

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СИБИНВЕСТСТРОЙ»**

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В
«ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
СТАРОЙ ЧАСТИ ЗАСТРОЙКИ В ГРАНИЦАХ
УЛ. ПЕРВОПРОХОДЦЕВ, УЛ. ПОПЕРЕЧЕНКО,
УЛ. И.Я. ГИРИ, ПАРКОВАЯ ЗОНА
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ПОСЕЛОК УРЕНГОЙ ПОПАДАЮЩЕЙ ПОД
ПРОГРАММУ РАЗВИТИЯ ЗАСТРОЕННЫХ
ТЕРРИТОРИЙ ПЛОЩАДЬЮ 2,79 ГА»**

контракт от 30.07.2014 г. № 114-2014

Омск 2014

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

СОДЕРЖАНИЕ

Состав материалов проекта	3
1 Общая часть	4
2 Градостроительный анализ территории	7
2.1 Функционально-планировочная организация территории проектирования	7
2.2 Действующая система землепользования	8
3 Проектные решения	10
3.1 Порядок формирования границ земельных участков	13
4 Основные технико-экономические показатели проекта межевания	15

Состав проекта

№ п/п	Наименование	Масштаб
1	2	3
Текстовые материалы		
1	Проект межевания территории. Пояснительная записка.	
2	Каталог координат участков межевания территории	
Графические материалы		
1	План фактического использования территории	1:1 000
2	Проект межевания территории	1:1 000

1 Общая часть

Проект по внесению изменений в «Проект планировки территории старой части застройки в границах улицы Первопроходцев, улицы Попереченко, улицы Гири, парковая зона муниципального образования пгт. Уренгой, попадающей под программу развития застроенных территорий площадью 2,79 га» (далее – пгт., городской поселок) разработан ООО «НПЦ «Сибземресурсы - 2» на основании технического задания по контракту от 30.07.2014 г. № 114-2014.

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 Администрации ЯНАО «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Ямало-Ненецкого автономного округа» от 10.01.2008 № 4-А (в ред. Постановления Администрации ЯНАО от 08.06.2009 № 295-А);
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
- Закон ЯНАО «Градостроительный устав Ямало-Ненецкого автономного округа» от 18.04.2007 № 36-ЗАО (в ред. Законов ЯНАО от 29.04.2013 г. № 28-ЗАО);
- Постановление Правительства Ямало-Ненецкого автономного округа «О выделении денежных средств» от 08.07.2010 № 108-П (в ред. постановлений Правительства ЯНАО от 09.12.2012 № 440-П);
- Техническое задание по внесению изменений в «Проект планировки территории старой части застройки в границах улицы

Первопроходцев, улицы Попереченко, улицы И.Я. Гири, парковая зона муниципального образования пгт. Уренгой, попадающей под программу развития застроенных территорий площадью 2,79 га».

Ориентировочная площадь проектируемой территории составляет 2,85 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:

- «Проект планировки старой части застройки в границах улицы Геологов, улицы Волынова и улицы Попенченко мкр. 1 муниципального образования пгт. Уренгой Пуровского района ЯНАО»
- материалы топосъёмки мкр. 1 в 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 старой части застройки в границах ул. Первопроходцев, ул. Попереченко, ул. Гири, парковая зона муниципального образования пгт. Уренгой.

Границами проектируемого мкр. 1 являются:

- с запада – автомобильная дорога с покрытием по ул. Попенченко;
- с востока – автомобильная дорога с покрытием по ул. им. И. Я. Гири.

На момент проектирования жилая застройка квартала имеет высокую степень износа и представлена:

- малоэтажными многоквартирными жилыми домами без приквартирных участков.

Жилая застройка мкр. 1 не достаточно благоустроена с хаотичным размещением хозяйственных построек.

Площадь проектируемой территории мкр. 1 составляет 2,85 га.

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

Проектируемая территория расположена в зоне, прилегающей к городскому центру. К данной проектируемой территории предъявляются высокие архитектурно-художественные требования. Цветовое, свето-динамическое решение фасадов в дальнейшем необходимо согласовывать с органом по архитектуре и градостроительству.

Специфическим требованием к проекту является необходимость прокладки новых инженерных сетей.

Территория мкр. 1 предназначена для размещения жилых домов, объектов социально-культурного обслуживания населения, объектов спортивного назначения и формирования зоны рекреации.

