

Утверждён распоряжением Администрации
муниципального образования город Салехард
от _____ 2016 г. № _____

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ
планировочного квартала 01:17:01

Местоположение: г. Салехард, ул. Ямальская, пер. Строителей

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

Исполнитель



Индивидуальный предприниматель
Косолапова Е. И.

Омск-2016

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ
планировочного квартала 01:17:01

Местоположение: г. Салехард, ул. Ямальская, пер. Строителей

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

Содержание

Состав проекта межевания	4
Введение	5
1. Обоснование принятых решений	6
2. Основные характеристики и показатели проекта межевания	7
Приложение - Каталог координат поворотных точек границ формируемых земельных участков.....	8

Состав проекта межевания

№ п/п	Наименование раздела	Листов
1	Пояснительная записка	8
2	Чертеж межевания территории 1:600	1

Введение

Разработка документации по планировке части территории планировочного квартала 01:17:01 площадью 1,02 га, предусматривающий размещение многоквартирных жилых домов по адресу пер. Строителей, д. 5, пер. Строителей, д. 10, ул. Ямальская, д. 22 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 переулка Строителей, улиц Ямальской, 3. Космодемьянской, Матросова. Площадь территории проектирования составляет 1,02 га.

Границами планируемой территории являются границы территорий: земельный участок, предназначенный для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания по адресу ул. Ямальская, д. 20А с кадастровым номером 89:08:010203:8; земельный участок жилого дома по пер. Строителей, д. 8 с кадастровым номером 89:08:010203:1744; земельный участок, предназначенный для размещения производственных и административных зданий по ул. 3. Космодемьянской, д. 23а с кадастровым номером 89:08:010203:9; земельный участок жилого дома по ул. 3. Космодемьянской, д. 25 с кадастровым номером 89:08:010203:1702; земельный участок жилого дома по ул. Ямальской, д. 24 с кадастровым номером 89:08:010203:1716, красная линия по ул. 3. Космодемьянской.

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

В границах проектирования размещены три 2-этажных многоквартирных жилых дома, обслуживающие их инженерные коммуникации, проезды, зеленые насаждения и т.д. Строительство 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.

Существующих земельных участков в границах проектируемой территории нет.

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

Проектом установлены границы 8-ти земельных участков под многоквартирными жилыми домами, обслуживающими коммуникациями, подходами и подъездами к домам, гостевыми автостоянками и дворовыми территориями.

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 2 октября 2002 года № 150.

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

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	-*	-	-	2101
2	Многоквартирный жилой дом	ЖЗ 102	-*	-	-	1887
3	Многоквартирный жилой дом	ЖЗ 102	-*	-	-	1228
4	Коммунальное обслуживание (канализация)	ЖЗ 102	-	-	-	1
5	Коммунальное обслуживание (канализация)	ЖЗ 102	-	-	-	1
6	Коммунальное обслуживание (канализация)	ЖЗ 102	-	-	-	2
7	Территории, свободные от застройки. Земли, государственная собственность на которые не разграничена	ЖЗ 102	-	-	-	1725
8	Земельные участки (территории) общего пользования	ЖЗ 102	-	-	-	161

Проектные предложения отражены на чертеже межевания территории масштаба 1:600.

