

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

**Корректировка проекта межевания
территории поселка Юность в городе Сургуте
в части уточнения способов образования
земельного участка, расположенного в квартале Ю4
в границе функциональной зоны
транспортной инфраструктуры**

Проект межевания

Том I. Основная часть (утверждаемая часть)

01-12/20-ПМ.У

**г. Сургут
2020 г.**

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

**Корректировка проекта межевания
территории поселка Юность в городе Сургуте
в части уточнения способов образования
земельного участка, расположенного в квартале Ю4
в границе функциональной зоны
транспортной инфраструктуры**

Проект межевания

Том I. Основная часть (утверждаемая часть)

01-12/20-ПМ.У

Директор



Г.Ш. Ибатуллин

**г. Сургут
2020 г.**

1. СОДЕРЖАНИЕ		
Обозначение	Наименование	Примечание
01-12/20-ПМ.У	Проект межевания. Том I. Основная часть (утверждаемая часть)	
	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. Ведомость координат образуемых земельных участков	
	Часть 2. Графические материалы.	
	1. Разбивочный чертеж красных линий. М1:2000	
	2. Чертеж границ существующих земельных участков. М1:2000	
	3. Чертеж границ образуемых земельных участков. М1:2000	
	4. Чертеж функционального зонирования. М1:2000	

Согласовано				

Взам. инв. №	

Подп. и дата

ИНВ. № ПОДЛ	
-------------	--

						01-12/20-ПМ.У
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	

				Проект межевания. Основная часть (утверждаемая часть). Часть 1. Пояснительная записка
Разработал	Ибатуллина		12.20	
Н.контр.	Петрова		12.20	

Стадия	Лист	Листов
П	1	
<p>ООО «Атриум-Ф» г. Сургут</p>		

2. СОСТАВ ПРОЕКТА

<i>Обозначение</i>	<i>Наименование</i>	<i>Примечание</i>
Проект межевания		
01-12/20-ПМ.У	Том I. Основная часть (утверждаемая часть)	
	Часть 1. Пояснительная записка	
	Часть 2. Графические материалы	
01-12/20-ПМ.О	Том II. Материалы по обоснованию (обосновывающая часть)	
	Графические материалы	

						01-12/20-ПМ.У	Лист
							2
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись.	Дата		

3. ВВЕДЕНИЕ

В составе проекта «Корректировка проекта межевания территории поселка Юность в городе Сургуте в части уточнения способов образования земельного участка, расположенного в квартале Ю4 в границе функциональной зоны транспортной инфраструктуры» разработан раздел «Проект межевания» 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 проектируемой территории, 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.

Территория квартала Ю4 составляет 4,9214 га. Площадь проектируемой территории составляет 4,8103 га.

Базовой информацией при разработке проекта межевания являются:

- сведения по ранее сформированным земельным участкам г. Сургута,
- постановления Администрации г. Сургута №251 от 21.01.2015 г. «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории поселка Юность в городе Сургуте»

						01-12/20-ПМ.У	Лист
							3
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись.	Дата		

- постановление Администрации г. Сургута №8484 от 24.11.2020 г. «О корректировке проекта межевания территории поселка Юность в городе Сургуте в части уточнения способов образования земельного участка, расположенного в квартале Ю4 в границе функциональной зоны транспортной инфраструктуры».

4. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Разрабатываемый в составе проекта «Корректировка проекта межевания территории поселка Юность в городе Сургуте в части уточнения способов образования земельного участка, расположенного в квартале Ю4 в границе функциональной зоны транспортной инфраструктуры» раздел «Проект межевания» разработан на основании задания на проектирование, выданного заказчиком.

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:

- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Постановление Правительства ХМАО-Югры №534-п от 29.12.2014 г. «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования ХМАО-Югры»
- Решение Думы города Сургута «О местных нормативах градостроительного проектирования на территории муниципального образования городской округ город Сургут» №695-V ДГ от 29.04.2015 г.
- 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

Проектируемая территория квартала Ю4 находится на территории поселка Юность города Сургута.

С севера и востока проектируемая территория граничит с участком железной дороги, с юга – с улицей Саянской, с запада – с существующим проездом.

