

ООО «ЛогиКа»

**Проект планировки и межевания
территории участка по улице
Прибалтийская**

Том 2.1. Основная часть проекта межевания территории
Шифр – ППТ-11/2021-16

Список разработчиков

Должность	Фамилия	Подпись
Директор	Арзамасова А. П.	
Главный руководитель проекта	Савина Е. В.	

Состав документации по планировке территории: «Проект планировки и межевания территории участка по улице Прибалтийская»

Шифр – ППТ-11/2021-16

Номер тома	Наименование документации	Масштаб	Количество листов	Гриф секретности
1	2	3	4	5
Основная часть проекта планировки территории				
I	Текстовая часть			
1	Том 1.1. Основная часть проекта планировки территории	-	8	н/с
II	Графическая часть			
2	Чертеж планировки территории	1:1000	1	н/с
Материалы по обоснованию проекта планировки территории				
I	Текстовая часть			
1	Том 1.2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка	-	14	н/с
II	Графическая часть			
2	Фрагмент карты планировочной структуры территории города	1:5000	1	н/с
3	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	1:1000	1	н/с
4	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий	1:1000	1	н/с
5	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети, схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	1:1000	1	н/с
6	Схема размещения инженерных сетей и сооружений	1:1000	1	н/с
Основная часть проекта межевания территории				
I	Текстовая часть			
1	Том 2.1. Основная часть проекта межевания территории	-	10	н/с
II	Графическая часть			
2	Чертеж межевания территории	1:1000	1	н/с
Материалы по обоснованию проекта межевания территории				
I	Текстовая часть			
1	Том 2.2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка	-	6	н/с
II	Графическая часть			
2	Чертеж фактического использования территории	1:2000	1	н/с

Содержание

Введение	4
1. Общая характеристика и структурная организация проектируемой территории.....	5
2. Проект межевания территории	5
2.1 Нормативная документация, используемая при разработке.....	5
2.2 Анализ сведений о земельных участках, расположенных в границах проектирования	5
2.3 Сведения о образуемых земельных участках.....	6
2.4 Предложения по установлению сервитутов	10
2.5 Сведения о границах территории, в отношении которой подготовлен проект межевания	10

Введение

Подготовка проекта планировки и проекта межевания осуществляется на территорию участка по улице Прибалтийская, расположенного в центральной части города Когалым.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

При разработке проекта планировки и проекта межевания территории учтены и использованы следующие нормативные правовые акты и документы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии № П/0412 от 10 ноября 2020 г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»;
- Свод правил СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;
- Местные нормативы градостроительного проектирования города Когалыма, утвержденные Решением Думы города Когалыма от 16.09.2015 № 572-ГД;
- Постановление Правительства Ханты-мансийского автономного округа - Югры от 29.12.2014 № 534-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры»;
- Иные нормативные правовые акты Российской Федерации, Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, города Когалыма.

Исходные данные, используемые при составлении проекта планировки:

- Материалы топографической съемки (Технический отчёт № 56/13 по геодезической съемке М 1:500, выполненный в 2021 году);
- Кадастровый план территории (86:17:0011701);
- Генеральный план города Когалыма;
- Правила землепользования и застройки города Когалыма.

По содержанию проект планировки и проект межевания отвечает требованиям статей 41-43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Документация по планировке территории выполнена в местной системе координат Ханты-Мансийского автономного округа (далее – МСК-86 3 зона).

1. Общая характеристика и структурная организация проектируемой территории

Проектируемая территория – территория участка, расположенная в центральной части города Когалым по улице Прибалтийская в кадастровом квартале – 86:17:0011701. Площадь территории проектирования составляет 1,36 га.

На момент проектирования территория представляет собой частично застроенную территорию объектами транспортной инфраструктуры: станция автозаправочная (АЗС), станция технического обслуживания.

В соответствии с утвержденными Правилами землепользования и застройки города Когалыма территория проектирования расположена в территориальной зоне:

П-1. Зона коммунально-складских организаций, основные виды разрешенного использования земельных участков: Коммунальное обслуживание, Склад, Земельные участки (территории) общего пользования и другие.

В соответствии с утвержденным Генеральным планом города Когалым на территории проектирования расположена функциональная зона – зона объектов транспортной инфраструктуры.

Проектом не планируется внесение изменений в границы территориальных зон Правил землепользования и застройки и функциональных зон Генерального плана города Когалым.

На проектируемой территории не установлены красные линии, регулирующие обозначение планируемых границ территорий общего пользования, в связи с тем, что территория проектирования расположена в границах квартала.

2. Проект межевания территории

2.1 Нормативная документация, используемая при разработке

При разработке проекта межевания территории были учтены и использованы следующие законодательные нормативные документы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии № П/0412 от 10 ноября 2020 г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Результатом проекта межевания территории является определение местоположения проектных границ земельных участков, в том числе границ образуемых и изменяемых земельных участков.

2.2 Анализ сведений о земельных участках, расположенных в границах проектирования

В границах проектирования расположен земельный участок, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости. Все

земельные участки на рассматриваемой территории по категории земель относятся к землям населенных пунктов.

