



проф ГЕО проект

межевание проектирование инженерные изыскания

Общество с ограниченной ответственностью «ПрофГеоПроект»
620028, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Верх-Исетский бульвар, д. 13В, оф. 107; Тел/факс: +7 (343) 317-15-15
ИНН 6679010553, КПП:667901001, ОГРН 1126679003990
e-mail: pgp_2012@mail.ru, сайт: profgeoproekt.com

Заказчик: Департамент архитектуры и градостроительства администрации города Сургута,
Муниципальный контракт от 18.05.2016 № 8/2016

Экз. № 1

Документация по проекту межевания территории микрорайона ПИКС в городе Сургуте

ПРОЕКТ
межевания территории микрорайона ПИКС в городе Сургуте

ТОМ 1

Шифр: 08/2016

г. Екатеринбург, 2016 г.



проф ГЕО проект

межевание проектирование инженерные изыскания

Общество с ограниченной ответственностью «ПрофГеоПроект»
620028, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Верх-Исетский бульвар, д. 13В, оф. 107; Тел/факс: +7 (343) 317-15-15
ИНН 6679010553, КПП:667901001, ОГРН 1126679003990
e-mail: pgp_2012@mail.ru, сайт: profgeoproekt.com

Заказчик: Департамент архитектуры и градостроительства администрации города Сургута,
Муниципальный контракт от 18.05.2016 № 8/2016

Экз. № 1

ПРОЕКТ межевания территории микрорайона ПИКС в городе Сургуте

ТОМ 1

Шифр: 08/2016

Директор



Е.В. Сабирулло

г. Екатеринбург, 2016 г.

Список разработчиков

Раздел проекта	Должность	Фамилия	Подпись
Руководитель	Директор	Сабируллоев Е.В.	
Архитектурно-планировочная часть	Ведущий градостроитель проекта	Соколова А.О.	
	Ведущий градостроитель проекта	Жапова И.М.	
	Градостроитель проекта	Арефьев Д.А.	
	Техник-архитектор	Алламуратова А.Г.	

СОДЕРЖАНИЕ

5

1. Общие положения	5
1.1. Основания для выполнения работы.....	6
1.2. Цель и задачи разработки проекта	6
1.3. Исходные материалы.....	6
1.4. Правовая, нормативная и методическая база для проведения работ	7
2. Сведения, необходимые для разработки проекта и выводы из их анализа	8
3. Описание и обоснование проекта межевания территории	9
3.1. Проектные решения.....	8
3.2. Формирование и установление границ земельных участков объектов, расположенных на территории проектирования.....	9
3.3. Планировочные ограничения	20
3.4. Предложение по установлению публичных сервитутов	21

Состав документации по проекту межевания территории

№ п/п	Наименование	Масштаб	Количество листов	Гриф секретности
1	2	3	4	5
Тестовые материалы 8/2016-ПЗ				
1.	Часть 1 - «Пояснительная записка» 8/2016-ПЗ	–	16	несекретно
2.	Часть 2 - Приложения к пояснительной записке:	–		
2.1.	Приложение 1. Каталог координат границ поворотных точек формируемых земельных участков	–		ДСП
2.2.	Приложение 2. Каталог координат границ поворотных точек проектируемых публичных сервитутов	–		ДСП
3.	Графические материалы 8/2016-ГМ			
3.1	План фактического использования территории	М 1:1000	–	несекретно
3.2	Разбивочный чертеж красных линий	М 1:1000	–	несекретно
3.3	Чертеж зон с особыми условиями использования территории	М 1:1000	–	несекретно
3.4	Чертеж межевания территории Вариант 1	М 1:1000	–	несекретно
3.5	Чертеж межевания территории Вариант 2	М 1:1000	–	несекретно

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Основания для выполнения работы

Разработка документации по межеванию территории площадью 35,7 га, расположенной в городе Сургут, ограниченной с запада – улица Грибоедова, с востока – улица 33 «З», с севера – улица Привокзальная, с юга – улица Крылова выполнена на основании муниципального контракта № 8/2016 от 18.05.2016 г.

Основание для выполнения работ:

- постановление администрации города Сургута №843 от 10.02.2016 г.

1.2. Цель и задачи разработки проекта

Целью разработки проекта межевания территории является:

- определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности.

