



# МОНОЛИТ-РИЭЛ

Общество с ограниченной ответственностью «Монолит-Риэл», Адрес: 614058, г. Пермь, ул. Попова, д. 23, оф. 204, р/с 40702810849090016893 в ПАО Сбербанк Волго-Вятское г. Нижний Новгород, к/сч 30101810900000000603, БИК 045773603, ИНН 5903098469, КПП 590301001 т.8-908-24-09-605, 89822480135

Заказчик: Муниципальное учреждение «Департамент градостроительства, землепользования и имущественных отношений Администрации города Лабытнанги»

**Проект межевания территории планировочного квартала  
06:06:07, расположенного в кадастровом квартале 89:09:050105  
в границах улиц Орлова, Арктическая, Киевская, Революции в  
городе Лабытнанги**

Том 1

Основная часть проекта межевания территории

2020



# МОНОЛИТ-РИЭЛ

Общество с ограниченной ответственностью «Монолит-Риэл», Адрес: 614058, г. Пермь, ул. Попова, д. 23, оф. 204, р/с 40702810849090016893 в ПАО Сбербанк Волго-Вятское г. Нижний Новгород, к/сч 30101810900000000603, БИК 045773603, ИНН 5903098469, КПП 590301001 т.8-908-24-09-605, 89822480135

**Проект межевания территории планировочного квартала  
06:06:07, расположенного в кадастровом квартале 89:09:050105  
в границах улиц Орлова, Арктическая, Киевская, Революции в  
городе Лабитнанги**

Том 1

Основная часть проекта межевания территории

Генеральный директор

Минин В.Г

(подпись)

М. П.

Разработал

Минин В.Г

(подпись)

2020

### Состав проекта

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>
<b>ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</b>	
<b>Основная часть</b>	
1	Том 1. Основная часть
2	Чертеж межевания территории. М 1:500
<b>Материалы по обоснованию</b>	
1	Том 2. Материалы по обоснованию
2	План фактического землепользования. М 1:500

## **Оглавление**

1. Обоснование принятых решений .....	5
2. Сведения об образуемых и изменяемых земельных участках .....	8

## **1. Обоснование принятых решений**

Целью разработки проекта межевания территории является установление красных линий застроенной территории объекта работ; определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

При подготовке проекта межевания была использована следующая нормативная документация:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.0189\*;
- Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации РДС 30-201-98;
- Генеральный план Муниципального образования городской округ город Лабытнанги Ямало-ненецкого автономного округа, утверждённый решением Городской Думы муниципального образования город Лабытнанги «О внесении изменения в решение Городской Думы муниципального образования город Лабытнанги от 26.01.2007 №213 «Об утверждении генерального плана городского округа Лабытнанги» от 13.12.2019 №38;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Лабытнанги, утвержденные решением Городской Думы муниципального образования город Лабытнанги от 20.05.2020 №104

При разработке проекта использованы следующие исходные данные;

- кадастровый план территории кадастрового квартала 89:09:050105 от 16.03.2020 № - КУВИ-001/2020-108068;

- кадастровый план территории кадастрового квартала 89:09:000000 от 28.04.2020 № КУВИ-001/2020-8937908;

- выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельные участки с кадастровыми номерами: 89:09:050105:1, 89:09:050105:3, 89:09:050105:111, 89:09:050105:112, 89:09:050105:113, 89:09:050105:114, 89:09:050105:126, 89:09:050105:127, 89:09:050105:128, 89:09:050105:130, 89:09:050105:131, 89:09:050105:132, 89:09:050105:133, 89:09:050105:136.

Планировочные решения выполнены с учетом сложившихся на момент проектирования условий, кадастрового деления территории.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства на территории проектирования определены региональными нормативами градостроительного проектирования ЯНАО и правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа город Лабытнанги.

В проекте межевания территории границы изменяемых и образуемых земельных участков установлены с учетом границ и регламента зоны малоэтажной жилой застройки (ЖЗ 102) и зоны транспортной инфраструктуры (ТЗ 500).

