

ООО «Ямал-Недвижимость»

Место нахождения: 629008, ЯНАО, г. Салехард, ул. Мира, д. 43А

Телефон: 8(34922) 3-05-31, (90282) 7-72-25

Электронная почта 89_00@mail.ru ОГРН 1118901003462 ИНН 8901025862 КПП 890101001

Р/с 40702810567450001569 в Западно-Сибирском банке Сбербанка РФ г. Тюмень К/с

301018108000000000651 БИК 047102651

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ планировочного квартала **01:06:01** города Салехард

г. Салехард, 2016 г.

ООО «Ямал-Недвижимость»

Место нахождения: 629008, ЯНАО, г. Салехард, ул. Мира, д. 43А

Телефон: 8(34922) 3-05-31, (90282) 7-72-25

Электронная почта 89_00@mail.ru ОГРН 1118901003462 ИНН 8901025862 КПП 890101001

Р/с 40702810567450001569 в Западно-Сибирском банке Сбербанка РФ г. Тюмень К/с 301018108000000000651 БИК 047102651

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ планировочного квартала **01:06:01** города Салехард

Заказчик:

Департамент строительства, архитектуры и земельных отношений администрации
муниципального образования город Салехард

Подрядчик:

ООО «Ямал-Недвижимость»

Директор

И.В. Рыбин

г. Салехард, 2016 г.

Состав проекта межевания части территории

Введение.....	4
Общие положения.....	6
Приложения	8

Введение

Документация по планировке территории планировочного квартала 01:06:01 города Салехард разработана в 2016 г. ООО «Ямал-Недвижимость» на основании:

- Распоряжения администрации муниципального образования город Салехард от 31.03.2016 г. № 513-р «О подготовке документации «Проект межевания территории».

При разработке учитывались требования региональных нормативов градостроительного проектирования Ямало-Ненецкого автономного округа, утвержденных постановлением Правительства Ямало-Ненецкого автономного округа от 10 февраля 2015 года № 123-П «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Ямало-Ненецкого автономного округа».

Документация подготовлена с учетом ранее разработанных, согласованных и утвержденных документов территориального планирования и градостроительного зонирования:

- Положения о территориальном планировании муниципального образования городской округ город Салехард Ямало-Ненецкого автономного округа, утвержденного решением Городской Думы города Салехарда «Об утверждении Генерального плана города Салехарда» от 25 декабря 2013 года: № 91, с изменениями от 19 февраля 2015 года;

- Правил землепользования и застройки муниципального образования город Салехард, утвержденных решением Городской Думы города Салехарда: «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования город Салехард» от 30 октября 2015 года № 82;

- Нормативно-правовых актов по детальной планировке территорий в границах муниципального образования город Салехард.

В качестве основной нормативно-правовой и методической базы, согласно Техническому заданию, при подготовке документации по планировке территории использовались:

- Градостроительный кодекс РФ от 04 декабря 2006 года № 200-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ;
- Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ;
- Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»;

- Федеральный закон от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

- Федеральный закон от 24.07.07 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;

- Положение о составе и содержании проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования Ямало-Ненецкого автономного округа, документов территориального планирования муниципальных образований Ямало-Ненецкого автономного округа», утвержденное Постановлением

Администрации Ямало-Ненецкого автономного округа от 2 апреля 2009 года № 150-А;

- Постановление Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»;
- Сведения государственного кадастра недвижимости;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы, и утверждения градостроительной документации», утвержденные постановлением Госстроя РФ от 29.10.2002г. № 150, в части не противоречащей Градостроительному кодексу РФ;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 113.13330.2012 «Канализация, наружные сети и сооружения», актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 20 ноября 2000 года № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160 «Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Картографический материал выполнен в системе координат г.Салехард. Инженерно-геодезические изыскания выполнены ООО «Ямал-Недвижимость» в сентябре 2015г.

Общие положения

Целью проекта планировки территории является определение фактического землепользования для размещения существующих многоквартирных домов города Салехард.

Подготовка проекта осуществляется в составе проекта межевания части территории и учитывает фактическое землепользование, градостроительные и иные нормативы.

Рассматриваемая территория относится к категории земель - земли населенных пунктов.

Установление границ и другие действия по формированию земельных участков являются составной частью формирования недвижимого имущества для целей государственной регистрации прав на него, налогообложения объектов недвижимости, разработки градостроительных планов земельных участков.

