

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

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ
планировочного квартала 01:26:01

Местоположение: г.Салехард, ул. Подшибякина

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

Исполнитель

Индивидуальный предприниматель
Косолапова Е. И.

Омск-2016

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ
планировочного квартала 01:26:01

Местоположение: г.Салехард, ул. Подшибякина

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	9
2	Чертёж межевания территории 1:700	1

Введение

Разработка документации по планировке части территории планировочного квартала 01:26:01 площадью 4,58 га, предусматривающий размещение многоквартирных жилых домов по ул. Подшибякина, 35, 37, 39, 41-а 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, Броднева и Губкина. Площадь территории проектирования составляет 4,58 га.

Границами планируемой территории являются границы территорий: земельные участки жилых домов, расположенных по адресу ул. Броднева, д. 36-а, Броднева, д.36, ул. Губкина, д.28, ул. Подшибякина, д.41, ул. Губкина, д. 26-а, земельный участок здания архива, расположенного по адресу ул. Подшибякина, 39-а, земельного участка 89:08:010301:548, красная линия вдоль ул. Подшибякина.

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

В границах проектирования размещены четыре 2-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.

В границах проектируемой территории расположены 2 существующих земельных участка, сформированных под временную установку киоска и гаража. Данные участки подлежат объединению с образуемым земельным участком общего пользования площадью 5907 кв.м.

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 разрешённого использования	Местоположение	Площадь по ГКН, га	Форма собственности	Примечание
1	2	3	4	5	6	8	9
:68	изменяемый	89:08:010301:68	временная установка торгового киоска	ул. Губкина	0,0048	-	свободен
:69	изменяемый	89:08:010301:69	временная установка гаража	ул. Губкина	0,004	-	свободен

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	1126*	-	-	2163
2	Многоквартирный жилой дом	ЖЗ-102	1030*	-	-	1457
3	Многоквартирный жилой дом	ЖЗ-102	1112*	-	-	2607
4	Многоквартирный жилой дом	ЖЗ-102	1272*	-	-	1641
5	Коммунальное обслуживание (теплосеть)	ЖЗ-102	-	-	-	5
6	Коммунальное обслуживание (Здание ТП)	ЖЗ-102	-	-	-	31
7	Земельные участки (территории) общего пользования	ОДЗ 201	-	-	-	811
8	Территории свободные от застройки; земли, государственная собственность на которые не разграничена	ЖЗ-102	-	-	-	5995

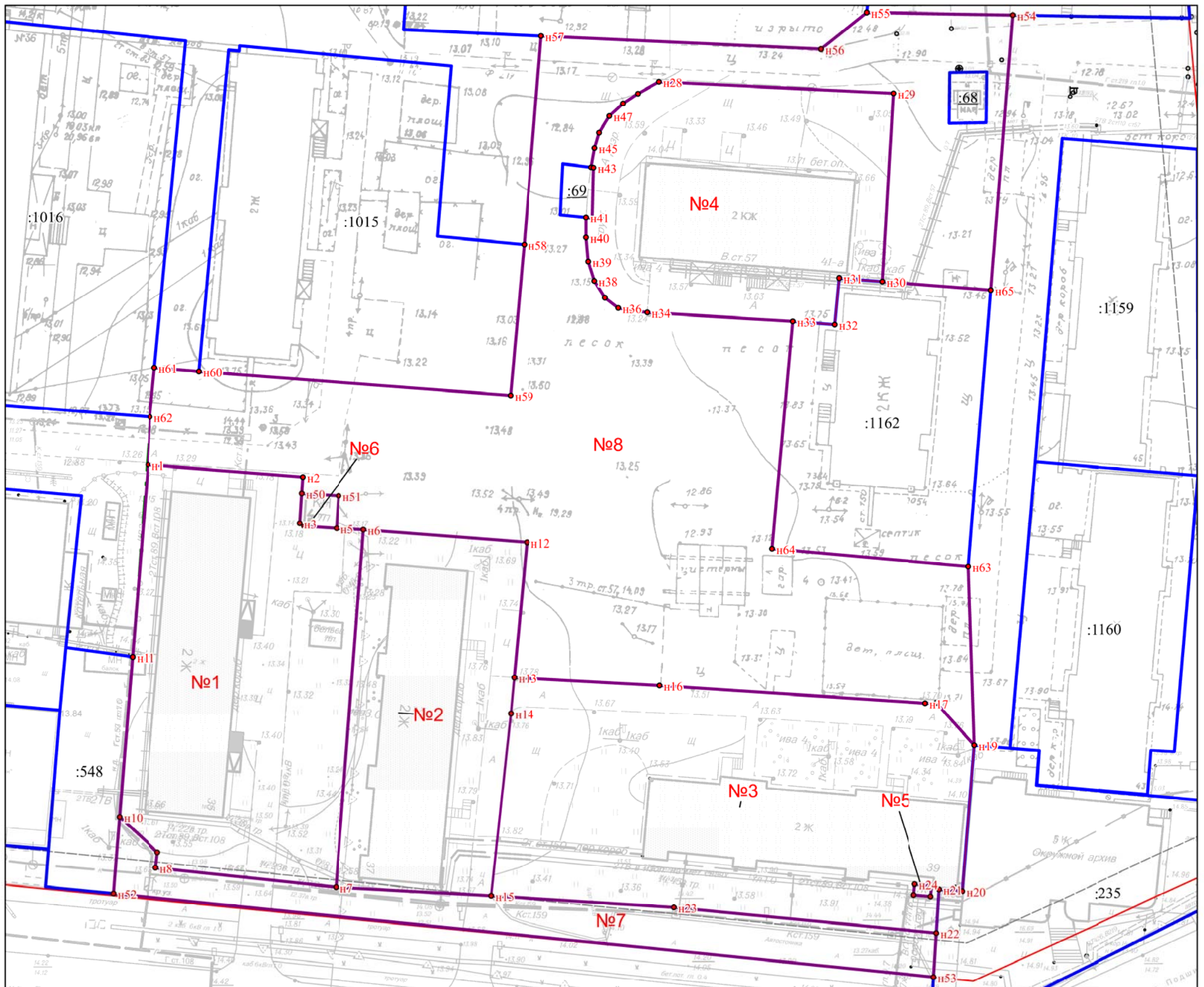
Проектные предложения отражены на чертеже межевания территории масштаба 1:700.