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;
- установление границ территорий общего пользования;
- обеспечение условий эксплуатации объектов, расположенных в районе проектирования в границах формируемых земельных участков;
- формирование границ зон действия публичных сервитутов;
- установление границ незастроенных земельных участков с учетом планируемого размещения объектов капитального строительства по виду разрешенного использования в территориальной зоне.

Особенностью подготовки проекта является наличие существующих коммуникаций.

1.3. Исходные материалы

Проект выполнен в соответствии с ранее разработанной документацией:

- генеральным планом города, утвержденным решением Думы города Сургута № 635-ВДГ от 22.12.2014;
- проектом планировки улично-дорожной сети города Сургута, утвержденным постановлением Администрации города от 20.07.2015 № 5044;
- проектом планировки территории Западного жилого района, утвержденного постановлением Администрации города от 29.09.2009 № 3756;

- корректировкой проекта планировки территории Западного жилого района, территории микрорайона ПИКС в части размещения жилых домов и благоустройства на земельном участке, права аренды на который принадлежат ЗАО «Желдорипотека» в городе Сургуте;
- существующими проектами объектов, находящихся в стадии проектирования и строительства;
- топографическая съемка М 1:1000 в системе координат МСК-86.
- сведения о земельных участках в пределах границ проектирования учтенных (зарегистрированных) в государственном земельном кадастре в цифровом виде в местной системе координат.
- сведения об охранных зонах инженерных коммуникаций в цифровом виде.

1.4. Правовая, нормативная и методическая база для проведения работ

Правовая, нормативная и методическая база для проведения работ:

- Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
- «Правил землепользования и застройки на территории города Сургута», утвержденных решением Сургутской городской Думы от 26.02.2016 №838-V ДГ «О внесении изменений в решение городской Думы от 28.06.2005 г. № 475-III ГД;
- Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
- Федеральным законом «Об охране окружающей среды» от 10.01.2002 № 7-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
- Федеральным законом Российской Федерации "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" от 21.12.1994 № 68-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
- Федеральным законом Российской Федерации "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 № 52-ФЗ (с изменениями и дополнениями).
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», утвержденного постановлением Госстроя РФ от 29.10.2002 №150;
- СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденному приказом Министерства регионального развития РФ от 28.12.2010 г. №820;
- Федеральным законом от 22 июля 2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (с изменениями и дополнениями);
- Федеральным законом от 23 ноября 2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);
- Федеральным законом от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (с изменениями и дополнениями);
- Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 № 1521 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов

и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (с изменениями и дополнениями);

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- Постановлением Правительства ХМАО-Югры от 29.12.2014 № 534-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа-Югры»;

- Решением Думы города Сургута № 695-ВДГ от 07.05.2015 «О местных нормативах градостроительного проектирования на территории муниципального образования городской округ город Сургут»;

- Правилами благоустройства территории города Сургута, утвержденными решением Думы города от 20.06.2013 № 345-ВДГ (с изменениями и дополнениями);

- Постановления Правительства ХМАО-Югры от 13.06.2007 № 153-п «О составе и содержании проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования ХМАО-Югры, документов территориального планирования муниципальных образований автономного округа» (с изменениями и дополнениями);

- Постановлением Администрации от 29.05.2013 № 3646 (с последующими изменениями) «Об утверждении положения о порядке взаимодействия структурных подразделений Администрации города, физических и юридических по вопросам подготовки и согласования документации по планировке территорий»;

- Распоряжением Администрации города от 03.07.2015 № 1738 «Об утверждении положения о системе требований к градостроительной документации городского округа город Сургут».

- техническое задание на выполнение работ по разработке проекта межевания микрорайона ПИКС в городе Сургуте (приложение к муниципальному контракту № 8/2016 от 17.05.2016 г.).

2. СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА И ВЫВОДЫ ИЗ ИХ АНАЛИЗА

Микрорайон ПИКС расположен в Западном жилом районе. Ориентировочная площадь проектируемой территории – 35,7 га. Границами проектируемого района являются:

- с запада – улица Грибоедова,
- с востока – улица 33 «З»,
- с севера – улица Привокзальная,
- с юга - улица Крылова.

