110930,9	110810,39
н116	110932,4	110811,47
н117	110937,34	110812,11
н118	110943,16	110812,73
н119	110950,39	110813,24
н120	110953,65	110812,66
н121	110954,96	110811,58
н122	110960,87	110819,89
н123	110939,34	110818,06

№ точки	X	Y
н124	110939,17	110821,02
н125	110936,65	110820,82
н126	110936,94	110817,82
н127	110904,91	110815,06
н128	110904,85	110816,06
н129	110903,85	110816
н130	110903,91	110815
н131	110946,6	110817,11
н132	110947,59	110817,18
н133	110947,52	110818,17
н134	110946,53	110818,1
н135	110914,12	110815,83
н136	110913,79	110818,76
н137	110910,99	110818,5
н138	110911,27	110815,54
н139	110927,46	110816,24
н140	110927,42	110817,24
н141	110926,42	110817,2
н142	110926,46	110816,2
н143	110993,93	110827,31
н144	110992,29	110845,29
н145	110988,8	110844,95
н146	110990,01	110831,84
н147	110975,61	110843,82
н148	110972,22	110843,57
н149	110892,23	110836,7
н150	110960,84	110819,88
н151	110962,86	110794,97
н152	110963,71	110792,93
н153	110964,77	110791,8
н154	110966,8	110790,85
н155	110968,38	110790,63
н156	110984,69	110792,68
н157	110986,8	110793,37
н158	110986,57	110782,19
н159	110936,93	110779,4
н160	110935,4	110793,1
н161	110856,3	110788
н162	110857,11	110777,1
н163	110845,38	110776,78
н164	110846,39	110758,38
н165	110842,6	110757,9
н166	110843,57	110747,01

№ точки	X	Y
н167	110832,66	110745,88
н168	110820,34	110746,98
н169	110805,09	110745,7
н170	110785,57	110743,89

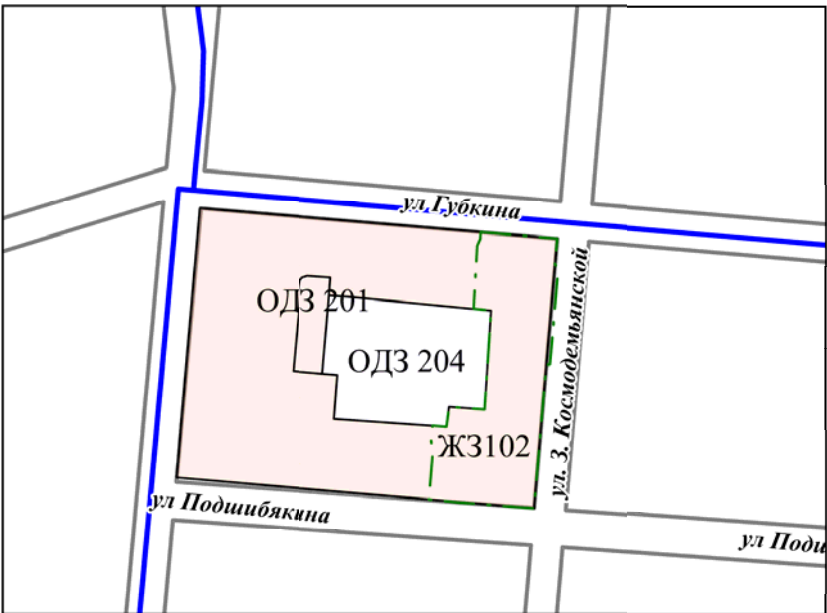
№ точки	X	Y
н171	110783,23	110767,3
н172	110780,96	110796,96
н173	110778,43	110827,06

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



масштаб 1:1000

Ситуационная схема



- границы проектируемой территории
- красные линии существующие
- линии регулирования застройки
- проектируемые границы земельных участков
- существующие границы земельных участков по сведениям ГКН
- 89:08:010203 номер кадастрового квартала
- граница кадастрового квартала
- №1 номер образуемого земельного участка
- :74 кадастровый номер объекта недвижимости, учтенного в ГКН
- н1 обозначение поворотных точек

Образуемые земельные участки

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м	Вид разрешённого использования	Местоположение
1	Многоквартирный жилой дом	1821	Малоэтажная жилая застройка, в т.ч. индивидуальное жилищное строительство (код 2.1.1)	ул.Подшибякина, 21
2	Многоквартирный жилой дом	2537	Малоэтажная жилая застройка, в т.ч. индивидуальное жилищное строительство (код 2.1.1)	ул. 3. Космодемьянской, 33
3	Многоквартирный жилой дом	3025	Малоэтажная жилая застройка, в т.ч. индивидуальное жилищное строительство (код 2.1.1)	ул. 3. Космодемьянской, 35
4	Земельные участки (территории) общего пользования	55	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	ул.Губкина
5	Земельные участки (территории) общего пользования	3	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	ул. 3. Космодемьянской
6	Земельные участки (территории) общего пользования	4479	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	ул. 3. Космодемьянской
7	Теплосеть	38	Коммунальное обслуживание (код 3.1)	ул. 3. Космодемьянской
8	Канализационная сеть	7	Коммунальное обслуживание (код 3.1)	ул. 3. Космодемьянской