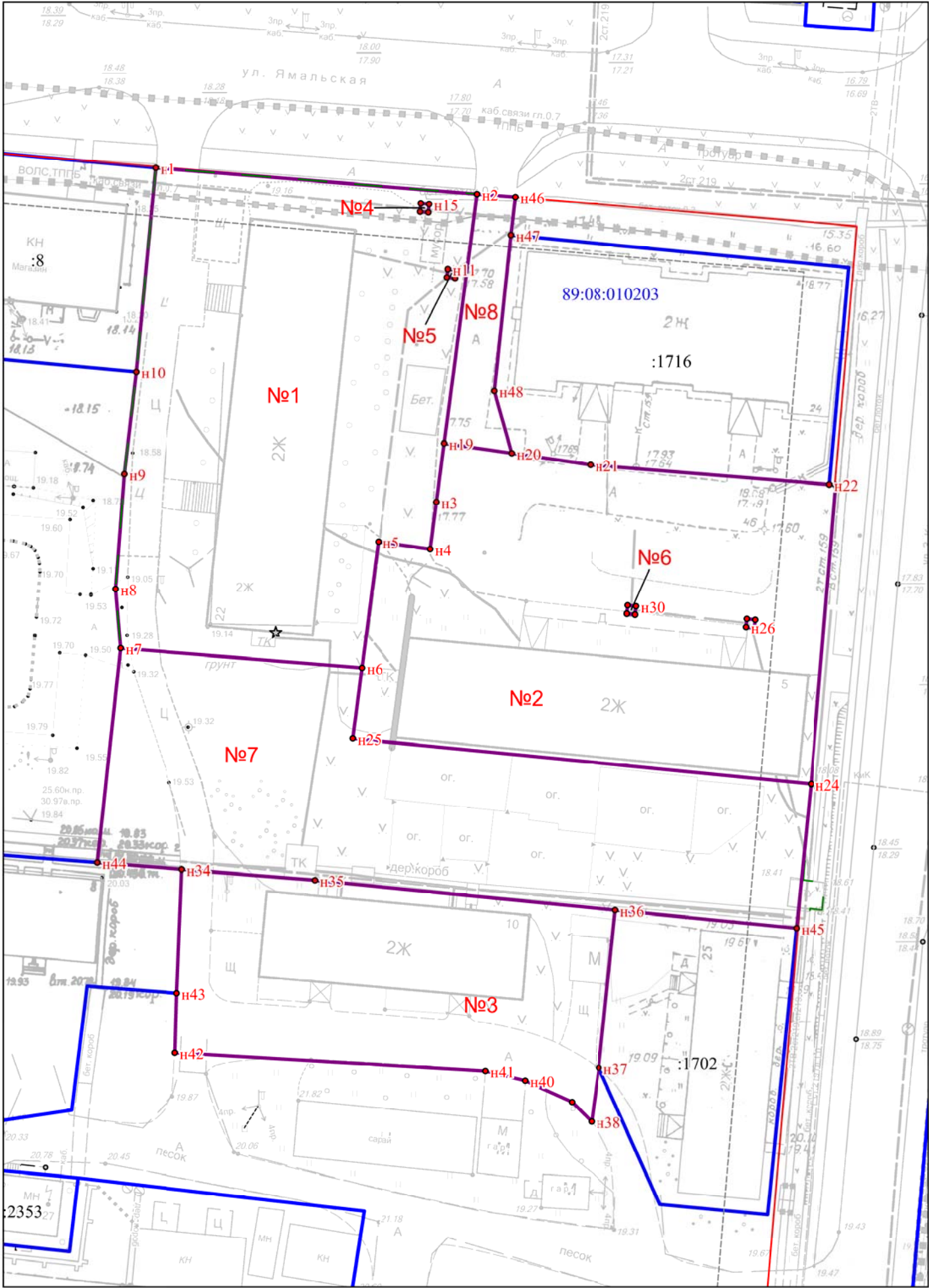
* Градостроительными нормативами, действующими на период застройки данной территорий, размеры земельных участков не установлены.

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

№ точки	Х, м	У, м
н1	110552,64	110722,43
н2	110549,46	110761,29
н3	110512,37	110756,42
н4	110506,72	110755,67
н5	110507,61	110749,37
н6	110492,40	110747,37
н7	110494,79	110718,22
н8	110501,88	110717,62
н9	110515,71	110718,68
н10	110528,10	110720,10
н11	110540,43	110757,79
н12	110540,32	110758,78
н13	110539,33	110758,67
н14	110539,44	110757,68
н15	110548,25	110755,55
н16	110547,25	110755,45
н17	110547,34	110754,46
н18	110548,34	110754,55
н19	110519,42	110757,34
н20	110518,22	110765,46
н21	110516,82	110774,93
н22	110514,45	110803,79
н23	110514,39	110804,56
н24	110478,38	110801,52
н25	110484,19	110743,10
н26	110497,34	110793,68
н27	110498,34	110793,79
н28	110498,23	110794,79
н29	110497,23	110794,67
н30	110499,81	110780,49
н31	110498,82	110780,37
н32	110498,94	110779,38
н33	110499,93	110779,49
н34	110468,09	110725,73
н35	110466,82	110741,72
н36	110463,20	110777,97
н37	110444,19	110775,96
н38	110437,71	110775,07
н39	110440,05	110772,70
н40	110442,62	110767,08
н41	110443,80	110762,30
н42	110446,05	110724,91