На проектируемой территории существующая застройка представлена капитальными многоэтажными домами с дворовой территорией, административными зданиями.

Данная территория в соответствии с генеральным планом города, находится в территориальной зоне многоэтажной жилой застройки.

3. ОПИСАНИЕ И ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

3.1. Проектные решения

Настоящим проектом приняты следующие решения:

- 1) Определены линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 2) Уточнены границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
- 3) Сформированы границы образуемых и изменяемых земельных участков;
- 4) Отображены границы территорий объектов культурного наследия;
- 5) Установлены границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 6) Выделены границы зон действия публичных сервитутов.

Особо охраняемые территории и объекты культурного наследия в границах проектируемой территории отсутствуют. В связи с этим, в проекте не представлена схема границ территорий объектов культурного наследия.

Проектные решения основаны на архитектурно-пространственной и функционально-планировочной структуре территории, сложившейся в соответствии с ранее принятыми проектными решениями и направлены на создание правовых условий для дальнейшей эксплуатации объектов недвижимости, реализации целей и задач заказчика по развитию территории данного квартала.

Структура землепользования на проектируемой территории, формируемая на основе существующей застройки, включает территории общего пользования и территории существующих объектов капитального строительства.

На территории общего пользования располагаются проезды и стоянки общего пользования, коридоры для инженерных коммуникаций и зоны зеленых насаждений общего пользования.

Формирование земельных участков выполнено с учетом существующей градостроительной ситуации, положения красных линий, границ земельных участков, предоставленных физическим и юридическим лицам под различные виды деятельности, фактического использования территории, обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним;

При разработке проекта межевания территорий в границы земельных участков включаются территории:

- под зданиями и сооружениями;
- проездов, пешеходных дорог и проходов к зданиям и сооружениям;
- открытых площадок для временного хранения автомобилей;
- придомовых зеленых насаждений, площадок для отдыха и игр детей;
- хозяйственных площадок;
- физкультурных площадок;
- резервных территорий.

Межеванию не подлежат территории, занятые транспортными и инженерными коммуникациями и сооружениями, а также земли общего пользования.

Учтены санитарно-защитные, охранные зоны, в соответствии с действующими нормами.

3.2. Формирование и установление границ земельных участков объектов, расположенных на территории проектирования

Настоящим проектом предлагается:

- образование земельных участков жилой застройки;
- образование земельных участков благоустройства и озеленения;
- образование земельных участков для размещения линейных объектов;
- образование земельных участков для объектов инженерной инфраструктуры;
- образование земельных участков общего пользования.

В таблице 3.2.1 представлена характеристика формируемых проектом земельных участков, в пределах территории проектирования.

Координирование объектов землепользования выполнено в системе координат МСК-86.

Принцип расчета площадей земельных участков 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 городского сообщества.

Таблица 3.2.1. Характеристика образуемых земельных участков (в пределах территории проектирования)

Номер ЗУ на схеме	Вид разрешенного использования	Площадь ЗУ, кв.м
2	Культурное развитие	16732,1
3	Отдых (рекреация)	4951,1
4	Многоэтажная жилая застройка	5914,7
5	Коммунальное обслуживание	57,6
6	Среднеэтажная жилая застройка	11999,6
7	Многоэтажная жилая застройка	2273,1
8	Многоэтажная жилая застройка	4170,4
9	Многоэтажная жилая застройка	3021,4
10	Объекты гаражного назначения	3938,1
11	Многоэтажная жилая застройка	5078,8
12	Объекты торговли	1479,7
13	Среднеэтажная жилая застройка	6382,0
14	Коммунальное обслуживание	709,3
15	Среднеэтажная жилая застройка	6956,0
16	Среднеэтажная жилая застройка	8275,8
17	Многоэтажная жилая застройка	4736,7
18	Объекты торговли	4841,9
19	Многоэтажная жилая застройка	5967,4
20	Объекты торговли	196,1

