



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**

Том 2

Материалы по обоснованию 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 2

Материалы по обоснованию 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. Нормативная документация, используемая при разработке	5
3. Цели разработки проекта межевания	7
4. Общая характеристика объекта проектирования.....	8
5. Красные линии.....	9
6. Анализ положений Правил землепользования и застройки города Лабытнанги ..	10
7. Анализ положений генерального плана города Лабытнанги	16
8. Установление публичных сервитутов, обременений	17

1. Нормативная документация, используемая при разработке

- 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 2.07.01-89*;
 - 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.

2. Методические подходы, применяемые при разработке проектных решений по формированию и перераспределению земельных участков

Результатом проекта межевания территорий является определение местоположения проектных границ земельных участков.

При разработке проекта межевания предусматривается решение двух задач:

- организация рациональной планировочной структуры территории, возникающей в результате межевания;

- организация рациональной планировки каждого земельного участка, образуемого в результате межевания территории.

Под рациональной планировкой территории понимается:

- создание планировочной структуры территории, включающей в себя все элементы градостроительного обустройства территории в соответствии с градостроительной документацией,

- минимизация системы публичных сервитутов, а также справедливое распределение территории, обременяющее одни земельные участки в интересах других, или для использования в общественных целях,

- обеспечение планировочными элементами территории для полноценного использования каждого земельного участка с минимальными издержками для него, а именно наикратчайшие пути выезда с него на общие проезды,

- выявление территориальных ресурсов, которые могут быть использованы для создания новых объектов недвижимого имущества или для развития существующих, включая имущество, предназначенное для общественного использования.

Под рациональной планировкой земельного участка понимается:

- обеспечение планировкой земельного участка эксплуатационной самодостаточности объекта недвижимого имущества, включая сохранения им тех эксплуатационных свойств, которыми он характеризуется в соответствии с действующей документацией,

- обеспечение возможности проведения ремонта зданий и сооружений, составляющих недвижимое имущество, т.е. резервирование в пределах земельного участка пространства, необходимого для реализации стандартной технологии мероприятий ремонта,

- обеспечение возможностей многовариантного пространственного и функционального развития недвижимого имущества.

В соответствии с действующими нормативными правовыми актами (Градостроительный кодекс РФ, Земельный кодекс РФ и другие нормативные документы) проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- 1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;
- 2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории;
- 3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;
- 5) границы зон действия публичных сервитутов.

3. Цели разработки проекта межевания

Разработка проекта межевания выполнена в целях установления красных линий застроенной территории объекта работ, определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, земельных участков общего пользования, земельных участков, которые могут быть сформированы на неиспользуемых территориях из состава неразделенных городских земель, с указанием установленных ограничений и обременений использования всех перечисленных видов участков, а также в целях обоснования необходимых условий предоставления земельных участков, в том числе установления зон действия публичных сервитутов, иных обременений, установления условий неделимости земельного участка.

4. Общая характеристика объекта проектирования

Территория проектирования расположена в границах существующей застройки, что позволяет задействовать существующие ресурсы социальной, инженерной, транспортной инфраструктур и рекреации. Проектируемая территория является территория проектируемого планировочного квартала, расположенного в кадастровом квартале 89:09:050103. Площадь территории в утвержденных границах проектирования составляет 44 796,28 кв. м.

Местоположение территории представлено на рисунке 1.



Рис.1 Местоположение проектируемой территории

Согласно топографической основе, территория проектирования обеспечена централизованными системами теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и водоотведения.

Централизованные системы инженерных коммуникаций проходят вдоль улиц, с вводом внутрь территории проектирования. Существующие объекты капитального строительства подключены к централизованным инженерным коммуникациям.

В связи с отсутствием исходных данных от эксплуатирующих организаций, отсутствует возможность проведения более подробного анализа систем инженерной инфраструктуры в части определения их технического состояния.

5. Красные линии

На проектируемой территории выделены красные линии, регулирующие обозначение существующих, планируемых границ территорий общего пользования.

Согласно Градостроительному кодексу РФ: Красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Красные линии отделяют территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях и обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности, участвующими в процессе проектирования и последующего освоения и застройки территорий населенных пунктов.

Красные линии установлены в соответствии с Постановлением Госстроя Российской Федерации от 06.04.1998 г. № 18-30 «Об утверждении Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации (РДС 30-201-98).

Красная линия установлена согласно расположению улично-дорожной сети. Линии регулирования застройки установлены с учетом отступа от красной линии 5 метров от улиц и 3 метра от проездов в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Лабытнанги.

В таблице 1 представлена ведомость характерных точек красных линий.