Сформированный земельный участок должен обеспечить:

- возможность полноценной реализации права собственности на объект недвижимого имущества, для которого формируется земельный участок, включая возможность полноценного использования этого имущества в соответствии с тем назначением, и теми эксплуатационными качествами, которые присущи этому имуществу на момент межевания;
- возможность долгосрочного использования земельного участка, предполагающая, в том числе, возможность многовариантного пространственного развития недвижимости в соответствии с правилами землепользования и застройки, градостроительными нормативами;
- структура землепользования в пределах территории межевания, сформированная в результате межевания должна обеспечить условия для наиболее эффективного использования и развития этой территории.

Проект межевания разработан в границах элементов планировочной структуры, установленных генеральным планом города Салехард (красными линиями).

Красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги, и другие подобные сооружения.

В процессе межевания решаются следующие задачи:

- анализ фактического землепользования в районе проектирования;
- определение в соответствии с нормативными требованиями площади земельного участка, необходимой для размещения многоквартирных жилых домов;
- установление границ земельного участка под многоквартирными жилыми домами.

При составлении учитываются основные планировочные характеристики земельных участков объектов землепользования:

- местоположение земельного участка в микрорайоне/квартале относительно улиц и проездов общего пользования, наличие или отсутствие

непосредственного выхода его границ на магистральные улицы;

- площадь земельного участка;
- форма и пропорция земельного участка;
- расположение строений на участке относительно границ участка;
- наличием или отсутствием планировочных дефектов.

Площади земельных участков, вынесенных в натуру, могут отличаться от проектных площадей, расхождение площадей обусловлено точностью закрепления земельных участков на местности.

В качестве исходных материалов использованы:

- топографическая съемка территории в масштабе 1:500 в цифровом виде в системе координат г. Салехард;
- проектные решения по установлению красных линий;
- материалы утвержденной градостроительной документации;
- кадастровый план территории от 06.11.2015 № 8900/200/15-148792, полученный из «ФКП Росреестра» по ЯНАО со сведениями о ранее зарегистрированных правах Российской Федерации на земельные участки;

В рамках проекта межевания части территории планировочного квартала 01:06:01 города Салехард формируется один земельный участок. Проектируемый земельный участок расположен по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, муниципальное образование город Салехард, город Салехард, ул. Н. Сандалова, д. 1.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 0,16 га.

На территории проектирования не установлено сервитутов.

Существующая инженерная инфраструктура в районе размещения многоквартирного дома представлена автомобильными дорогами, наземными и подземными коммуникациями: кабели связи, воздушные линии электропередачи, сети ТВС, канализация.