21	Объекты торговли	975,3
22	Многоэтажная жилая застройка	6573,3
23	Объекты торговли	10,0
24	Территории общего пользования	5872,0
25	Объекты торговли	1156,1
27	Дошкольное образование	11228,3
28	Среднеэтажная жилая застройка	8680,9
29	Многоэтажная жилая застройка	5795,4
30	Среднеэтажная жилая застройка	4899,3
31	Среднеэтажная жилая застройка	6020,6
32	Среднеэтажная жилая застройка	6263,4
33	Инженерные сооружения	395,0
34	Многоэтажная жилая застройка	6612,9
35	Среднеэтажная жилая застройка	4568,2
37	Среднеэтажная жилая застройка	4172,7
38	Среднеэтажная жилая застройка	4319,5
39	Многоэтажная жилая застройка	4541,5
40	Среднее общее образование	33467,0
41	Среднеэтажная жилая застройка	6978,3
42	Среднеэтажная жилая застройка	6158,4
43	Среднеэтажная жилая застройка	5758,9
44	Среднеэтажная жилая застройка	4212,0
45	Среднеэтажная жилая застройка	9283,4
46	Среднеэтажная жилая застройка	4113,2
48	Среднеэтажная жилая застройка	6613,0
50	Дошкольное, начальное образование	5256,7
51	Отдых (рекреация)	1597,8
52	Дошкольное, начальное образование	6254,9
53	Коммунальное обслуживание	406,2
55	Среднеэтажная жилая застройка	6500,5
56	Территории общего пользования	3104,8
57	Коммунальное обслуживание	515,9
58	Многоэтажная жилая застройка	14540,2
60	Среднеэтажная жилая застройка	7992,5
61	Объекты торговли	427,2
62	Среднеэтажная жилая застройка	7163,4
63	Дошкольное образование	7893,5
64	Среднеэтажная жилая застройка	5432,8
65	Среднеэтажная жилая застройка	4509,3
66	Среднеэтажная жилая застройка	5633,0
67	Среднеэтажная жилая застройка	4772,7
68	Среднеэтажная жилая застройка	4933,5
70	Среднеэтажная жилая застройка	3757,0

71	Объекты торговли	206,9
72	Многоэтажная жилая застройка	3733,4
74	Гостиничное обслуживание	2090,4
75	Коммунальное обслуживание	139,3
76	Коммунальное обслуживание	86,5
77	Коммунальное обслуживание	99,5
78	Коммунальное обслуживание	150,2
79	Коммунальное обслуживание	92,2
80	Коммунальное обслуживание	102,8
81	Коммунальное обслуживание	313,9
82	Коммунальное обслуживание	129,8
83	Коммунальное обслуживание	400,5
84	Коммунальное обслуживание	101,7
85	Объекты торговли	8,7
86	Общественное управление	2259,2

Расчет нормативной площади земельных участков жилых домов произведен по таблице 51 «Региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа-Югры» (Постановление Правительства ХМАО-Югры от 29.12.2014 № 534-п). Так как эта таблица предназначена для земельных участков в условиях нового строительства, то носит рекомендательный характер.

$$S_{\text{норм.к.}} = S_{\text{ж.к.}} \cdot Y_{\text{з.д.}},$$

где: $S_{\text{ж.к.}}$ – общая площадь жилых помещений в кондоминиуме, кв.м;

$Y_{\text{з.д.}}$ – удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности.

Таблица 3.2.2. Земельные участки, не учтенные в государственном кадастре недвижимости (в пределах территории проектирования)

Адрес	Этажность	Расчет		Проектные
		18 кв.м./чел	30 кв.м./чел	
Грибоедова 4/1	5	3495,6	4788,5	6956,0
Крылова 19	5	3791,9	5194,4	5967,4
Крылова 21	5	3635,9	4980,7	6573,3
Крылова 25	5	3039,5	4163,7	6158,4
Крылова 29	5	3039,5	4163,7	6978,3
Крылова 35	5	2647,8	3627,2	4509,3
Крылова 37	5	3152,1	4318,0	5633,0
Крылова 41/1	9	6991,8	7945,2	14540,2
Крылова 43/1	5	3565,7	4884,5	7163,5
Привокзальная 16/1	5	2601,5	3563,7	4812,8
Привокзальная 18/1	9	3006,4	4118,4	4558,6
Привокзальная 18/4	5	3497,8	4791,5	4568,2
Привокзальная 26	5	4010,3	5493,6	6613,0
Привокзальная 28	5	4439,6	6081,6	6500,5

Таблица 3.2.3. Земельные участки, учтенные в государственном кадастре недвижимости (в пределах территории проектирования)