Таблица 1

Номер точки	Координаты	
	X	Y
1	30139.00	-5831.20
2	30139.97	-5824.3
3	30141.62	-5822.38
4	30140.35	-5821.2
5	30140.5	-5820.5
6	30136.46	-5805.04
7	30101.5	-5775.9
8	30097.02	-5781.22
9	30094.21	-5778.43
10	30006.87	-5691.9
11	29966.6	-5740.62
12	29912.92	-5799.39
13	29866.11	-5853.9
14	29856.25	-5867.07
15	29858.02	-5874.3
16	29928.72	-5938.91
17	29929.65	-5939.76
18	29932.56	-5942.23
19	29974.7	-5977.98
20	29978.51	-5981.21
21	29992.92	-5993.44
22	29995.65	-5991.63
23	30018.96	-5964.64
24	30037.35	-5943.36
25	30038.31	-5942.17
26	30139.00	-5831.20
1	30139.00	-5831.20

6. Анализ положений Правил землепользования и застройки города Лабытнанги

Территория проектирования расположена в следующих территориальных зонах:

- зона малоэтажной жилой застройки (ЖЗ 102).

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства представлены в таблице 2.

Основные виды разрешенного использования зона малоэтажной жилой застройки (ЖЗ 102)

Таблица 2

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
наименование вида использования	описание вида использования		

1	2	3	4
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	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	Этажность – до 4 эт. Минимальные отступы от границ земельного участка: – 3 м со стороны смежного земельного участка; – 5 м от границы земельного участка со стороны улицы (красной линии) до здания. Максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков не подлежат установлению.	Не допускается размещение жилой застройки в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и	Этажность - до 4 эт. Минимальные отступы от границ земельного участка: – 5 м от границы земельного участка со стороны улицы	Не допускается размещение образовательных и детских учреждений в санитарно-защитных зонах,

1	2	3	4
	<p>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</p>	<p>(красной линии) до основного здания; – 3 м от границы земельного участка со стороны улицы (красной линии) до вспомогательных зданий, строений.</p> <p>Размер земельного участка – от 15 до 50 кв. м на человека.</p> <p>Минимальный процент земельного участка под спортивно-игровые площадки - 20.</p> <p>Минимальный процент озеленения – 50.</p> <p>Минимальный отступ от красной линии – 25 м.</p> <p>Территория участка ограждается забором – от 1,2 м.</p> <p>Земельные участки объектов не делимы.</p> <p>Недопустимо перепрофилирование объектов.</p> <p>Максимальный процент застройки не подлежит установлению.</p>	<p>установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке</p>
Бытовое обслуживание	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)</p>	<p>Этажность – до 3 эт.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка:</p> <p>– 3 м со стороны смежного земельного участка;</p> <p>– 5 м от границы земельного участка со стороны улицы (красной линии) до здания.</p> <p>Максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>	<p>Не подлежат установлению</p>
Магазины	размещение объектов	Этажность - до 2 эт.	Не подлежат

1	2	3	4
	капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	<p>Минимальные отступы от границ земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 3 м со стороны смежного земельного участка; – 5 м от границы земельного участка со стороны улицы (красной линии) до здания. <p>Размер земельного участка – от 0,02 до 0,08 га на 100 кв. м торговой площади.</p> <p>Максимальный процент застройки не подлежит установлению.</p>	установлению
Деловое управление	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)	<p>Этажность - до 4 эт.</p> <p>Размер земельного участка – от 0,02 до 0,08 га на 100 кв. м торговой площади.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 3 м со стороны смежного земельного участка; – 5 м от границы земельного участка со стороны улицы (красной линии) до здания. <p>Максимальный процент застройки не подлежит установлению.</p>	Не подлежат установлению
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения	<p>Этажность – 1 эт.</p> <p>Минимальный отступ от красной линии – 3 м.</p> <p>Размер земельного</p>	Не допускается размещение объектов, требующих

1	2	3	4
	служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	участка, максимальный процент застройки, а также минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению.	установления санитарно-защитных зон. Размещение гаражей предусмотреть исключительно на гаражных площадках
Хранение автотранспорта	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	Этажность – 1 эт. Минимальный отступ от красной линии – 3 м. Размер земельного участка, максимальный процент застройки, а также минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению.	Не допускается размещение объектов, требующих установления санитарно-защитных зон. Размещение гаражей предусмотреть исключительно на гаражных площадках
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с	Этажность - 1 эт. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. Максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков не подлежат установлению.	При условии соблюдения режима использования земельных участков, расположенных в зонах с особыми условиями использования территорий и установлении данных зон в соответствии с

1	2	3	4
	кодами 3.1.1 - 3.1.2		действующим законодательством.
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	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	Не подлежат установлению.

