

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СТРОЙСИСТЕМА»**

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ,
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ПЛАНЫ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КВАРТАЛА 25 Г. САЛЕХАРДА
ЯМАЛО-НЕНЕЦКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Пояснительная записка

договор от 05.05.2015 г. № 5-05/2015

Омск 2015

Согласовано			
Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	

СОДЕРЖАНИЕ

Состав проекта	3
1 Общая часть	5
2 Градостроительный анализ территории	8
2.1 Функционально-планировочная организация территории проектирования	8
2.2 Действующая система землепользования	9
3 Проектные решения	16
3.1 Порядок формирования границ земельных участков	24
4 Основные технико-экономические показатели проекта межевания	27

**Состав проекта на выполнение работ «Внесение изменений
в проект планировки, проект межевания,
градостроительные планы земельных участков квартала 25
г. Салехард Ямало-Ненецкого автономного округа»**

№ п/п	Наименование материалов	Гриф секрет- ности	Масштаб
1	2		3
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ			
Часть I - Основная часть			
	Текстовая часть:		
	Положения о размещении объектов капитального строительства	н/с	-
	Графические материалы:		
1	Разбивочный чертеж красных линий	архив	1:500
2	Чертеж организации транспорта и сети дорог и улиц	архив	1:500
3	Чертеж размещения инженерных сетей и сооружений. Наружные тепловые сети	дсп	1:500
4	Чертеж размещения инженерных сетей и сооружений. Наружные сети водоснабжения	дсп	1:500
5	Чертеж размещения инженерных сетей и сооружений. Наружные сети канализации	дсп	1:500
6	Чертеж размещения инженерных сетей и сооружений. Электроснабжение, наружное освещение	дсп	1:500
7	Чертеж размещения инженерных сетей и сооружений. Линейные сооружения связи	дсп	1:500
8	Чертеж размещения инженерных сетей и сооружений. Наружные сети газоснабжения	дсп	1:500
9	Чертеж размещения инженерных сетей и сооружений. Сводный чертеж	дсп	1:500
10	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	архив	1:500
Часть II – Материалы по обоснованию			
	Текстовая часть:		
	Пояснительная записка	дсп	-
	Приложение к разбивочному чертежу красных линий. Ведомость координат красных линий	дсп	-
	Графические материалы:		
11	Схема расположения элемента планировочной структуры в генеральном плане населенного пункта	архив	1:10000 1:100000
12	Схема использования и состояния территории в период подготовки проекта планировки (Опорный план)	дсп	1:500
13	Схема использования и состояния территории в период подготовки проекта планировки (Опорный план)	архив	1:500
14	Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта	дсп	1:500
15	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий	дсп	1:500
16	Схема архитектурно-планировочной организации территории	дсп	1:500
17	Разбивочный чертеж красных линий	дсп	1:500
18	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	дсп	1:500
19	Схема благоустройства и озеленения территории	дсп	1:500

№ п/п	Наименование материалов	Гриф секрет- ности	Масштаб
1	2		3
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ			
	Текстовая часть:		
	Пояснительная записка	н/с	-
	Каталог координат участков межевания территории	дсп	-
	Графические материалы:		
1	План фактического использования территории	дсп	1:500
2	Чертеж межевания территории	дсп	1:500

1 **Общая часть**

Внесение изменений в проект планировки, проект межевания, градостроительные планы земельных участков квартала 25 г. Салехарда разработан ООО НПЦ «Сибземресурсы» на основании технического задания по контракту от 05.05.2015 № 5-05/2015.

Проект межевания выполнен в соответствии с действующим законодательством и нормативной документацией:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (с изменениями);
- Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (с изменениями);
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Постановление Госстроя РФ от 29.10.2002 № 150 «Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- «Региональные нормативы градостроительного проектирования Ямало-Ненецкого автономного округа» (утвержденные Постановлением Администрации ЯНАО от 10.01.2008 № 4-А);
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
- Закон ЯНАО от 18.04.2007 № 36-ЗАО «Градостроительный устав Ямало-Ненецкого автономного округа»;
- Постановление Правительства Ямало-Ненецкого автономного округа от 08.07.2010 № 108-П «О выделении денежных средств»;
- Техническое задание на подготовку документации «Проект планировки, проект межевания, градостроительные планы

земельных участков, инженерно-геодезические изыскания квартала 25, г. Салехард».

Ориентировочная площадь проектируемой территории составляет 3,61 га.