Адрес	Этаж.	Фактич. исп.	Расчет		Проектные
			18 кв.м./чел	30 кв.м./чел	
Грибоедова 2/1	9	4269,0	2561,4	3756,7	4736,7
Грибоедова 4/2	5	6377,8	3441,2	4714,0	8275,8
Грибоедова 4	5	6057,3	2484,4	3403,3	6382,0
Грибоедова 8	5	12968,6	5067,7	6942,0	11999,6
Крылова 27	5	5615,2	3204,8	4390,1	5758,9
Крылова 41	5	5166,3	3031,3	4152,4	4772,7
Крылова 43	5	5589,7	3038,3	4162,1	4933,5
Крылова 45	5	3755,2	3233,4	4429,3	3757,0
Привокзальная 16/2	5	5721,0	3970,1	5438,5	6020,6
Привокзальная 16/3	5	6263,8	3491,3	4782,6	6263,4
Привокзальная 16	5	3386,9	2539,4	3478,6	4172,7
Привокзальная 18	5	5721,0	3970,1	5438,5	6020,6
Привокзальная 18/2	14	5312,2	6575,2	9924,9	6612,9
Привокзальная 18/3	9	7242,7	4353,5	6385,2	5795,4
Привокзальная 24	5	3796,5	2571,0	3521,9	4113,2

Коэффициент плотности застройки – 0,15.

Границы земельных участков под многоквартирными жилыми домами устанавливались по красным линиям, границам улично-дорожной сети, естественным границам (элементам благоустройства).

Границы проектируемых земельных участков для эксплуатации общественными, нежилыми объектами сформированы с учетом требований СНиП, сложившегося землепользования и естественных границ.

Таблица 3.2.4. Перечень формируемых земельных участков

№ зем. участка на плане	Назначение земельного участка	Ранее сформированный земельный участок	Изменяемый земельный участок	Вновь сформированный земельный участок
2	Культурное развитие		86:10:0101229:71	
3	Отдых (рекреация)			+
4	Многоэтажная жилая застройка			+
5	Коммунальное обслуживание	86:10:0101229:90 (6)		
6	Среднеэтажная			+

	жилая застройка			
7	Многоэтажная жилая застройка			+
8	Многоэтажная жилая застройка			+
9	Многоэтажная жилая застройка			+
10	Объекты гаражного назначения		86:10:0101229:337	
11	Многоэтажная жилая застройка			+
12	Объекты торговли	86:10:0101229:87		
13	Среднеэтажная жилая застройка			+
14	Коммунальное обслуживание	86:10:0101229:35		
15	Среднеэтажная жилая застройка			+
16	Среднеэтажная жилая застройка			+
17	Многоэтажная жилая застройка			+
18	Объекты торговли	86:10:0101229:43		
19	Многоэтажная жилая застройка			+
20	Объекты торговли	86:10:0101229:21		
21	Объекты торговли		86:10:0101229:9	
22	Многоэтажная жилая застройка			+
23	Объекты торговли	86:10:0101229:25		
24	Территории общего пользования			+
25	Объекты торговли			+
27	Дошкольное образование			+
28	Среднеэтажная жилая застройка			+
29	Многоэтажная жилая застройка			+
30	Среднеэтажная жилая застройка			+

31	Среднеэтажная жилая застройка			+
32	Среднеэтажная жилая застройка			+
33	Инженерные сооружения			+
34	Многоэтажная жилая застройка			+
35	Среднеэтажная жилая застройка			+
36	Территории общего пользования			+
37	Среднеэтажная жилая застройка			+
38	Среднеэтажная жилая застройка			+
39	Многоэтажная жилая застройка			+
40	Среднее общее образование		86:10:0101229:19	
41	Среднеэтажная жилая застройка			+
42	Среднеэтажная жилая застройка			+
43	Среднеэтажная жилая застройка			+
44	Среднеэтажная жилая застройка		86:10:0101229:83	
45	Среднеэтажная жилая застройка			+
46	Среднеэтажная жилая застройка			+
47	Территории общего пользования			+
48	Среднеэтажная жилая застройка			+
50	Дошкольное, начальное образование			+
51	Отдых (рекреация)			+
52	Дошкольное, начальное			+