Граница территории в утвержденных границах проектирования является застроенной, имеется сложившееся землепользование, представлено в основном малоэтажная многоквартирная жилая застройка. Проект межевания территории подготавливается для последующего выполнения комплексных кадастровых работ.

Фрагмент карты градостроительного зонирования г. Лабытнанги представлен на рисунке 2.



Рис.2 Фрагмент карты градостроительного зонирования

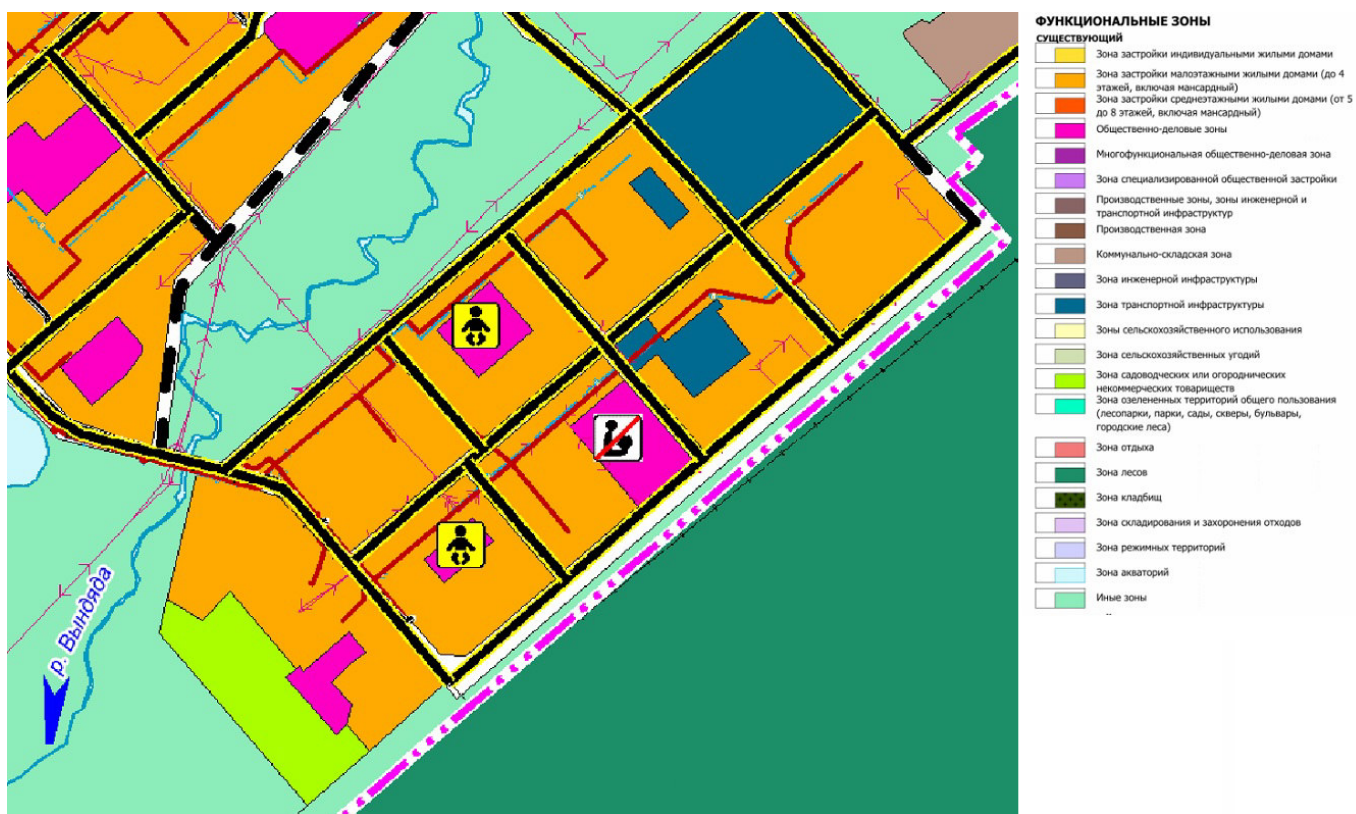
В границах проектируемой территории сформированы: 10 земельных участков, местоположение границ которых установлено ранее в результате выполнения работ по межеванию земельных участков.

Подробная информация о земельных участках, расположенных в границах проектируемой территории, приведена в таблице 5 «Экспликация земельных участков фактического землепользования», графическая часть отображена на плане фактического землепользования.

7. Анализ положений генерального плана города Лабытнанги

В соответствии с Генеральным планом города Лабытнанги (Схема функционального зонирования), утвержденным решением городской Думы города Лабытнанги от 13.12.2019 № 38 проектируемая территория расположена в зоне - производственная зона.