Целью разработки проекта межевания территории является установление границ территорий общего пользования, границ земельных участков под жилой застройкой, границ незастроенных земельных участков (планируемых для жилищного строительства, размещения объектов социальной и инженерной инфраструктур, складских, промышленных и других объектов).

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 коммуникаций.

Исходными данными для проектирования послужили:

- материалы проекта планировки территории квартала 25 г. Салехарда Ямало-Ненецкого автономного округа, ООО НПЦ «Земельные ресурсы Сибири», г. Омск, 2011 г.;
- материалы проекта корректировки генерального плана г. Салехард, ООО «Институт Территориального Планирования «ГРАД», Омск, 2006 г.;

- материалы правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа Салехард, ООО «Институт территориального планирования «ГРАД», г. Омск, 2006 г.;
- материалы топосъёмки территории квартала 25 г. Салехарда, «ФГУП «ЗапСибАГП»», 2010 г., М 1: 500;
- иные материалы и сведения, необходимые для решения вопросов межевания.

Проведен анализ исходной информации на территории проектирования.

2 Градостроительный анализ территории

2.1 Функционально-планировочная организация территории проектирования

Проектируемая территория расположена в центральной части г. Салехарда. Границами проектируемого квартала являются:

- с севера – автомобильная дорога с покрытием по ул. Мира;
- с запада – существующий жилой дом, расположенный по ул. Чубынина;
- с востока – котельная № 7;
- с юга – автомобильная дорога с покрытием по ул. Республики.

На момент проектирования жилого застройки представлена среднеэтажными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами с приквартирными участками.

Так же на проектируемой территории расположен КДЦ «Наследие» (музей). Возле здания музея расположен памятник погибшим в годы Великой Отечественной войны.

В центральной части проектируемого квартала расположена котельная, санитарно-защитная зона на данный объект установлена в размере 50 м.

Планировочное решение продиктовано необходимостью максимального сохранения окружающей среды, а также создания условий для устойчивого развития территории.

Проектируемая территория расположена в центральной части города. К данной зоне предъявляются высокие архитектурно-художественные требования. Здания с высокой степенью износа предлагается заменить на более современные, соответствующие архитектурному облику городского центра.

Специфическим требованием к проекту является необходимость прокладки новых инженерных сетей.

Территория квартала 25 предназначена для размещения жилых домов, объектов социально-культурного обслуживания населения и формирования зоны рекреации.

2.2 Действующая система землепользования

На участке проектирования расположены объекты, правообладателями которых являются: Российская Федерация, муниципальное образование г. Салехард, а также собственники жилых помещений. Регулирование отношений, связанных с установлением прав собственников объектов, расположенных в границах проектирования основывается на комплексных мерах, определенных действующим земельным, градостроительным, жилищным и гражданским законодательством.

В характеристиках каждого формируемого земельного участка сходятся интересы, как отдельного собственника объекта недвижимости, так и непосредственно соседей, а также и интересы всего городского сообщества.

Задача межевания земельных участков является специфичной и обусловлена временным и пространственным процессом развития.

По данным, предоставленным Департаментом градостроительства и городского хозяйства МО город Салехард на момент проектирования существуют следующие земельные участки (предоставленные в собственность, аренду, пользование) представленные в таблице 2.2.1.

Таблица 2.2.1 – Существующие земельные участки, представленные в собственность, аренду, пользование

№ на п/п	Статус земельного участка	Кадастровый номер	Наименование	Местоположение	Площадь по документу, кв.м	Форма собственности
1	2	3	4	5	6	7
1	Сохраняемый	89:08:010204:37	Сквер и газон перед ж/дул. Чубынина, 12	ул. Чубынина, дом 12-а	1016	-
2	Сохраняемый	89:08:010204:10	Размещение торгового комплекса	ул. Чубынина, дом 12-в	311	-
3	Сохраняемый	89:08:010204:11	Размещение салона бытового обслуживания	ул. Чубынина, дом 12-в	342	-
4	Сохраняемый	89:08:010204:12	Размещение магазина детских игрушек	ул. Чубынина, дом 12-б	604	-
5	Сохраняемый	89:08:010204:14	размещение части здания магазина	ул. Чубынина, дом 12	279	-
6	Сохраняемый	89:08:010204:16	Размещение магазина	ул. Чубынина, дом 12	197	-
7	Сохраняемый	89:08:010204:464	Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки	ул. Мира	2278	-
8	Сохраняемый	89:08:010204:463	Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения	ул. Мира, дом 2-а	1620	-
9	Сохраняемый	89:08:010204:1119	Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки	ул. Чубынина, дом 12	2651	-