	образование			
53	Коммунальное обслуживание			+
54	Территории общего пользования			+
55	Среднеэтажная жилая застройка	86:10:0101229:2		
56	Территории общего пользования			+
57	Коммунальное обслуживание			+
58	Многоэтажная жилая застройка			+
59	Многоэтажная жилая застройка			+
60	Среднеэтажная жилая застройка			+
61	Объекты торговли			+
62	Среднеэтажная жилая застройка			+
63	Дошкольное образование		86:10:0101229:18	
64	Среднеэтажная жилая застройка			+
65	Среднеэтажная жилая застройка			+
66	Среднеэтажная жилая застройка			+
67	Среднеэтажная жилая застройка			+
68	Среднеэтажная жилая застройка			+
70	Среднеэтажная жилая застройка		86:10:0101229:89	
71	Объекты торговли			+
72	Многоэтажная жилая застройка			+
73	Территории общего пользования			+
74	Гостиничное обслуживание	86:10:0101229:7		

75	Коммунальное обслуживание			+
76	Коммунальное обслуживание	86:10:0101229:90 (3)		
77	Коммунальное обслуживание	86:10:0101229:42		
78	Коммунальное обслуживание	86:10:0101229:49 0		
79	Коммунальное обслуживание		86:10:0101229:90(1)	
80	Коммунальное обслуживание			+
81	Коммунальное обслуживание			+
82	Коммунальное обслуживание	86:10:0101229:50 7		
83	Коммунальное обслуживание	86:10:0101229:41		
84	Коммунальное обслуживание			+
85	Объекты торговли	86:10:0101229:30		
86	Общественное управление	86:10:0101229:8		

Предусматривается изъятие земельных участков, в соответствии с решениями разработанными данным проектом межевания, а также красными линиями, ранее установленных проектом планировки улично-дорожной сети. Сведения о земельных участках, подлежащих изъятию, представлены в таблице 3.2.5.

Таблица 3.2.5. Ведомость изымаемых земельных участков

Условный номер образуемого земельного участка	Кадастровый номер исходного земельного участка	Площадь исходного земельного участка, м ²	Вид разрешенного использования исходного земельного участка	Вид права на исходный земельный участок	Правообладатель исходного земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, м ²	Необходимость проведения кадастровых работ	Вид разрешенного использования, устанавливаемый по завершению работ
30	86:10:0101229:11	326,7	Земли запаса (неиспользуемые)	для размещения магазина	Собственность публично-правовых образований	4899,3	Перераспределение земельных участков	Для многоквартирной застройки
3	86:10:0101229:50	26040,0	Земли запаса (неиспользуемые)	под жилой комплекс	Собственность публично-правовых образований	4951,1	Перераспределение земельных участков	Отдых (рекреация)
75	86:10:0101229:50	26040,0	Земли запаса (неиспользуемые)	под жилой комплекс	Собственность публично-правовых образований	139,3	Перераспределение земельных участков	Коммунальное обслуживание
30	86:10:0101229:50	26040,0	Земли запаса (неиспользуемые)	под жилой комплекс	Собственность публично-правовых образований	4899,3	Перераспределение земельных участков	Для многоквартирной застройки
4	86:10:0101229:50	26040,0	Земли запаса (неиспользуемые)	под жилой комплекс	Собственность публично-правовых образований	5914,7	Перераспределение земельных участков	Для многоквартирной застройки
7	86:10:0101229:50	26040,0	Земли запаса (неиспользуемые)	под жилой комплекс	Собственность публично-правовых образований	2273,1	Перераспределение земельных участков	Для многоквартирной застройки
8	86:10:0101229:50	26040,0	Земли запаса (неиспользуемые)	под жилой	Собственность публично-	4170,4	Перераспределение	Для многоквартирно

