

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Тюменская область
Ханты-Мансийский автономный округ
ООО «Атриум-Ф»**

**Корректировка проекта планировки микрорайонов
территории Юго-Восточной части
Восточного жилого района города Сургута
и разработка проекта межевания
в части земельного участка микрорайона 28**

Проект межевания

28-02-16-ПМ

**г. Сургут
2016 г.**

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Тюменская область
Ханты-Мансийский автономный округ
ООО «Атриум-Ф»**

**Корректировка проекта планировки микрорайонов
территории Юго-Восточной части
Восточного жилого района города Сургута
и разработка проекта межевания
в части земельного участка микрорайона 28**

Проект межевания

28-02-16-ПМ

Директор

Главный инженер проекта



Г.Ш. Ибатушшин

К.Г. Ибатуллина

**г. Сургут
2016 г.**

1. СОДЕРЖАНИЕ		
Обозначение	Наименование	Примечание
	Проект межевания	
28-02-16-ПМ.1	Часть 1. Пояснительная записка	
	1. Содержание тома	
	2. Состав проекта	
	3. Введение	
	4. Общая часть	
	5. Анализ существующего положения	
	6. Проектное решение	
	7. Требования к использованию земельных участков	
	8. Основные технико-экономические показатели	
28-02-16-ПМ.2	Часть 2. Графические материалы.	
	1. Чертеж межевания территории. М1:1000	
	2. Чертеж функционального зонирования. М1:1000	
	3. Чертеж границы зон действия публичных сервитутов сетей теплоснабжения. М1:1000	
	4. Чертеж границы зон действия публичных сервитутов сетей бытовой канализации. М1:1000	
	5. Чертеж границы зон действия публичных сервитутов сетей электроснабжения. М1:1000	

Согласовано			

Подп. и дата	Вам инв. №

ИНВ. № ПОДЛ.	
--------------	--

						28-02-16-ПМ.1					
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подпись	Дата			Стадия	Лист	Листов	
						Проект межевания. Часть 1. Пояснительная записка		П	2		
ГИП		Ибатуллина			04.16			ООО «Атриум-Ф» г. Сургут			
Выполнил		Ибатуллина			04.16						

2. СОСТАВ ПРОЕКТА		
Обозначение	Наименование	Примечание
Проект планировки		
	Том I. Основная часть (утверждаемая часть)	
28-02-16-ПП-У.1	Часть 1. Положения о размещении объектов капитального строительства	
28-02-16-ПП-У.2	Часть 2. Графические материалы	
	Том II. Материалы по обоснованию (обосновывающая часть)	
28-02-16-ПП-О.1	Часть 1. Пояснительная записка	
28-02-16-ПП-О.2	Часть 2. Графические материалы	
Проект межевания		
28-02-16-ПМ.1	Часть 1. Пояснительная записка	
28-02-16-ПМ.2	Часть 2. Графические материалы	

						28-02-16-ПМ.1	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись.	Дата		3

3. ВВЕДЕНИЕ

В составе проекта «Корректировка проекта планировки микрорайонов территории Юго-Восточной части Восточного жилого района города Сургута и разработка проекта межевания в части земельного участка микрорайона 28» разработан раздел «Проект межевания территорий» как составная часть градостроительной документации о застройке территории.

Подготовка проектов межевания осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков.

Установление границ и другие действия по формированию земельных участков являются составной частью формирования недвижимого имущества для целей государственной регистрации прав на него, налогообложения объектов недвижимости, разработки градостроительных паспортов земельных участков.

Сформированный земельный участок должен обеспечить:

- возможность полноценной реализации права собственности на объект недвижимого имущества, для которого формируется земельный участок, включая возможность полноценного использования этого имущества в соответствии с тем назначением, и теми эксплуатационными качествами, которые присущи этому имуществу на момент межевания;

- возможность долгосрочного использования земельного участка, предполагающая, в том числе, возможность многовариантного пространственного развития недвижимости в соответствии с правилами землепользования и застройки, градостроительными нормативами;

- структура землепользования в пределах территории межевания, сформированная в результате межевания должна обеспечить условия для наиболее эффективного использования и развития этой территории.

