



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
06:06:08, расположенного в кадастровом квартале 89:09:050103
в границах улиц Орлова, Киевская, Революции в городе
Лабытнанги**

Том1

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
06:06:08, расположенного в кадастровом квартале 89:09:050103
в границах улиц Орлова, Киевская, Революции в городе
Лабытнанги**

Том 1

Основная часть проекта межевания территории

Генеральный директор

Минин В.Г

(подпись)

М. П.

Разработал

Минин В.Г

(подпись)

2020

Состав проекта

№ п/п	Наименование
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	
Основная часть	
1	Том 1. Основная часть
2	Чертеж межевания территории. М 1:500
Материалы по обоснованию	
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 89:09:050103 от 09.01.2020 № КУВИ-001/2020-104973;

- 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: 89:09:050103:1, 89:09:050103:3, 89:09:050103:30, 89:09:050103:31, 89:09:050103:32, 89:09:050103:33, 89:09:050103:34, 89:09:050103:35, 89:09:050103:36, 89:09:050103:37.

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).

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 – магазины.

Земельный участок :ЗУ2 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 :ЗУ3 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 №4 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 №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 – дошкольное, начальное и среднее общее образование.

Земельный участок №7 образуется из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Проектом межевания устанавливается вид разрешенного использования данного земельного участка – деловое управление.

Земельный участок №8 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 №9 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 №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.

Земельный участок №11 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.

Возможным вариантом реализации данного проекта является проведения комплексных кадастровых работ.

2. Сведения об образуемых и изменяемых земельных участках

В результате проектирования образованы 11 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)

- Дошкольное, начальное и среднее общее образование

Данный вид разрешенного использования подразумевает размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом

- Деловое управление

Данный вид разрешенного использования подразумевает Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)

- 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.

- 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 89:09:050103, проектом межевания предлагается:

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

2. Сформировать 11 земельных участков, способом образования из земель, собственность на которые не разграничена: -:ЗУ1, :ЗУ2, :ЗУ3, :ЗУ4, :ЗУ5, :ЗУ6, :ЗУ7, :ЗУ8, :ЗУ9, :ЗУ10, :ЗУ11.

3. Доступ к участкам на проектируемой территории обеспечивается посредством территорий (земель) общего пользования, земельных участков с кадастровым номером 89:09:000000:1725 89:09:000000:389, 89:09:000000:374 и земельных участков с условным кадастровыми номерами, 89:09:0050103:ЗУ8, 89:09:0050103:ЗУ10, 89:09:0050103:ЗУ11.

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
89:09:050104:ЗУ1	:ЗУ1	778	Магазины	образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

89:09:050104:3У2	:3У2	1401	Бытовое обслуживание	образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
89:09:050104:3У3	:3У3	2122	Хранение автотранспорта	образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
89:09:050103:3У4	:3У4	4828	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
89:09:050103:3У5	:3У5	1594	Хранение автотранспорта	образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
89:09:050103:3У6	:3У6	9714	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
89:09:050103:3У7	:3У7	3316	Деловое управление	образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
89:09:050103:3У8	:3У8	412	Земельные участки (территории) общего пользования	образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
89:09:050103:3У9	:3У9	3171	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
89:09:050103:3У10	:3У10	440	Земельные участки (территории) общего пользования	образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
89:09:050103:3У11	:3У11	4154	Земельные участки (территории) общего пользования	образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Ведомость координат поворотных точек границ формируемых и изменяемых земельных участков

Таблица 2

Кадастровый номер изменяемого земельного участка	№ точки по порядку	Координаты	
		X	Y
Образуемые земельные участки			
89:09:050103:3У1	1	29992.92	-5993.44
	2	29995.65	-5991.63
	3	30018.96	-5964.64
	4	30003.92	-5951.26
	5	29978.51	-5981.21
	1	29992.92	-5993.44
89:09:050103:3У2	1	29974.70	-5977.98
	2	29992.10	-5957.59
	3	29948.89	-5924.26
	4	29932.56	-5942.23
	1	29974.70	-5977.98
89:09:050103:3У3	1	29928.72	-5938.91
	2	29944.23	-5921.93
	3	29864.96	-5855.43
	4	29856.25	-5867.07
	5	29858.02	-5874.30
	1	29928.72	-5938.91
89:09:050103:3У4	1	30010.38	-5932.26
	2	30039.07	-5899.29
	3	29984.71	-5851.11
	4	29936.38	-5905.64
	5	29971.32	-5933.87
	1	30010.38	-5932.26
89:09:050103:3У5	1	30039.07	-5899.29
	2	30067.76	-5866.33
	3	30040.27	-5842.41
	4	30011.53	-5874.88
	1	30039.07	-5899.29
89:09:050103:3У6	1	30094.17	-5778.40
	2	30038.16	-5722.90
	3	30036.17	-5725.16
	4	30014.53	-5749.82
	5	29954.45	-5817.60
	6	30011.11	-5867.82
	7	30039.85	-5835.35
	1	30043.49	-5838.58

		30094.17	-5778.40
89:09:050103:3Y7	1	29936.38	-5905.64
	2	29984.71	-5851.11
	3	29951.13	-5821.34
	4	29901.43	-5877.41
	1	29936.38	-5905.64
89:09:050103:3Y8	1	29871.90	-5855.20
	2	29929.90	-5785.80
	3	29927.39	-5783.55
	4	29912.92	-5799.39
	5	29867.93	-5851.79
	1	29871.90	-5855.20
89:09:050103:3Y9	1	29955.80	-5809.00
	2	30011.31	-5746.81
	3	29983.19	-5720.55
	4	29966.60	-5740.62
	5	29927.39	-5783.55
	6	29929.90	-5785.80
	71	29955.80	-5809.00
89:09:050103:3Y10	1	29989.08	-5726.05
	2	30010.41	-5701.35
	3	30036.17	-5725.16
	4	30038.16	-5722.90
	5	30006.87	-5691.90
	6	29983.19	-5720.55
	1	29989.08	-5726.05
89:09:050103:3Y11	1	29929.65	-5939.76
	2	29932.56	-5942.23
	3	29948.89	-5924.26
	4	29992.10	-5957.59
	5	29974.70	-5977.98
	6	29978.51	-5981.21
	7	30003.92	-5951.26
	8	30022.02	-5930.43
	9	30037.35	-5943.36
	10	30038.31	-5942.17
	11	30020.50	-5927.20
	12	30073.50	-5865.80
	13	30070.51	-5863.40
	14	30069.89	-5862.91
	15	30045.00	-5843.00
	16	30097.02	-5781.22
	17	30094.17	-5778.40
	18	30043.49	-5838.58
	19	30039.85	-5835.35

	20	30011.11	-5867.82
	21	29954.45	-5817.60
	22	30014.53	-5749.82
	23	30011.31	-5746.81
	24	29955.80	-5809.00
	25	29896.00	-5876.00
	26	29871.90	-5855.20
	27	29867.93	-5851.79
	28	29866.11	-5853.90
	29	29864.96	-5855.43
	30	29944.23	-5921.93
	31	29928.72	-5938.91
	1	29929.65	-5939.76
	32	29971.32	-5933.87
	33	30010.38	-5932.26
	34	30039.07	-5899.29
	35	30067.76	-5866.33
	36	30040.27	-5842.41
	37	30011.53	-5874.88
	38	29984.71	-5851.11
	39	29951.13	-5821.34
	40	29901.43	-5877.41
	41	29936.38	-5905.64
	32	29971.32	-5933.87