В настоящее время территория в границах проектирования частично застроена, захламлена. Через проектируемую территорию проложена существующая ВЛ-10кВ.

Данным проектом планировки предлагается формирование земельных участков в зоне железнодорожного транспорта ИТ.1 и ИТ.2, а также в зоне размещения складских объектов П.1.

						01-12/20-ПМ.У	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№докум.	Подпись.	Дата		4

ЭКСПЛИКАЦИЯ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Кадастровый номер ЗУ	Площадь земельного участка, м ²	Вид разрешенного использования существующего земельного участка	Примечания
86:10:0101231:1178	20492	для строительства железнодорожного тупика с площадкой для хранения товарно-материальных ценностей	
86:10:0101231:364	1308	под автозаправочную станцию	

6. ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ

Проектом межевания устанавливаются следующие зоны, согласно Решения Думы г. Сургута №838-V ДГ от 26.02.2016 г.:

Зона железнодорожного транспорта ИТ.1

1. Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Хранение автотранспорта.
- Объекты дорожного сервиса

2. Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Бытовое обслуживание

3. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Служебные гаражи.

Образуемый земельный участок :ЗУ2 относится к основным видам разрешенного использования.

Зона железнодорожного транспорта ИТ.2

1. Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Железнодорожный транспорт

2. Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет

3. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет

Образуемый земельный участок :ЗУ1 относится к основным видам разрешенного использования.

						01-12/20-ПМ.У	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись.	Дата		5

Зона размещения складских объектов П.1

1. Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Склады
- Деловое управление

2. Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Магазины
- Бытовое обслуживание

3. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Коммунальное обслуживание
- Общественное питание
- Служебные гаражи

Образуемый земельный участок :ЗУЗ относится к основным видам разрешенного использования.

7. ТРЕБОВАНИЯ К ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ. ФОРМИРОВАНИЕ 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 реализации проекта межевания территорий является дальнейшее использование земельных участков в микрорайоне:

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

Для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет необходимо проведение кадастровых работ:

1. Образование земельного участка путем перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности площадью 12180 м.кв. и земельного

						01-12/20-ПМ.У	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись.	Дата		6

участка с кадастровым номером 86:10:0101231:1178 площадью 20492 м.кв., находящегося в государственной или муниципальной собственности (согласно ст. 11.7, 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ):

- :ЗУ1 площадью 32672 м.кв.

2. Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности площадью 8927 м.кв. (согласно ст. 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ, Постановление Правительства РФ от 03.12.2014 г. №1300):

- :ЗУ2 площадью 8927 м.кв..

3. Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности площадью 6504 м.кв. (согласно ст. 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ, Постановление Правительства РФ от 03.12.2014 г. №1300):

- :ЗУ2 площадью 6504 м.кв..

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Условный номер образуемого ЗУ	Кадастровый номер исходного ЗУ	Площадь исходного ЗУ (кв.м)	Площадь образуемого ЗУ (кв.м)	Вид разрешенного использования ЗУ	Местоположение ЗУ	Категория земель
:ЗУ1	86:10:0101231:1178	20492	32672	Железнодорожный транспорт (код 7.1)	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, пос. Юность, ул. Саянская	земли населенных пунктов
:ЗУ2	-	-	8927	Объекты дорожного сервиса (код 4.9.1)	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, пос. Юность, ул. Саянская	земли населенных пунктов
:ЗУ3	-	-	6504	Склады (код 6.9)	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, пос. Юность, ул. Саянская	земли населенных пунктов

- Оформление прав на земельные участки.

Заключительный этап проекта межевания территории - подготовка пакета документов проектно-сметной документации на каждый земельный участок, установленный проектом межевания.