В составе проекта межевания разработана схема функционального зонирования территории микрорайона устанавливающая границы зон, определяемые в линиях, совпадающих с границами, зафиксированными в имеющих юридическую силу документах - красных линиях, градостроительные требования к каждой из них.

Красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги и другие подобные сооружения.

В результате процесса межевания образованы:

- земельные участки под объектами недвижимости;

- участки линейных объектов инженерной инфраструктуры.

Проекты границ земельных участков сформированы на основании разработанного проекта планировки.

Территория межевания составляет 3,6652 га в границах проектируемой территории.

Базовой информацией при разработке проекта межевания являются сведения по ранее сформированным земельным участкам г. Сургута.

4. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Разрабатываемый в составе проекта «Корректировка проекта планировки микрорайонов территории Юго-Восточной части Восточного жилого района города Сургута и разработка проекта межевания в части земельного участка микрорайона 28» раздел «Проект межевания территорий» разработан на основании задания на проектирование выданного заказчиком ООО «Сибпромстрой-Югория»

При разработке проекта межевания использованы законодательные и нормативно-правовые акты РФ, законодательные и нормативно-правовые акты, действующие на территории ХМАО-Югры, утвержденные документы по территориальному планированию:

						28-02-16-ПМ.1	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись.	Дата		4

- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, утвержденные приказом Департамента строительства автономного округа от 25.02.2009 г. № 31-НП
- Решение Думы города Сургута "О местных нормативах градостроительного проектирования на территории муниципального образования городской округ город Сургут" № 502-V ДГ от 25.04.2014г.
- Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах, утвержденные приказом Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 26 августа 1998 г. № 59.
- Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утвержденная приказом Госстроя России от 29 октября 2002 г. № 150.

5. АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ

Микрорайон № 28 входит в состав Юго-Восточной части Восточного жилого района г. Сургута. Территория проектируемой части микрорайона №28 граничит с севера – с ул. Рыбников, с востока – с ул. Щепеткина, с запада и юга – со сложившейся застройкой многоэтажными жилыми домами микрорайона 28.

В настоящее время проектируемая часть территории микрорайона 28 свободна от застройки за исключением нескольких аварийных жилых зданий и сооружений, подлежащими сносу и переселению за счет средств застройщика.

Естественный рельеф нарушен, местами территория захламлена. На проектируемой территории имеются участки сохранившегося леса и кустарника. Существующее озеленение подлежит максимальному сохранению.

Площадь рассматриваемой части микрорайона 28 составляет 3,6652 га.

На рассматриваемой территории предусмотрено строительство трех 26-этажных жилых домов и отдельно стоящего здания детского сада на 300 мест.

Улица Рыбников и улица Щепеткина обеспечивают удобную связь микрорайона с объектами обслуживания городского значения, находящимися других частях города.

Планировочная структура микрорайона определяется существующей и проектной улично-дорожной сетью, планировочным решением застройки многоэтажными жилыми домами.

6. ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ

Проектом межевания на территории микрорайона устанавливается следующая зона:

А. Жилая зона – зона застройки многоквартирными жилыми домами, основная функция которой - проживание населения.

К основным видам разрешенного использования земельных участков, на территории жилой зоны относятся виды разрешенного использования, которые не могут быть запрещены по размещению, проектированию и строительству объектов недвижимости:

- детские дошкольные учреждения
- встроенно-пристроенные предприятия обслуживания.

Для данных объектов недвижимости на территории микрорайона установлены предельные размеры земельных участков, согласно нормативам.

К вспомогательным видам разрешенного использования в зонах многоквартирных жилых домов относятся виды разрешенного использования объектов недвижимости допустимые в качестве дополнительных к основным видам использования:

						28-02-16-ПМ.1	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись.	Дата		5

- объекты благоустройства и места парковки на земельных участках многоквартирных домов;
- открытые физкультурные сооружения;
- подземные гаражи на участках многоквартирных домов;
- встроенные и встроенно-пристроенные предприятия обслуживания в первых этажах многоквартирных жилых домов.

Проектом межевания определена площадь и границы земельных участков под объекты строительства жилых домов, общие проезды к жилым домам, озеленение и благоустройство.