			ые)	комплекс	правовых образований		земельных участков	й застройки
9	86:10:0101229:50	26040,0	Земли запаса (неиспользуемые)	под жилой комплекс	Собственность публично-правовых образований	3021,4	Перераспределение земельных участков	Для многоквартирной застройки
10	86:10:0101229:50	26040,0	Земли запаса (неиспользуемые)	под жилой комплекс	Собственность публично-правовых образований	3938,1	Перераспределение земельных участков	Объекты гаражного назначения
11	86:10:0101229:50	26040,0	Земли запаса (неиспользуемые)	под жилой комплекс	Собственность публично-правовых образований	5078,8	Перераспределение земельных участков	Для многоквартирной застройки
16	86:10:0101229:50	26040,0	Земли запаса (неиспользуемые)	под жилой комплекс	Собственность публично-правовых образований	8275,8	Перераспределение земельных участков	Для многоквартирной застройки
27	86:10:0101229:50	26040,0	Земли запаса (неиспользуемые)	под жилой комплекс	Собственность публично-правовых образований	11228,3	Перераспределение земельных участков	Дошкольное образование

3.3. Планировочные ограничения

На территории проектирования проложены инженерные коммуникации, вдоль которых, согласно нормативам, проектом предлагаются охранные зоны.

К зонам с особыми условиями использования в границах проектирования отнесены:

- охранные зоны сетей электроснабжения;
- охранные зоны линий связи;
- охранные зоны сетей теплоснабжения;
- охранные зоны сетей водоснабжения;
- охранные зоны сетей газоснабжения;
- санитарно-защитные зоны сетей водоотведения;
- санитарно-защитные зоны ливневой канализации.

Таблица 3.3.1. Сведения о размерах охранных зон инженерных коммуникаций

п/п	Вид инженерной коммуникации	Размер охранной зоны	Примечание
	Сети водоснабжения	5 м	СП 42.13330.2011 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01.89*»
	Сети водоотведения	5 м	СП 42.13330.2011 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01.89*»
	Ливневая канализация	3 м	СП 42.13330.2011 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01.89*»
	Сети теплоснабжения	3 м	Типовые правила охраны коммунальных тепловых сетей», утвержденные Приказом Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17.08.1992 № 197
	Линии связи	2 м	Правила охраны линий и сооружений связи РФ», утвержденные Постановлением Правительства РФ от 09.06.1995 № 578
	ЛЭП (ВЛ 0,4 кВ)	2 м	Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160
	ЛЭП (ВЛ 10 кВ)	10 м	
	ЛЭП (КЛ 0,4 кВ)	1 м	

3.4. Предложение по установлению публичных сервитутов

В соответствии с частью 2 статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

Проектом отображены в границах соответствующих земельных участков планируемые границы зон действия публичных сервитутов, с тем, чтобы впоследствии установить их нормативным правовым актом соответствующего уровня.

Проектом предложены границы зон действия публичных сервитутов инженерной инфраструктуры. Границы образованы с учетом требований нормативных документов о содержании и эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры.

Границы зон действия публичных сервитутов принимались согласно расчетным охранным зонам, попадающим на существующие и планируемые земельные участки объектов капитального строительства:

- для сети водоснабжения – 5 м;
- для сети водоотведения – 5 м;
- для сети теплоснабжения – 3 м;
- для линий связи – 2 м;
- для ливневой канализации (открытой) – 3 м;
- для ЛЭП 10 кВ – 10 м;
- для ЛЭП 0,4 кВ – 2 м;
- для КЛ 0,4 кВ – 1 м.

Для линий электропередач охранный зона устанавливается в виде коридора (в указанных размерах) в каждую сторону от крайних проводов.

Проектом также предложено образование сервитутов для прохода, проезда на участках существующих домов по границам внутриквартальных проездов.

Площадь предлагаемых в проекте публичных сервитутов составляет:

Номер ЗУ на схеме	Вид разрешенного использования	Общая площадь ЗУ, кв.м	Площадь сервитута, кв.м
35	Многоэтажная жилая застройка	4568,2	916,0
13	Многоэтажная жилая застройка	6230,0	765,7
12	Объекты торговли	2152,0	272,1
11	Многоэтажная жилая застройка	5077,8	677,1
8	Многоэтажная жилая застройка	4844,8	114,0
44	Многоэтажная жилая застройка	4212,0	691,0
58	Многоэтажная жилая застройка	8310,4	768,7
68	Многоэтажная жилая застройка	4933,5	234,4
64	Многоэтажная жилая застройка	5337,8	540,9
70	Многоэтажная жилая застройка	3757,0	838,8
10	Объекты гаражного назначения	3937,0	510,5