						01-12/20-ПМ.У	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись.	Дата		7

8. ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Земельный участок :ЗУ1

Номер точки	X	Y	Номер точки	X	Y
1	X=986710.9	Y=3565870	7	X=986655.44	Y=3566096.22
2	X=986742.97	Y=3566206.49	8	X=986657.94	Y=3566096.01
3	X=986615.26	Y=3566237.29	9	X=986651.06	Y=3565975.4
4	X=986592.64	Y=3566114.5	10	X=986645.39	Y=3565876.18
5	X=986591.27	Y=3566105.45	11	X=986701.21	Y=3565870.87
6	X=986640.77	Y=3566098.26			

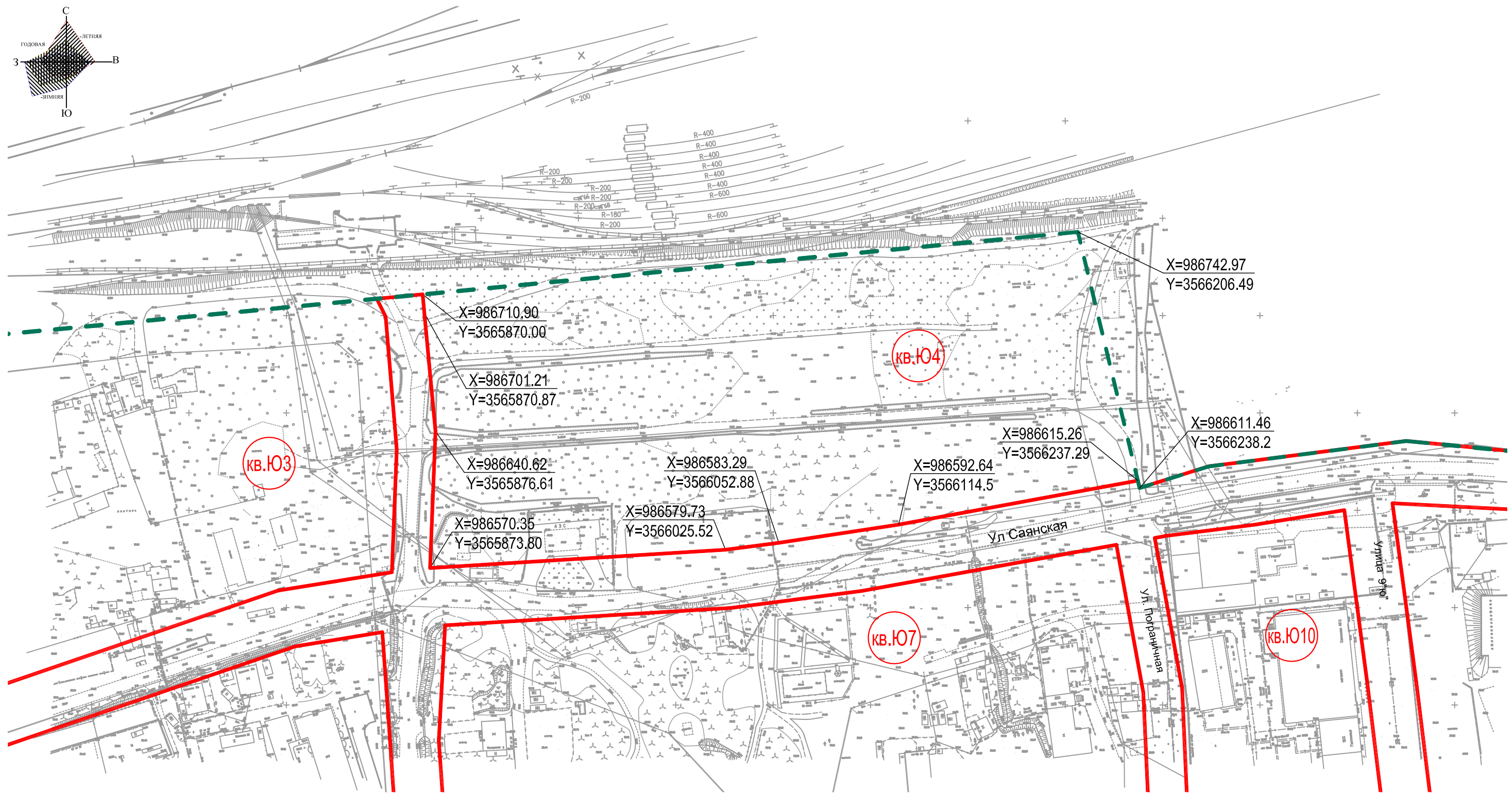
Земельный участок :ЗУ2

Номер точки	X	Y	Номер точки	X	Y
1	X=986651.06	Y=3565975.4	6	X=986583.29	Y=3566052.88
2	X=986657.94	Y=3566096.01	7	X=986579.73	Y=3566025.52
3	X=986655.44	Y=3566096.22	8	X=986576.84	Y=3565978.6
4	X=986640.77	Y=3566098.26	9	X=986594.86	Y=3565978.38
5	X=986591.27	Y=3566105.45			