При образовании земельных участков учтены требования по обеспечению условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проходы, проезды к ним. Размеры земельных участков определены в соответствии с требованиями градостроительного и земельного законодательства.

Земельные участки образованы с учетом проектируемых красных линий.

Проектом предлагается образовать земельный участок :ЗУ1 из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Проектом межевания устанавливается вид

разрешенного использования данного земельного участка – коммунальное обслуживание.

Земельный участок :ЗУ2 образуется из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Проектом межевания устанавливается вид разрешенного использования данного земельного участка – коммунальное обслуживание.

Земельный участок :ЗУ3 образуется из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Проектом межевания устанавливается вид разрешенного использования данного земельного участка – малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

Земельный участок №4 образуется из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Проектом межевания устанавливается вид разрешенного использования данного земельного участка – магазины.

Земельный участок №5 образуется из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Проектом межевания устанавливается вид разрешенного использования данного земельного участка – хранение автотранспорта.

Земельный участок №6 образуется из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Проектом межевания устанавливается вид разрешенного использования данного земельного участка – малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

Земельный участок №7 образуется из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Проектом межевания устанавливается вид разрешенного использования данного земельного участка – земельные участки (территории) общего пользования.

Земельный участок №8 образуется из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Проектом межевания устанавливается вид разрешенного использования данного земельного участка – бытовое обслуживание.

Земельный участок №9 образуется из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Проектом межевания устанавливается вид разрешенного использования данного земельного участка – земельные участки (территории) общего пользования.

Земельный участок №10 образуется из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Проектом межевания устанавливается вид разрешенного использования данного земельного участка – земельные участки (территории) общего пользования.

Границы земельных участков с кадастровыми номерами 89:09:050105:112, 89:09:050105:136, 89:09:050105:3, 89:09:050105:1 изменяются с целью устранения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы, невозможности размещения объектов недвижимости и других препятствующих рациональному использованию и охране земель недостатков.

Возможным вариантом реализации данного проекта является проведения комплексных кадастровых работ.

## **2. Сведения об образуемых и изменяемых земельных участках**

В результате проектирования образованы 10 земельных участков.

При проектировании территории было учтено:

- Размещение границы кадастрового квартала;
- Создание территорий, необходимых для обслуживания существующей застройки, размещения объектов инженерной инфраструктуры;



Вид разрешенного использования определен в соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" и с Правилами землепользования и застройки города Лабытнанги.

Согласно Правил землепользования и застройки города Лабытнанги вид разрешенного использования:

- Хранение автотранспорта

Данный вид разрешенного использования предназначен для размещения отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9.

- Бытовое обслуживание

Данный вид разрешенного использования подразумевает Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро).

- Магазины

Данный вид разрешенного использования подразумевает размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка

Данный вид разрешенного использования подразумевает размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в

малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.

- Коммунальное обслуживание

Данный вид разрешенного использования подразумевает размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9.

- Земельные участки (территории) общего пользования

Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2.

Способ образования земельных участков – образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Образуемые земельные участки по категории земель относятся к землям населенных пунктов.

С учетом произведенных измерений и результата анализа имеющихся документов об объектах недвижимости, расположенных в кадастровом квартале 89:09:050105, проектом межевания предлагается:

1. Установить красные линии с учетом сформированных земельных участков и предусмотренных проектом изменяемых границ земельных участков.

2. Установить местоположение границ и площади земельных участков с кадастровыми номерами: 89:09:050105:112, 89:09:050105:136, 89:09:050105:3, 89:09:050105:1 с целью устранения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы, невозможности размещения объектов недвижимости и других препятствующих рациональному использованию и охране земель недостатков;

3. Сформировать 10 земельных участков, способом образования из земель, собственность на которые не разграничена: -:ЗУ1, :ЗУ2, :ЗУ3, :ЗУ4, :ЗУ5, :ЗУ6, :ЗУ7, :ЗУ8, :ЗУ9, :ЗУ10.