№ на п/п	Статус земельного участка	Кадастровый номер	Наименование	Местоположение	Площадь по документу, кв.м	Форма собственности
1	2	3	4	5	6	7
10	Изменяемый	89:08:010204:1352	Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки	г. Салехард	7309	-
11	Сохраняемый	89:08:010204:1298	Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов	квартал 25, пересечение улиц Чубынина-Мира	147	-
12	Сохраняемый	89:08:010204:6	Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства	ул. Титова, 5	1099	-

№ на п/п	Статус земельного участка	Кадастровый номер	Наименование	Местоположение	Площадь по документу, кв.м	Форма собственности
1	2	3	4	5	6	7
13	Сохраняемый	89:08:010204:67	Земельные участки, предназначенные для размещения трубопроводов и объектов необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий	ул. Титова	5	-
14	Сохраняемый	89:08:010204:68	-	ул. Республики, дом 69	6358	-
15	Изменяемый	89:08:010204:1353	Земельные участки, предназначенные для размещения домов - среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки	г. Салехард	7078	-
16	Ликвидируемый	89:08:010204:619	Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки	ул. Мира, дом 12	760	-
17	Ликвидируемый	89:08:010204:9	Коммунальное обслуживание, - код 3.1	ул. Республики, 73-а	4086	-

№ на п/п	Статус земельного участка	Кадастровый номер	Наименование	Местоположение	Площадь по документу, кв.м	Форма собственности
1	2	3	4	5	6	7
18	Ликвидируемый	89:08:010204:618	Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки	ул. Мира, дом 14	760	-
19	Сохраняемый	89:08:010204:75	Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок	г. Салехард, 25 квартал	4699	-
20	Сохраняемый	89:08:010204:69	Земельные участки, предназначенные для размещения трубопроводов и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий	ул. Мира, дом 14	5	-
21	Сохраняемый	89:08:010204:72	Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки	ул. Республики, дом 71	18087	-

№ на п/п	Статус земельного участка	Кадастровый номер	Наименование	Местоположение	Площадь по документу, кв.м	Форма собственности
1	2	3	4	5	6	7
22	Сохраняемый	89:08:010204:1122	Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов	квартал 25, пересеченик улиц Республики- Матросова	124	-
23	Сохраняемый	89:08:010204:918	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально- технического, производственного...	г. Салехард	3	-
24	Сохраняемый	89:08:010204:1100	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	ул. Матросова, дом 15	7104	-
25	Сохраняемый	89:08:010204:17	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	ул. Мира, дом 14-а	78	-

На территории города Салехарда действует механизм адаптированного к местным условиям нормирования площадей земельных участков, формируемых под жилищное строительство. Установлены местные нормативы градостроительного проектирования муниципальных образований городских и сельских поселений Ямало-Ненецкого автономного округа для расчета площади земельных участков.

Существующая система землепользования отражена на «Плане фактического использования территории» масштаба 1:500.

3 Проектные решения

Проектируемая территория развивается в пределах границы проектирования на основе сложившейся планировочной структуры ближайших кварталов, с учетом характерных особенностей ландшафта.

На территории квартала 25 г. Салехарда выделены следующие объекты:

- КДЦ «Наследие» (сущ.);
- шестиэтажный четырех секционный многоквартирный жилой дом с офисными секциями (проект);
- шестиэтажный пяти секционный многоквартирный жилой дом (проект);
- трансформаторная подстанция.

При формировании границ земельных участков было обеспечено соблюдение следующих требований:

- границы проектируемых земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним;
- границы существующих землепользований не подлежат изменению, за исключением случаев изъятия земель для государственных и общественных нужд в соответствии с законодательством или при согласии землепользователя на изменение границ земельных участков;
- межеванию не подлежат территории, занятые транспортными и инженерными коммуникациями и сооружениями, а также земли общего пользования.

Формирование земельных участков выполнено с учетом существующей градостроительной ситуации, положения красных линий, границ земельных участков, предоставленным физическим и юридическим лицам под различные виды деятельности, фактического использования территории.

Данной работой сформированы земельные участки, представленные в таблице 3.1.