Земельный участок :ЗУ3

Номер точки	X	Y	Номер точки	X	Y
1	X=986645.39	Y=3565876.18	7	X=986598.62	Y=3565924.19
2	X=986651.06	Y=3565975.4	8	X=986585.86	Y=3565925.12
3	X=986594.86	Y=3565978.38	9	X=986573.38	Y=3565922.76
4	X=986576.84	Y=3565978.6	10	X=986570.35	Y=3565873.8
5	X=986576.17	Y=3565967.85	11	X=986640.62	Y=3565876.61
6	X=986602.37	Y=3565967.18			

						01-12/20-ПМ.У	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись.	Дата		8





 Существующие красные линии

Номер квартала

Граница п. Юность


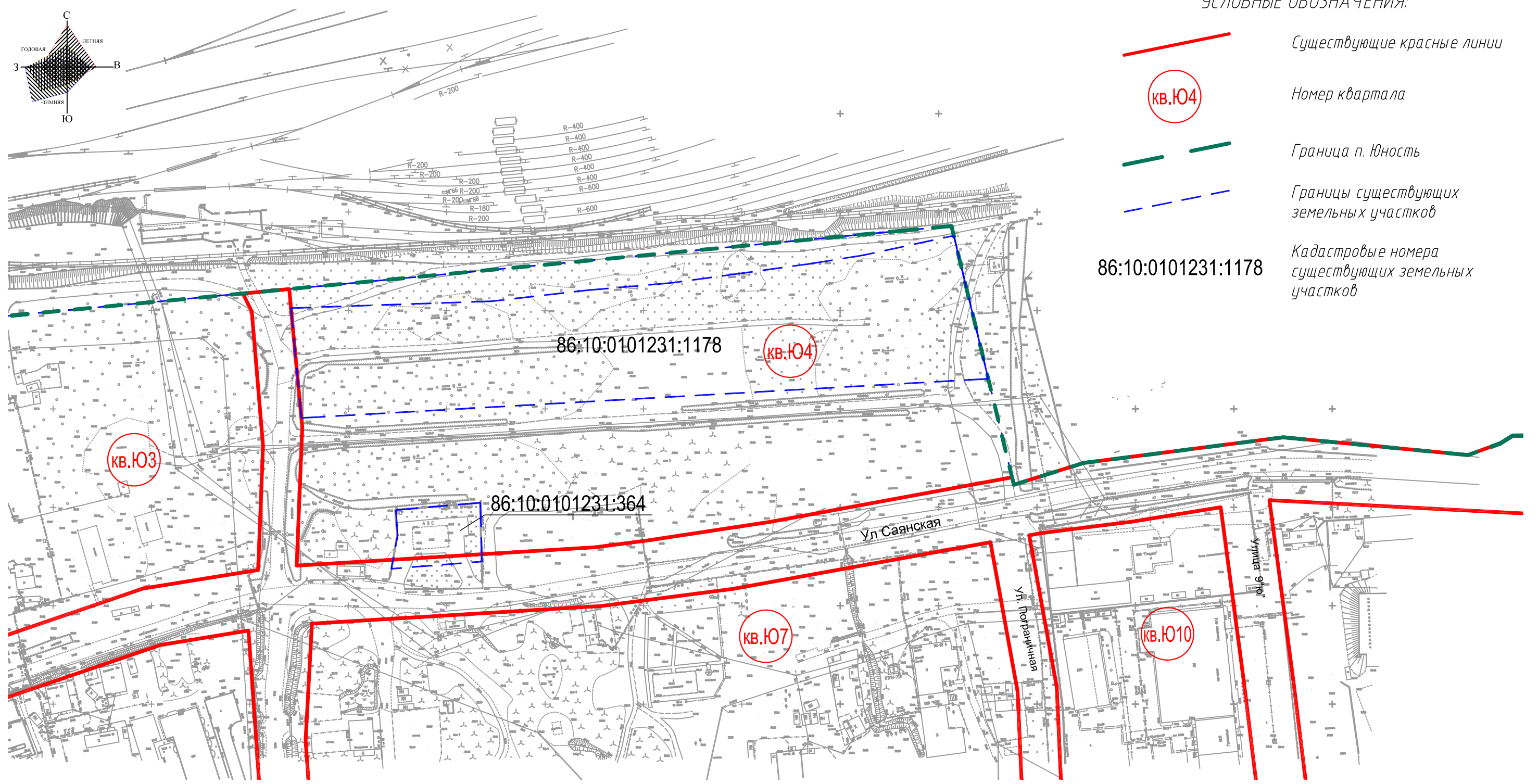
X=986611.00 Координаты поворотных точек
Y=3566238.00 границ красных линий