* 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	110818,15	111166,57
н2	110816,19	111191,32
н3	110808,76	111190,81
н4	110808,32	111191,51
н5	110807,97	111196,73
н6	110807,74	111201,05
н7	110750,65	111196,64
н8	110753,73	111167,85
н9	110756,19	111168,13
н10	110761,83	111161,98
н11	110787,39	111164,06
н12	110805,71	111227,13
н13	110784,09	111225,09
н14	110778,39	111224,55
н15	110749,29	111221,38
н16	110782,82	111248,27
н17	110780,02	111290,88
н18	110780,08	111292,66
н19	110773,30	111298,70
н20	110750,00	111296,80
н21	110750,30	111293,10
н22	110743,29	111292,66
н23	110747,42	111250,57
н24	110751,13	111289,21
н25	110750,89	111291,93
н26	110749,18	111291,73
н27	110749,41	111289,04
н28	110879,31	111248,18
н29	110877,49	111285,64
н30	110847,40	111283,85
н31	110847,94	111276,99
н32	110840,60	111276,28
н33	110841,12	111269,63

№ точки	X	Y
н34	110842,51	111246,34
н35	110842,81	111243,72
н36	110843,20	111241,73
н37	110844,83	111239,62
н38	110847,50	111237,93
н39	110850,54	111236,97
н40	110854,45	111236,61
н41	110857,70	111236,61
н42	110857,60	111237,60
н43	110865,60	111237,80
н44	110865,65	111237,42
н45	110868,73	111237,96
н46	110871,25	111238,70
н47	110873,85	111240,31
н48	110875,84	111242,49
н49	110877,42	111244,87
н50	110813,55	111191,14
н51	110813,16	111197,07
н52	110749,65	111160,99
н53	110736,21	111292,21
н54	110889,97	111304,82
н55	110890,38	111281,38
н56	110884,58	111274,10
н57	110886,65	111229,43
н58	110853,33	111226,70
н59	110829,18	111224,50
н60	110833,04	111174,79
н61	110833,65	111167,67
н62	110825,74	111166,91
н63	110801,88	111297,74
н64	110804,73	111266,32
н65	110846,04	111301,33



— · —	границы проектируемой территории
—	красные линии существующие
---	линии регулирования застройки
—	проектируемые границы земельных участков
—	существующие границы земельных участков по сведениям ГКН

	граница кадастрового квартала
	номер образуемого земельного участка
	кадастровый номер объекта недвижимости, учтенного в ГКН
	обозначение поворотных точек

Ситуационная схема

Образуемые земельные участки				
№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м	Вид разрешённого использования	Местоположение
1	Многоквартирный жилой дом	2163	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)	ул.Подшибякина, 35
2	Многоквартирный жилой дом	1457	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)	ул.Подшибякина, 37
3	Многоквартирный жилой дом	2607	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)	ул.Подшибякина, 39
4	Многоквартирный жилой дом	1641	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)	ул.Подшибякина, 41-а
5	Тепловая сеть	5	Коммунальное обслуживание (код 3.1)	ул.Подшибякина,
6	Здание ТП	31	Коммунальное обслуживание (код 3.1)	ул.Подшибякина,
7	Земельные участки (территории) общего пользования	811	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	ул.Подшибякина,
8	Территории, свободные от застройки. Земли, государственная собственность на которые не разграничена	5995	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	ул.Подшибякина,