Таблица 3.1 – Характеристика земельных участков

№ на п/п	Статус земельного участка	Кадастровый номер	Наименование	Местоположение	Площадь по документу, кв.м	Форма собственности
1	2	3	4	5	6	7
1	Сохраняемый	89:08:010204:37	Сквер и газон перед ж/ д ул. Чубынина, 12	ул. Чубынина, дом 12-а	1016	-
2	Сохраняемый	89:08:010204:10	Размещение торгового комплекса	ул. Чубынина, дом 12-в	311	-
3	Сохраняемый	89:08:010204:11	Размещение салона бытового обслуживания	ул. Чубынина, дом 12-в	342	-
4	Сохраняемый	89:08:010204:12	Размещение магазина детских игрушек	ул. Чубынина, дом 12-б	604	-
5	Сохраняемый	89:08:010204:14	Размещение части здания магазина	ул. Чубынина, дом 12-а	279	-
6	Сохраняемый	89:08:010204:16	Размещение магазина	ул. Чубынина, дом 12	197	-
7	Сохраняемый	89:08:010204:464	Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки	ул. Мира	2278	-
8	Сохраняемый	89:08:010204:463	Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения	ул. Мира, дом 2-а	1620	-
9	Сохраняемый	89:08:010204:1119	Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки	ул. Чубынина, дом 12	2651	-

№ на п/п	Статус земельного участка	Кадастровый номер	Наименование	Местоположение	Площадь по документу, кв.м	Форма собственности
1	2	3	4	5	6	7
10	Изменяемый	89:08:010204:1352	Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки	г. Салехард	4971,16	-
11	Сохраняемый	89:08:010204:1298	Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов	квартал 25, пересечение улиц Чубынина-Мира	147	-
12	Сохраняемый	89:08:010204:6	Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства	ул. Титова, дом 5	1099	-

№ на п/п	Статус земельного участка	Кадастровый номер	Наименование	Местоположение	Площадь по документу, кв.м	Форма собственности
1	2	3	4	5	6	7
13	Сохраняемый	89:08:010204:67	Земельные участки, предназначенные для размещения трубопроводов и объектов необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий	ул. Титова	5	-
14	Сохраняемый	89:08:010204:68	-	ул. Республики, дом 69	6358	-
15	Изменяемый	89:08:010204:1353	Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки	г. Салехард	11211,90	-
16	Ликвидируемый	89:08:010204:619	Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки	ул. Мира, лом 12	760	-
17	Ликвидируемый	89:08:010204:9	Коммунальное обслуживание, - код 3.1	ул. Республики, дом 73-а	4086	-

№ на п/п	Статус земельного участка	Кадастровый номер	Наименование	Местоположение	Площадь по документу, кв.м	Форма собственности
1	2	3	4	5	6	7
18	Ликвидируемый	89:08:010204:618	Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки	ул. Мира, дом 14	760	-
19	Сохраняемый	89:08:010204:75	Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок	г. Салехард, 25 квартал	4699	-
20	Сохраняемый	89:08:010204:69	Земельные участки, предназначенные для размещения трубопроводов и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий	ул. Мира, дом 14	5	-
21	Сохраняемый	89:08:010204:72	Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки	ул. Республики, дом 71	18087	-

№ на п/п	Статус земельного участка	Кадастровый номер	Наименование	Местоположение	Площадь по документу, кв.м	Форма собственности
1	2	3	4	5	6	7
22	Сохраняемый	89:08:010204:1122	Земельные участки, предназначенные для размещения эксплуатаций, обслуживающих их сооружений и объектов	квартал 25, пересечение улиц Республики- Матросова	124	-
23	Сохраняемый	89:08:010204:918	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально- технического, продовольственного...	г. Салехард	3	-
24	Сохраняемый	89:08:010204:1100	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	ул. Матросова, дом 15	7104	-
25	Сохраняемый	89:08:010204:17	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	ул. Мира, дом 14-а	78	-

№ на п/п	Статус земельного участка	Кадастровый номер	Наименование	Местоположение	Площадь по документу, кв.м	Форма собственности
1	2	3	4	5	6	7
26	Образуемый	-	Размещение офисных секций в многоквартирном жилом доме	ул. Республики	2742,05	-
27	Образуемый	-	Размещение сквера	ул. Мира	2091	-

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий установлены с учетом фактического землепользования; в границах проектируемых земельных участков – с учетом местных нормативов градостроительного проектирования муниципальных образований городских и сельских поселений Ямало-Ненецкого автономного округа, а также с учетом Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа Салехард.