						01-12/20-ПМ.У				
						Корректировка проекта межевания территории поселка Юность в городе Сургуте в части уточнения способов образования земельного участка, расположенного в квартале Ю4 в границе функциональной зоны транспортной инфраструктуры				
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					
						Проект межевания		Стадия	Лист	Листов
Разработал	Ибатуллина				12.20	Том 1. Основная часть (утверждаемая часть) Часть 2. Графические материалы		П	1	
						Разбивочный чертеж красных линий. М1:2000		ООО "Атриум-Ф" г. Сургут		
Н.контр.	Петрова				12.20					

Корректировка проекта межевания территории поселка Юность
в городе Сургуте в части уточнения способов образования
земельного участка, расположенного в квартале Ю4 в границе
функциональной зоны транспортной инфраструктуры

Стадія	Лист	Листов
П	1	

ООО "Амрум-Ф"
г. Сургут



Существующие красные линии

Номер квартала



Граница п. Юность

Границы существующих земельных участков

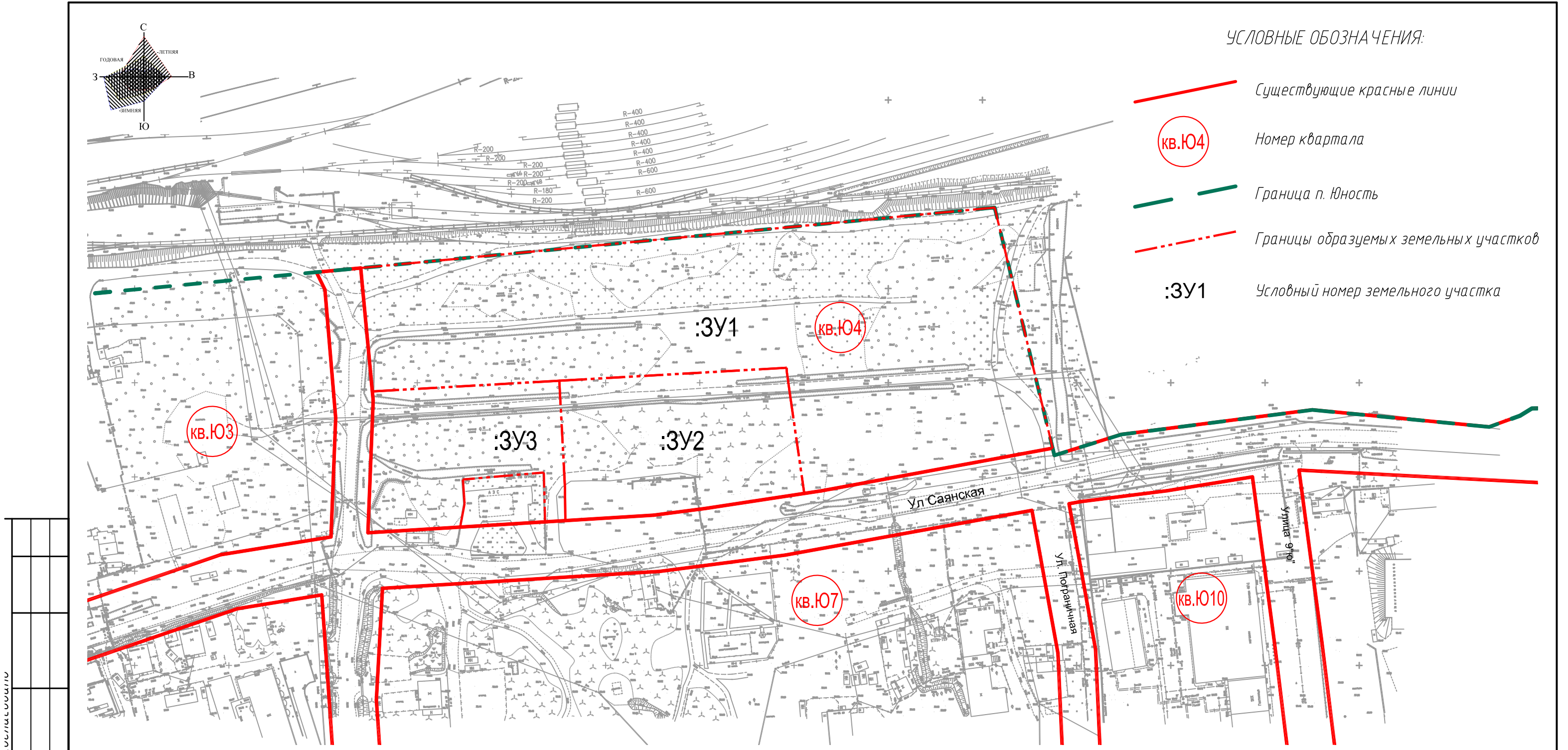
Кадастровые номера существующих земельных участков