4. Доступ к участкам на проектируемой территории обеспечивается посредством территорий (земель) общего пользования, земельных участков с кадастровым номером 89:09:000000:1725, 89:09:000000:369, 89:09:000000:374, 89:09:000000:389 и земельных участков с условным кадастровыми номерами 89:09:050105:ЗУ7, 89:09:050105:ЗУ9.

Линия регулирования застройки установлена в отношении незастроенных земельных участков в размере 5 метров от границ земель общего пользования и 3 метров от границ смежных землепользователей (согласно Правилам землепользования и застройки г. Лабытнанги). В отношении застроенных земельных участков, а также земельных участков, на которых не предусмотрено строительство, линия регулирования застройки не устанавливалась.

Данные по образуемым и изменяемым земельным участкам приведены в таблице 1 “Сведения об образуемых и изменяемых земельных участках” в таблице 2 “Ведомость координат поворотных точек границ формируемых и изменяемых земельных участков”.

Графическая часть отображена на чертеже межевания территории.

#### **Сведения об образуемых и изменяемых земельных участках**

Таблица 1

Кадастровый или Условный номер образуемого/изменяемого земельного участка	Номер на чертеже	Площадь, кв.м	Вид разрешенного использования	Способ образования/изменения местоположения границ
89:09:050105:ЗУ1	:ЗУ1	1038	Коммунальное обслуживание	образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

89:09:050105:3У2	:3У2	3681	Коммунальное обслуживание	образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
89:09:050105:3У3	:3У3	2627	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
89:09:050105:3У4	:3У4	1392	Магазины	образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
89:09:050105:3У5	:3У5	8982	Хранение автотранспорта	образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
89:09:050110:3У6	:3У6	3505	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
89:09:050105:3У7	:3У7	2750	Земельные участки (территории) общего пользования	образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
89:09:050105:3У8	:3У8	956	Бытовое обслуживание	образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
89:09:050105:3У9	:3У9	1343	Земельные участки (территории) общего пользования	образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
89:09:050105:3У10	:3У10	237	Земельные участки (территории) общего пользования	образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
89:09:050105:1	:1	1969	для использования по назначению жилых объектов в целях размещения жилого дома	Исправление реестровой ошибки

89:09:050105:3	:3	3565	для использования по назначению жилых объектов в целях размещения жилого дома	Исправление реестровой ошибки
89:09:050105:112	:112	1079	многоквартирные жилые дома	Исправление реестровой ошибки
89:09:050105:136	:136	296	земельные участки (территории) общего пользования	Исправление реестровой ошибки

**Ведомость координат поворотных точек границ формируемых и изменяемых земельных участков**

Таблица 2

Изменяемые земельные участки			
Кадастровый номер изменяемого земельного участка	№ точки по порядку	Координаты	
		X	Y
89:09:050105:136	1	29857.42	-6151.91
	2	29861.46	-6147.22
	3	29826.36	-6117.21
	4	29822.12	-6122.33
	5	29857.42	-6151.91
89:09:050105:3	1	29807.50	-6139.99
	2	29822.12	-6122.33
	3	29826.36	-6117.21
	4	29831.50	-6111.00
	5	29774.06	-6061.44
	6	29759.18	-6048.60
	7	29735.86	-6076.56
	1	29735.50	-6077.00
89:09:050105:112	1	29735.50	-6077.00
	2	29735.86	-6076.56
	3	29707.02	-6051.88
	4	29775.19	-5973.07
	5	29826.82	-5911.46
	6	29823.00	-5908.00
	7	29702.69	-6048.19
	1	29735.50	-6077.00
89:09:050105:1	1	29895.25	-5966.75
	2	29915.50	-5944.50
	3	29867.99	-5901.69
	4	29847.00	-5925.50
	1	29895.25	-5966.75
Образуемые земельные участки			
89:09:050105:3У1	1	29842.80	-6168.86
	2	29857.42	-6151.91