Фрагмент карты функциональных зон Генерального плана г. Лабытнанги представлен на рисунке 3



8. Установление публичных сервитутов, обременений

В пределах проектируемой территории кадастрового квартала 89:050103 объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр, либо выявленные объекты культурного наследия отсутствуют. Проектируемая территория не входит в границы особо охраняемых природных территорий.

В границах проектируемой территории расположены инженерные сети (линии электропередачи, сети теплоснабжения, сети водоснабжения, сети связи). В связи с этим проектом межевания предусмотрено установления охранной зоны линии электропередач, тепловых сетей, сетей водоснабжения, сетей связи. Основания для установления обременений приведены в таблице 4 «Основания для установления обременений» графическое изображение охранной зоны приведено на чертеже межевания территории.

Основания для установления обременений

Таблица 4

№ п/п	Наименование документа	Название зоны с особыми условиями использования территории	Размер
1	Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 “О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах	Охранная зона ЛЭП до 1 кВ	2 м
		Охранная зона ЛЭП до 1 кВ до 20 кВ	10 м

	таких зон”		
2	Приказ Министерства архитектуры и строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 17.08.1992 №197 “О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей”	Охранная зона тепловых сетей	6 м

Экспликация земельных участков фактического землепользования

Таблица 5

№	Кадастровый номер	Адрес	Землепользователь (правообладатель)	Вид права на земельный участок	Вид разрешенного использования	Площадь по документу, кв.м	Площадь по плану отвода, кв.м
1	2	3	4	5	6	7	8
1	89:09:050103:34	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ямало-Ненецкий автономный округ, г Лабытнанги, мкр Обской, ул Орлова, д 5	Собственники всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме	Общая долевая собственность	многоквартирные жилые дома	1886 +/- 12	1886
2	89:09:050103:33	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ямало-Ненецкий автономный округ, г Лабытнанги, мкр Обской, ул Орлова, д 1	Собственники всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме	Общая долевая собственность	многоквартирные жилые дома	2192 +/- 12	2192
3	89:09:050103:32	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ямало-Ненецкий автономный округ, г Лабытнанги, мкр Обской, ул Орлова, д 3	Собственники всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме	Общая долевая собственность	многоквартирные жилые дома	2547 +/- 12	2547
			Скрипка Виталий Николаевич	долевая собственность			
			Скрипка Ольга Сергеевна	долевая собственность			

4	89:09:050103:1	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ямало-Ненецкий автономный округ, г Лабытнанги, мкр. Обской, ул Киевская, дом 8			размещение жилого дома	3001 +/- 1	3001
5	89:09:050103:35	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ямало-Ненецкий автономный округ, г Лабытнанги, мкр. Обской, ул Киевская, гаражная площадка № 16	Самылова Татьяна Леонидовна	Аренда (в том числе, субаренда) с 06.03.2013 и бессрочно	объекты хранения и обслуживания индивидуального автотранспорта	45 +/- 2	45
6	89:09:050103:36	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ямало-Ненецкий автономный округ, г Лабытнанги, мкр Обской, ул Киевская, гаражная площадка № 16	Трубина Любовь Ивановна	Аренда (в том числе, субаренда) с 06.03.2013 и бессрочно	объекты хранения и обслуживания автомобильного транспорта: для размещения временного гаража № 4	29 +/- 1	29
7	89:09:050103:3	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ямало-Ненецкий автономный округ, г Лабытнанги, мкр. Обской, ул Орлова	Сосновская Лариса Анатольевна	Аренда (в том числе, субаренда) с 26.10.2017 по 25.09.2066 (49 лет)	Магазины (4.4)	560 +/- 13	560

8	89:09:050103:30	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ямало-Ненецкий автономный округ, г Лабытнанги, мкр Обской, ул Орлова			многоквартирные жилые дома	577 +/-16	577
9	89:09:050103:31	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ямало-Ненецкий автономный округ, г Лабытнанги, мкр Обской, ул Орлова			многоквартирные жилые дома	433 +/-8	433
10	89:09:050103:37	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ямало-Ненецкий автономный округ, г Лабытнанги, мкр Обской, ул Киевская			объекты транспортной инфраструктуры: для размещения открытой стоянки для вездеходной техники по ул. Киевская, мкр. Обской, г. Лабытнанги	1143 +/-7	1143

6. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

Таблица 6

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Количество
1	Территория в границах проектирования	га	4.48
2	Территория подлежащая межеванию, в т.ч.	га	3.19
2.1	уточняемые земельные участки	га	-
		шт	-
2.2	формируемые земельные участки	га	3.19
		шт	11