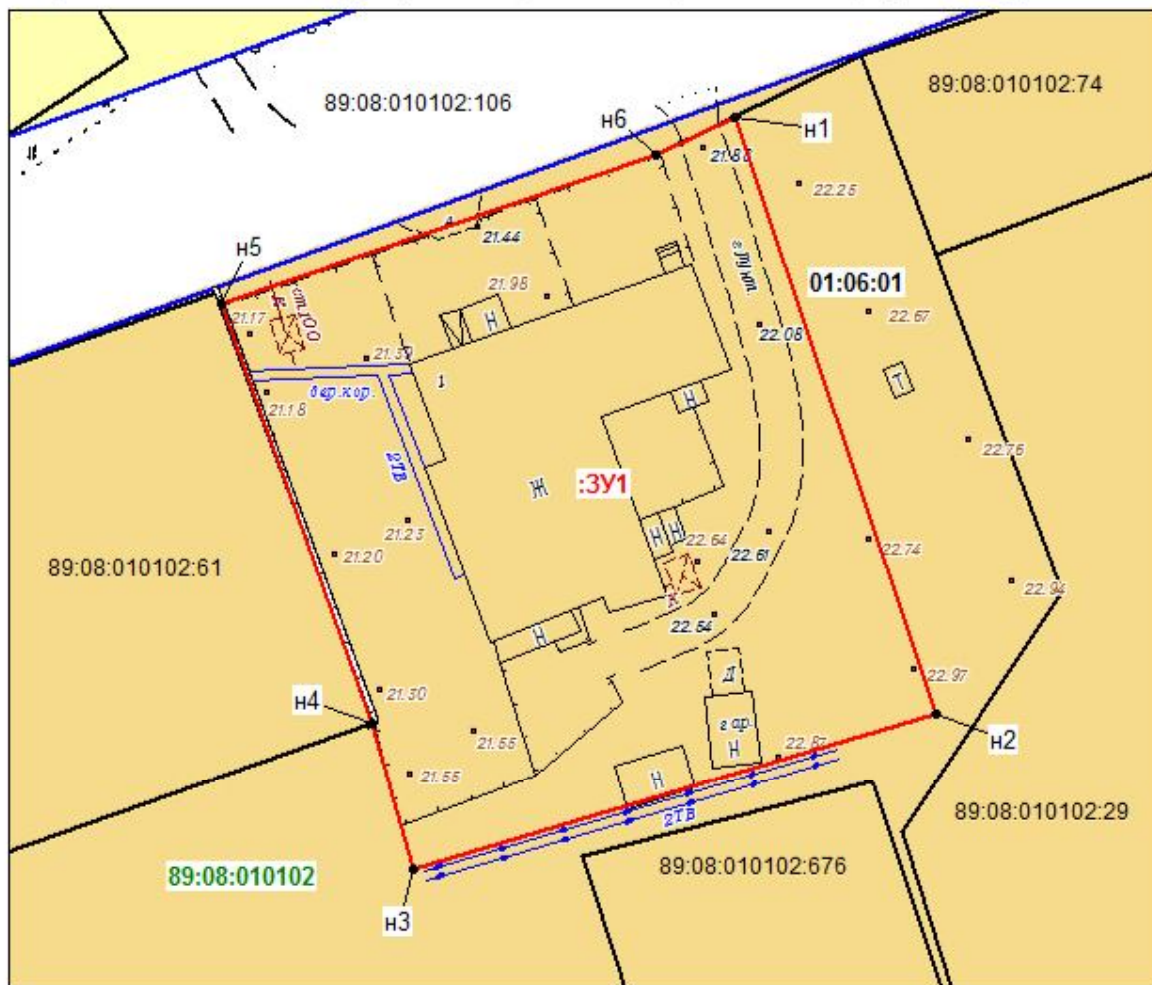
На территорию предусмотрен въезд-выезд: с автодороги, непосредственно прилегающей к планируемой территории. На схеме (Приложение № 1) показаны границы земельного участка и смежных земельных участков. Отображены красные линии. Доступ к земельному участку обеспечивается непосредственно с земель общего пользования установленными правилами землепользования и застройки города Салехард, утвержденными Решением городской Думы города Салехарда № 82 от 30 октября 2015 года (Вступило в силу со дня официального опубликования. "Полярный круг", спец выпуск N 45/1, 05.11.2015).

Приложения

Проект межевания части территории планировочного квартала 01:06:01 города Салехард

УТВЕРЖДЕН
Распоряжением Администрации МО г. Салехард
от " " 2016г. №
(Приложение № 1)

Чертеж межевания части территории планировочного квартал 01:06:01 города Салехард



м. 1:500

Экспликация земельного участка

Условный номер земельного участка	Вид разрешенного использования	Статус объекта	Площадь, кв. м.
:3У1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, код 2.1.1	Формируемый	1641

Каталог координат границ участка

Номер точки	Дирекционный угол	Длина линии, м	Координаты	
			X	Y
н1	161° 18,2'	44,36	109 800,00	109 018,05
н2	253° 22,2'	38,47	109 757,98	109 032,27
н3	343° 44,3'	10,68	109 746,97	108 995,41
н4	340° 23,3'	31,40	109 757,22	108 992,42
н5	71° 1,7'	32,42	109 786,80	108 981,88
н6	64° 13,8'	6,12	109 797,34	109 012,54
н1			109 800,00	109 018,05

Система координат СК г. Салехард

Условные обозначения

:01:06:01	Номер планировочного квартала г. Салехард
	Красные линии
	Граница проектируемого земельного участка
Ж	Здания, строения, сооружения
	Граница кадастрового квартала
	Граница земельного участка по сведениям ГКН
89:08:010102	Номер кадастрового квартала
89:08:010102:29	Кадастровый номер земельного участка в квартале
:3У1	Обозначение образуемого земельного участка
н1	Обозначение поворотной точки границы участка :3У1

2016 01 01 - ПМТ

Проект межевания части территории планировочного квартал 01:06:01 города Салехард			
Чертеж межевания территории планировочного квартала 01:06:01 города Салехард	Стадия	Лист	Листов
	Р	1	1
Масштаб. 1:500			
ООО "Ямал-Недвижимость" г. Салехард			