	3	29822.12	-6122.33
	4	29807.50	-6139.99
	1	29842.80	-6168.86
89:09:050105:3Y2	1	29880.26	-6125.42
	2	29937.76	-6058.75
	3	29905.02	-6031.15
	4	29848.61	-6100.87
	1	29880.26	-6125.42
89:09:050105:3Y3	1	29944.19	-6051.29
	2	29982.58	-6006.78
	3	29950.07	-5976.60
	4	29910.91	-6023.87
	1	29944.19	-6051.29
89:09:050105:3Y4	1	29932.12	-5998.27
	2	29950.07	-5976.60
	3	29915.50	-5944.50
	4	29895.25	-5966.75
	1	29932.12	-5998.27
89:09:050105:3Y5	1	29861.46	-6147.22
	2	29880.26	-6125.42
	3	29880.26	-6125.42
	4	29848.61	-6100.87
	5	29905.02	-6031.15
	6	29895.30	-6023.76
	7	29889.00	-6030.81
	8	29833.27	-5987.91
	9	29774.06	-6061.44
	10	29831.50	-6111.00
	11	29826.36	-6117.21
	1	29861.46	-6147.22
	12	29847.94	-6096.42
	13	29850.19	-6093.54
	14	29842.25	-6087.45
	15	29839.83	-6085.65
	16	29837.85	-6088.36
	12	29847.94	-6096.42
	17	29884.84	-6050.07
	18	29887.49	-6046.78
	19	29880.12	-6040.64
	20	29877.32	-6043.73
	17	29884.84	-6050.07
	21	29891.27	-6044.87
	22	29894.44	-6041.52
	23	29893.22	-6040.35
	24	29886.25	-6033.53
	25	29882.80	-6037.53

	21	29891.27	-6044.87
	26	29851.75	-6036.95
	27	29854.29	-6033.58
	28	29844.38	-6026.08
	29	29841.75	-6029.50
	26	29851.75	-6036.95
	30	29831.71	-6033.07
	31	29835.50	-6027.17
	32	29828.09	-6022.00
	33	29824.08	-6027.53
	30	29831.71	-6033.07
	34	29804.82	-6054.76
	35	29807.95	-6051.00
	36	29800.12	-6044.54
	37	29796.97	-6048.28
	34	29804.82	-6054.76
89:09:050105:3Y6	1	29889.00	-6030.81
	2	29895.30	-6023.76
	3	29921.24	-5993.42
	4	29867.70	-5947.64
	5	29833.27	-5987.91
	1	29889.00	-6030.81
	6	29872.08	-6002.81
	7	29880.49	-5994.96
	8	29877.12	-5991.35
	9	29868.88	-5999.26
	6	29872.08	-6002.81
	10	29848.56	-5990.03
	11	29856.51	-5980.82
	12	29853.87	-5978.54
	13	29845.87	-5987.70
	10	29848.56	-5990.03
89:09:050105:3Y7	1	29774.06	-6061.44
	2	29833.27	-5987.91
	3	29867.70	-5947.64
	4	29853.50	-5935.50
	5	29802.93	-5996.14
	6	29759.18	-6048.60
	1	29774.06	-6061.44
89:09:050105:3Y8		29847.00	-5925.50
		29867.99	-5901.69
		29852.48	-5887.72
		29845.79	-5881.58
		29824.54	-5905.80
		29847.00	-5925.50
89:09:050105:3Y9	1	29937.76	-6058.75

	2	29944.19	-6051.29
	3	29910.91	-6023.87
	4	29932.12	-5998.27
	5	29895.25	-5966.75
	6	29847.00	-5925.50
	7	29824.54	-5905.80
	8	29822.78	-5907.81
	9	29823.00	-5908.00
	10	29826.82	-5911.46
	11	29853.50	-5935.50
	12	29867.70	-5947.64
	13	29921.24	-5993.42
	14	29895.30	-6023.76
	15	29905.02	-6031.15
	1	29937.76	-6058.75
89:09:050105:3Y10	1	29702.69	-6048.19
	2	29823.00	-5908.00
	3	29822.78	-5907.81
	4	29700.98	-6046.69
	1	29702.69	-6048.19