2.2 Действующая система землепользования

На участке проектирования расположены объекты, правообладателями которых являются: муниципальное образование пгт. Уренгой, Пуровского района ЯНАО, 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, предоставленной Администрацией пгт. Уренгой Пуровского района ЯНАО 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	Кадастровый номер	Наименование землепользования	Местоположение	Площадь кв.м
1	2	3	4	5
1	:357	Для содержания и эксплуатации зданий жилого фонда	ул. Попенченко, д. 5	2619
2	:335	Для содержания и эксплуатации зданий жилого фонда	ул. Попенченко, д. 7	2305
3	:336	Для содержания и эксплуатации зданий жилого фонда	ул. Попенченко, д. 9	2331
4	:333	Для содержания и эксплуатации зданий жилого фонда	ул. Попенченко, д. 21	1942
5	:337	Для содержания и эксплуатации зданий жилого фонда	ул. Попенченко, д. 11	2318
6	:344	Для содержания и эксплуатации зданий жилого фонда	ул. Попенченко, д. 13	2057
7	:345	Для содержания и эксплуатации зданий жилого фонда	ул. Попенченко, д. 15	1794
8	:346	Для содержания и эксплуатации зданий жилого фонда	ул. Попенченко, д. 17	1832

Окончание таблицы 2.2.1

№ на п/п	Кадастровый номер	Наименование землепользования	Местоположе- ние	Площадь кв.м
1	2	3	4	5
9	:332	Для содержания и эксплуатации зданий жилого фонда	ул. Попенченко, д. 19	1789
10	:1157	Под строительство распределительного газопровода высокого давления, установка ПГБ в пгт. Уренгой	пгт. Уренгой	198

Проектом планировки предлагается на первую очередь строительства ликвидация всей существующей на момент проектирования жилой застройки и на месте сноса возвести новую жилую застройку.

Существующая система землепользования отражена на «Плане фактического использования территории» масштаба 1:1 000.

3 Проектные решения

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

На территории старой части застройки в границах ул. Первопроходцев, ул. И.Я. Гири, парковая зона муниципального образования пгт. Уренгой выделены следующие объекты:

- 4 трехэтажных 3-х секционных жилых домов. Количество квартир 144;
- 2 трехэтажных 2-х секционных жилых домов. Количество квартир 48.
- двухэтажный торговый центр, офис (I-я очередь).

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 плане	Статус земельного участка	Наименование	Местоположение	Площадь по документу, га	Форма собственности
1	2	3	4	5	6
1	Формируемый	Землеотвод под жилой дом	ул. Попенченко	2037,39	-
2	Формируемый	Землеотвод под хозяйственные площадки	пгт. Уренгой	112,70	-
3	Формируемый	Землеотвод под площадки для отдыха	пгт. Уренгой	1664,93	-
4	Формируемый	Землеотвод под жилой дом	ул. И.Я. Гири	2197,75	-
5	Формируемый	Землеотвод под жилой дом	пгт. Уренгой	1547,41	-
6	Формируемый	Землеотвод под жилой дом	ул. Попенченко	2219,66	-
7	Формируемый	Землеотвод под площадки для отдыха	пгт. Уренгой	1934,90	-
8	Формируемый	Землеотвод под площадки для отдыха	ул. И.Я. Гири	2137,40	-
9	Формируемый	Землеотвод под хозяйственные площадки	ул. Попенченко	76,79	-
10	Формируемый	Землеотвод под жилой дом	ул. Попенченко	1754,66	-
11	Формируемый	Землеотвод под торговый центр, офис	ул. И.Я. Гири	3088,36	-
12	Формируемый	Землеотвод под хозяйственные площадки	ул. И.Я. Гири	54,06	-
13	Изменяемый	Землеотвод под ПГБ	ул. Первопроходцев	231,74	-
14	Формируемый	Землеотвод под внутридворовые проезды	ул. Попенченко	3137,01	-
15	Формируемый	Землеотвод под внутридворовые проезды	ул. И.Я. Гири	3798,18	-
16	Формируемый	Землеотвод под ТП	ул. И.Я. Гири	11,80	-
17	Изменяемый	Банк	ул. Попенченко	1271,44	-

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 пгт. Уренгой.

Каталог координат участков межевания территории старой части застройки в границах ул. Первопроходцев, ул. Попереченко, ул. И.Я. Гири, парковая зона муниципального образования пгт. Уренгой приведен в Приложении.

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).

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	2,85	2,85
2	Территории, подлежащие межеванию	га	1,92	2,85
	<u>в том числе:</u>			
	- территории жилой застройки	-"-	1,90	1,19
	из них:			
	- территории индивидуальной застройки	-"-	-	-
	- территории малоэтажная застройка	-"-	1,90	-
	- территории малоэтажной многоквартирной застройки	-"-	-	1,19
	- территории многоэтажной застройки	-"-	-	-
	- территории объектов социального и культурно-бытового обслуживания	-"-	-	0,46
	- зеленых насаждений общего пользования	-"-	-	-
	- производственные территории	-«-	0,02	0,02
	- территории рекреационного назначения	-«-	-	0,36
	- под внутридворовыми проездами	-«-	-	0,69
	прочие	-	-	-
3	Территории, не подлежащие межеванию	га	0,93	0,13