Каталог координат участков межевания территории квартала 25 г. Салехарда Ямало-Ненецкого автономного округа приведен в Приложении.

На территории проектирования не выделены зоны действий публичных сервитутов.

Зоны ограничений (обременений) для сетей инженерной инфраструктуры определялись, исходя из нормативной документации:

- 1 Постановление Правительства РФ № 578 от 09.06.1995 «Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи РФ» (охранная зона устанавливается вдоль линии связи в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии не менее 2 м с каждой стороны);
- 2 Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 (охранная зона вдоль воздушных линий электропередач устанавливается в виде части поверхности участка земли воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередач), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при не отклоненном их положении на расстоянии:
 - для линий напряжением до 1 киловольт – 2 м (для линий с самонесущими или изолированными проводами, проложенных по стенам зданий, конструкциям и т.д., охранная зона определяется в соответствии с установленными нормативными правовыми актами минимальными допустимыми расстояниями от таких линий);
 - для линий напряжением от 1 до 20 киловольт – 10 м (5 м – для

- линий с самонесущими или изолированными проводами, размещенных в границах населенных пунктов);
- вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 м (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами – на 0,6 м в сторону зданий и сооружений и на 1 м в сторону проезжей части улицы);
- 3 СНиП 2.07.01-89* (зона санитарной охраны водопроводов установлена вдоль трассы в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 10 м с каждой стороны);
 - 4 «Правила охраны газораспределительных сетей» (охранная зона газораспределительных сетей установлена вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 м с каждой стороны газопровода).

Проектные предложения отражены на чертеже «Проект межевания территории» масштаба 1:500.

3.1 Порядок формирования границ земельных участков

На данной территории согласно представленным данным действует норматив градостроительного проектирования местного уровня, который устанавливает требования по расчету площади земельных участков объектов градостроительной деятельности, планируемых к размещению.

Расчет площади земельных участков объектов жилой застройки учитывает объемно-композиционное и планировочное решение, принятое проектом планировки данной территории и выполнен на основании проектных показателей.

Принцип расчета площадей земельных участков объектов проектирования, и формирования границ, основан на необходимости создания благоприятной среды проживания, обеспечения гражданских прав, условий доступа к объектам, их содержания и обслуживания. Основываясь на данном принципе, формирование земельных участков позволяет обеспечить требуемые условия, а также выделить в общей системе объектов землеустройства территории общего пользования, которые в свою очередь являются связующим звеном пространственного взаимоотношения населения.

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания и других нормативно правовых актов по землеустройству, действующих на территории Российской Федерации, и учитывает следующие виды работ:

- полевое обследование и оценку состояния пунктов опорной межевой сети – опорных межевых знаков;
- составление технического проекта (задания) межевания земель;
- уведомление собственников, владельцев и пользователей смежных земельных участков о производстве работ;
- согласование и закрепление на местности межевыми знаками границ земельного участка с собственниками, владельцами и пользователями смежных земельных участков;
- сдачу пунктов ОМС на наблюдение за сохранностью;
- определение координат пунктов ОМС и межевых знаков;
- определение площади земельного участка;
- составление чертежа границ земельного участка;
- контроль и приемку результатов межевания производителем работ, государственный контроль за установлением и сохранностью межевых знаков, формирование межевого дела;
- утверждение его в установленном порядке;

- осуществление постановки на государственный кадастровый учет.

Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнить в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ.

Установление границ земельных участков на местности должно быть выполнено в комплексе работ по одновременному выносу красных и других линий.

4 Основные технико-экономические показатели проекта межевания

Таблица 4.1 – Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на период проектирования	Расчетный срок
1	2	3	4	5
1	Площадь проектируемой территории - всего	га	3,61	3,61
2	Территории, подлежащие межеванию	га	2,21	2,90
	<u>в том числе:</u>			
	- территории жилой застройки	-"	1,67	1,82
	из них:			
	- территории многоэтажной застройки	-"	0,16	1,81
	- территории среднеэтажной застройки		1,51	0,01
	- территории малоэтажной застройки	-"	-	-
	- территории индивидуальной застройки	-"	-	-
	- территории объектов социального и культурно-бытового обслуживания	-"	0,11	0,37
	- производственные территории	-"	0,41	0,70
	- инженерной инфраструктуры	-"	0,01	
	- территории рекреационного назначения	-"		
	- под автомобильными дорогами	-"	-	
	- под гаражи и автостоянки	-"	0,01	
3	Территории, не подлежащие межеванию	га	1,40	0,71