№ точки	Х, м	У, м
н43	110453,17	110725,12
н44	110468,90	110715,43
н45	110461,00	110799,75
н46	110549,10	110765,90
н47	110544,55	110765,36
н48	110525,76	110763,36
н49	110519,42	110757,34

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

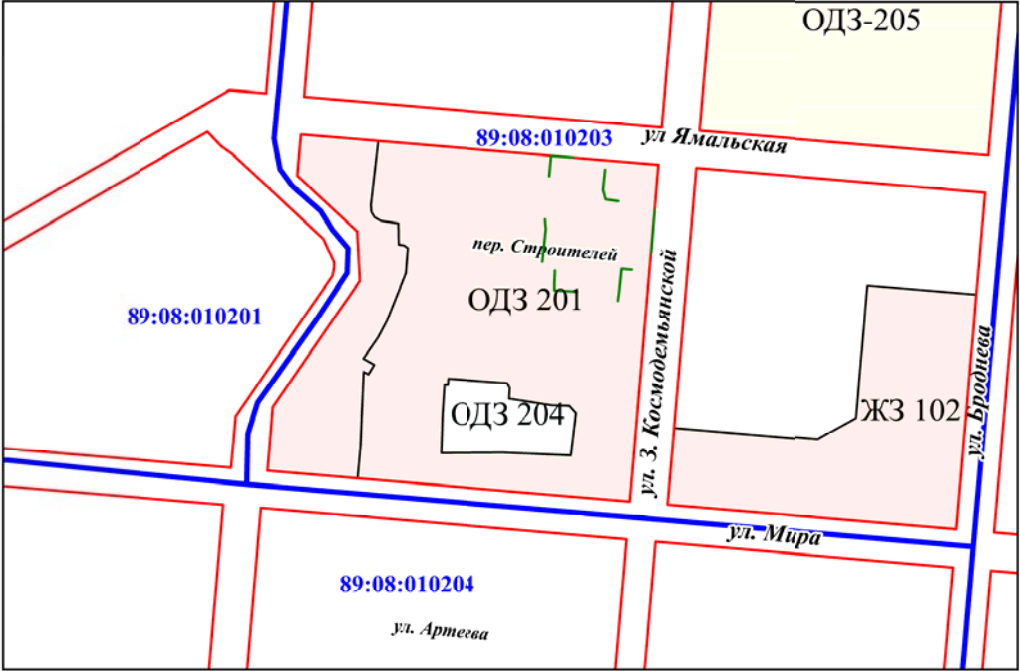


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- границы проектируемой территории
- красные линии существующие
- линии регулирования застройки
- проектируемые границы земельных участков
- существующие границы земельных участков по сведениям ГКН
- №1 номер образуемого земельного участка
- :74 кадастровый номер объекта недвижимости, учтенного в ГКН
- n1 обозначение поворотных точек
- 89:08:010203 номер кадастрового квартала
- граница кадастрового квартала

масштаб 1:600

Ситуационная схема



Образуемые земельные участки				
№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м	Вид разрешённого использования	Местоположение
1	Многоквартирный жилой дом	2101	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)	ул. Ямальская, д. 22
2	Многоквартирный жилой дом	1887	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)	пер. Строителей, д. 5
3	Многоквартирный жилой дом	1228	Коммунальное обслуживание (код 3.1)	пер. Строителей, д. 10
4	Канализация	1	Коммунальное обслуживание (код 3.1)	ул. Ямальская
5	Канализация	1	Коммунальное обслуживание (код 3.1)	ул. Ямальская
6	Канализация	2	Коммунальное обслуживание (код 3.1)	пер. Строителей
7	Территории, свободные от застройки. Земли, государственная собственность на которые не разграничена	1725	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	пер. Строителей
8	Земельные участки (территории) общего пользования	161	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	пер. Строителей