В проекте планировки зона многоквартирных жилых домов установлена в зависимости от предусматриваемых нормативов плотности населения и характера застройки.

Расчет площади земельных участков проектируемых жилых зданий приведен согласно постановления Правительства ХМАО-Югры №534-п от 29.12.2014 г. «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования ХМАО-Югры».

Расчет площадей земельных участков проектируемых жилых домов со встроенными и встроенно-пристроенными объектами обслуживания, проектируемых объектов обслуживания приведен в таблице 1.

Таблица 1

№ здания	Наименование объекта строительства	Общая площадь квартир, м ²	Норматив площади зем. уч, м ²	Проектная площадь зем. уч, м ²
Расчёт площади земельных участков проектируемых жилых домов				
1	26-этажный жилой дом	11610,00	9055,80	28065,00
2	26-этажный жилой дом	11610,00	9055,80	
3	26-этажный жилой дом	11610,00	9055,80	
4	Детский сад на 300 мест	-	10500,00	8587,00

7. ТРЕБОВАНИЯ К ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

После определения и установления границ земельных участков, следующий этап проекта межевания территорий - определение публичных сервитутов - прав ограниченного пользования чужой недвижимостью, устанавливаемых для собственников недвижимого имущества в качестве обременения:

- проход, прокладка, строительство и эксплуатация коммуникаций и объектов инженерной инфраструктуры;
- благоустройство территорий общего пользования.

Прокладка инженерных коммуникаций общего пользования, размещение наземных сооружений инженерного оборудования, проездов общего пользования от магистральных улиц пешеходных связей проектом определены на территории общего пользования, поэтому сервитутами проектом предусматривается определить территорию, в пределах санитарно-защитной зоны, на земельных участках по которым запроектирована прокладка инженерных коммуникаций общего пользования.

Следующим этапом проекта межевания территорий является дальнейшее использование земельных участков в микрорайоне:

- Утверждение проектов границ земельных участков.
- Постановка земельных участков на градостроительный кадастровый учет и государственная регистрация прав на сформированные земельные участки.

						28-02-16-ПМ.1	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись.	Дата		6

- Выставление земельных участков на торги.
 - Для предоставления земельных участков в собственность, постоянное (бессрочное) пользование;
 - Для предоставления земельных участков в аренду физическим и юридическим лицам, при этом соблюдая принципы эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков.
- Заключительный этап проекта межевания территорий микрорайона - подготовка пакета документов проектно-сметной документации на каждый земельный участок установленный проектом межевания.

8. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица 2.

Показатели	Ед. изм.	Количество
Территория проектируемой части мкр. 28		
Территория проектируемой части мкр.28	га	3,6652
Плотность населения		
Плотность населения, в границах рассматриваемой части мкр.28, с площадью 3,6652 га, при расчетной численности населения - 1392 чел.	чел/га	380
Жилищный фонд		
Общая площадь квартир на микрорайон	м ²	34830,00
Количество квартир проектируемых жилых домах	шт.	900
Население		
Количество жителей	чел.	1392
Транспортная обеспеченность		
Количество машино/мест в подземных и полугаглубленных паркингах	шт.	600
Количество машино/мест на открытых парковках	шт.	347
Итого: количество машино/мест на проектируемой части микрорайона	шт.	947
Количество мест в детских дошкольных учреждениях, общеобразовательных школах		

Показатели	Ед. изм.	Количество
<p>Расчет вместимости детских дошкольных учреждений, согласно установленному нормативу «Региональных нормативов градостроительного проектирования ХМАО-Югры», который составляет 70 мест на 1000 жителей.</p> <p>На 1392 жителя необходимо предусмотреть ДДУ на 97 мест. В проекте планировки принято</p>	мест	97
<p>Расчетная норма вместимости в общеобразовательных школах принята согласно расчета прогнозируемого количества учащихся - 180 учащихся на 1000 жителей.</p> <p>На 1392 жителя необходимо предусмотреть школьных мест на 251 учащихся.</p> <p>В проекте планировки принято</p>	мест	251

						28-02-16-ПМ.1	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись.	Дата		8