6:10:0101231:1178

<i>Кадастровый номер ЗУ</i>	<i>Площадь земельного участка, м²</i>	<i>Вид разрешенного использования существующего земельного участка</i>	<i>Примечания</i>
<i>86:10:0101231:1178</i>	<i>20492</i>	<i>для строительства железнодорожного тупика с площадкой для хранения товарно- материальных ценностей</i>	
<i>86:10:0101231:364</i>	<i>1308</i>	<i>под автозаправочную станцию</i>	

						01-12/20-ПМ.У		
						Корректировка проекта межевания территории поселка Юность в городе Сургуте в части уточнения способов образования земельного участка, расположенного в квартале Ю4 в границе функциональной зоны транспортной инфраструктуры		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
						Проект межевания	Стадия	Лист
Разработал	Ибатуллина		12.20	Том 1. Основная часть (утверждаемая часть)	П	2		
				Часть 2. Графические материалы				
Н.контр.	Петрова		12.20	Чертеж границ существующих земельных участков. М1:2000	ООО "Атриум-Ф" г. Сургут			

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------



Экспликация образуемых земельных участков

Условный номер образуемого ЗУ	Кадастровый номер исходного земельного участка	Площадь исходного ЗУ, м²	Площадь образуемого ЗУ, м²	Вид разрешенного использования земельного участка	Местоположение земельного участка	Категория земель
:3У1	86:10:0101231:1178	20492	32672	Железнодорожный транспорт (код 7.1)	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, пос. Юность, ул. Саянская	земли населенных пунктов
:3У2	-	-	8927	Объекты дорожного сервиса (код 4.9.1)	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, пос. Юность, ул. Саянская	земли населенных пунктов
:3У3	-	-	6504	Склады (код 6.9)	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, пос. Юность, ул. Саянская	земли населенных пунктов

						01-12/20-ПМ.У		
						Корректировка проекта межевания территории поселка Юность в городе Сургуте в части уточнения способов образования земельного участка, расположенного в квартале Ю4 в границе функциональной зоны транспортной инфраструктуры		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект межевания Том I. Основная часть (утверждаемая часть) Часть 2. Графические материалы	Стадия	Лист
Разработал	Ибатуллина				12.20		П	3
Н.контр.	Петрова				12.20	Чертеж границ образуемых земельных участков. М1:2000	ООО "Атриум-Ф" г. Сургут	

Инв. № подл.	Взам. инв. №	Подп. и дата

