

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

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ
планировочного квартала 01:38:06

Местоположение: г. Салехард, ул. Королева, ул. Б. Кнунянца

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

Исполнитель

Индивидуальный предприниматель
Косолапова Е. И.

Омск-2016

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ
планировочного квартала 01:38:06

Местоположение: г. Салехард, ул. Королева, ул. Б. Кнунянца

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	8

Состав проекта межевания

№ п/п	Наименование раздела	Листов
1	Пояснительная записка	8
2	Чертеж межевания территории 1:1000	1

Введение

Разработка документации по планировке части территории планировочного квартала 01:38:06 площадью 0,88 га, предусматривающий размещение многоквартирных жилых домов по ул. Королева, 14, Королева, 16, ул. Б. Кнунянца, 29 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 северо-западной части города Салехард, в границах улиц Королева, Б. Кнунянца. Площадь территории проектирования составляет 0,88 га.

Границами планируемой территории являются границы территорий: земельные участки жилых домов, расположенных по адресу ул. Королева, 8-а, 10-а, 10-в, ул. Б. Кнунянца, 31, земельного участка 89:08:000000:2719, красная линия вдоль ул. Королева.

В границах проектирования установлена зона малоэтажной жилой застройки (ЖЗ 103).

В границах проектирования размещены пять 1-хэтажных жилых многоквартирных домов, 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.

Земельные участки под жилыми домами, расположенными по адресу ул. Королева, 10 и 12 сформированы и учтены в ГКН. Кадастровые номера 89:08:020102:773 и 89:08:020102:823.

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

Проектом установлены границы 5 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 2 октября 2002 года № 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
:773	Сохраняемый	89:08:020102:773	Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки	ул. Королева, 12	0,0261	Общая долевая собственность	Застроен
:823	Сохраняемый	89:08:020102:823		ул. Королева, 10	0,0401	Общая долевая собственность	Застроен

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	Многokвартирный жилой дом	ЖЗ-103	_*	-	-	937
2	Многokвартирный жилой дом	ЖЗ-103	_*	-	-	1429
3	Многokвартирный жилой дом	ЖЗ-103	_*	-	-	906
4	Коммунальное обслуживание (ЛЭП)	ЖЗ-103	-	-	-	1
5	Территории, свободные от застройки. Земли, государственная собственность на которые не разграничена	ЖЗ-103	-	-	-	4468

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

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

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

№ точки	X	Y
н1	111733,69	108697,82
н2	111739,86	108713,17
н3	111739,29	108713,39
н4	111739,66	108714,32
н5	111740,24	108714,11
н6	111747,78	108732,88
н7	111744,24	108734,66
н8	111743,46	108735,06
н9	111736,25	108738,69
н10	111726,06	108743,88
н11	111712,20	108705,83
н12	111716,12	108703,33
н13	111729,28	108698,86
н14	111733,49	108697,44
н15	111716,48	108748,60
н16	111713,04	108750,26
н17	111705,43	108753,76
н18	111703,94	108751,89
н19	111695,16	108755,79
н20	111682,55	108729,86
н21	111679,05	108723,65
н22	111678,10	108721,77
н23	111683,66	108717,11
н24	111692,70	108713,02
н25	111693,24	108713,96
н26	111706,13	108708,60
н27	111709,46	108707,62
н28	111653,56	108760,31
н29	111667,49	108784,55
н30	111638,69	108800,71
н31	111626,28	108774,71
н32	111750,71	108740,18
н33	111750,84	108740,44
н34	111750,49	108740,65
н35	111688,82	108782,79
н36	111638,53	108822,78
н37	111632,19	108809,83
н38	111626,38	108798,14
н39	111626,12	108795,23
н40	111616,76	108775,61

№ точки	X	Y
н41	111606,91	108753,42
н42	111670,67	108726,93
н43	111676,45	108738,97
н44	111658,94	108747,31
н45	111653,20	108734,83
н46	111638,15	108741,48
н47	111645,57	108756,75
н48	111624,70	108767,18
н49	111617,22	108751,37
н50	111638,13	108741,48

This technical drawing is a detailed cadastral map of a residential area. It features several land parcels outlined in blue, each labeled with a unique identifier such as :908, :923, :51, :50, :39, :75, :907, :19, :17, :13, :21, :41, :2719(3), :823, and :773. A prominent purple boundary line runs diagonally across the center-right portion of the map, enclosing three specific areas labeled №1, №2, and №3 in red. These numbered areas contain numerous points marked with small circles and alphanumeric codes like n1 through n49. The map also includes contour lines indicating elevation, various roads and paths shown as dashed or solid grey lines, and utility lines represented by thin black and red lines. Numerical values are scattered throughout, likely representing elevations or coordinates. The overall layout shows a complex arrangement of property boundaries and infrastructure within a defined urban or suburban setting.

Ситуационная схема

	границы проектируемой территории	:74	кадастровый номер объекта
	красные линии существующие		недвижимости, учтенного в ГКН
	линии регулирования застройки	n1	обозначение поворотных точек
	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		



№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м	Вид разрешенного использования	Местоположение
1	Многоквартирный жилой дом	937	Малозэтажная жилая застройка, в т.ч. индивидуальное жилищное строительство (код 2.1.1)	ул. Королева, 16
2	Многоквартирный жилой дом	1429	Малозэтажная жилая застройка, в т.ч. индивидуальное жилищное строительство (код 2.1.1)	ул. Королева, 14
3	Многоквартирный жилой дом	906	Малозэтажная жилая застройка, в т.ч. индивидуальное жилищное строительство (код 2.1.1)	ул. Б. Кнунянца, 29
4	ЛЭП	1	Коммунальное обслуживание (код 3.1)	ул. Королева
5	Территории, свободные от застройки. Земли, государственная собственность на которые не разграничена	4468	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	ул. Королева