Таблица 1

Сведения о земельных участках, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости

Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Адрес	Вид разрешенного использования	Право
86:17:0011701:276	2566	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Когалым, ул. Прибалтийская, 40	земли под зданиями, строениями, сооружениями	Частная собственность
86:17:0011701:277	410	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Когалым, ул. Прибалтийская, 40/1	земли под зданиями, строениями, сооружениями	Частная собственность
86:17:0011701:4	6894	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Когалым, ул. Прибалтийская, 42	земли под зданиями, строениями, сооружениями, фактическое использование: платная автостоянка	Частная собственность
86:17:0011701:672	1724	Ханты-Мансийский - Югра АО, в 20 метрах на восток от АЗС по адресу: г. Когалым, ул. Прибалтийская, д.40	земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	Частная собственность
86:17:0011701:679 (многоконтурный – 2 контура)	1461	ХМАО - Югра, г. Когалым, ул. Прибалтийская	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	Аренда

2.3 Сведения о образуемых земельных участках

Границы территории, подлежащей межеванию, выделены с учетом границ ранее выделенных земельных участков и фактически сложившихся объектов в пределах границ проектирования.

Сведения о нахождении на земельном участке объектов культурного наследия

На данной территории объекты культурного наследия, включённые в Единый государственный реестр, либо выявленные объекты культурного наследия, отсутствуют.

Сведения о планируемом размещении объектов капитального строительства

Размещение объектов капитального строительства проектом планируется. В границах территории проектирования установлена зона планируемого размещения объектов капитального строительства на земельном участке. Зона планируемого

размещения объекта капитального строительства принята в размере 3 метров от границ смежных земельных участков.

Проектом предусмотрено образование земельных участков с учетом фактического ограждения и границ смежных земельных участков под существующей автомобильной мойкой и складом.

Категория земель образуемых земельных участков – земли населенных пунктов.

Сведения о земельных участках, подлежащих формированию, представлены в таблице 3.

Вид разрешенного использования земельных участков определен в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии № П/0412 от 10 ноября 2020 г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков». Описание видов разрешенного использования, предусмотренных проектом, представлено в таблице 2.

Для земельного участка под существующей автомобильной мойкой вид разрешенного использования земельного участка предложен с учетом фактического использования участка. Проектом предлагается внесение изменений в градостроительный регламент Правил землепользования и застройки для территориальной зоны П-1 в части включения в основные виды разрешенного использования – «Автомобильные мойки».

Таблица 2

Характеристика видов разрешенного использования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код по классификатору
Склад	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	6.9
Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.3

Сведения о земельных участках, подлежащих формированию

Условный номер	Площадь, кв. м	Адрес	Вид разрешенного использования по классификатору	Номер точки	Координаты точек, м		Возможные способы образования
					X	Y	
86:17:0011701:3У1	6913	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, город Когалым, ул. Прибалтийская, 42	Склад	н7	1097537.00	3624753.08	<p>1 способ: Образование земельных участков :3У1 площадью 6913 кв. м и :3У2 площадью 428 кв.м путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 86:17:0011701:4, 86:17:0011701:277 и земель, находящихся в муниципальной или государственной собственности (неразграниченных земель кадастрового квартала 86:17:0011701)</p> <p>2 способ: Образование земельных участков :3У1 площадью 6913 кв. м и :3У2 площадью 428 кв.м путем перераспределения земельного участка :3У3 и 3У4</p>
				н8	1097571.16	3624797.42	
				н9	1097522.94	3624828.30	
				н10	1097512.78	3624835.40	
				н11	1097498.18	3624846.68	
				н12	1097495.72	3624843.52	
				н14	1097463.62	3624802.04	
				н6	1097460.81	3624797.49	
				н5	1097449.22	3624782.23	
				н4	1097445.33	3624778.12	
				н3	1097442.95	3624775.66	
				н2	1097438.33	3624770.71	
				н1	1097437.71	3624769.92	
				н15	1097442.60	3624765.06	
				н16	1097449.03	3624764.18	
				н17	1097450.66	3624766.42	
				н18	1097456.56	3624764.38	
				н19	1097462.54	3624762.88	
				н20	1097468.58	3624761.60	
				н21	1097486.82	3624758.02	
				н22	1097492.92	3624757.06	
				н23	1097505.14	3624755.58	
				н24	1097517.50	3624754.52	
				н7	1097537.00	3624753.08	
86:17:0011701:3У2	428	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, город Когалым, ул. Прибалтийская, 40/1	Автомобильные мойки	н1	1097437.71	3624769.92	
				н2	1097438.33	3624770.71	
				н3	1097442.95	3624775.66	
				н4	1097445.33	3624778.12	
				н5	1097449.22	3624782.23	
				н6	1097460.81	3624797.49	
				н14	1097463.62	3624802.04	
				н13	1097454.30	3624808.56	
				н25	1097437.58	3624785.88	
				н26	1097434.02	3624773.26	
				н1	1097437.71	3624769.92	
86:17:0011701	6928	Ханты-Мансийский	Склад	н7	1097537.00	3624753.08	Образование земельного участка :3У3

:3У3		Автономный округ - Югра, город Когалым, ул. Прибалтийская, 42		н8	1097571.16	3624797.42	площадью 6928 кв.м путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 86:17:0011701:4 и земель, находящихся в муниципальной или государственной собственности (неразграниченных земель кадастрового квартала 86:17:0011701)
				н9	1097522.94	3624828.30	
				н10	1097512.78	3624835.40	
				н11	1097498.18	3624846.68	
				н12	1097495.72	3624843.52	
				н14	1097463.62	3624802.04	
				н32	1097460.08	3624797.48	
				н31	1097448.86	3624782.64	
				н30	1097443.32	3624775.40	
				н29	1097441.92	3624776.16	
				н28	1097438.96	3624770.64	
				н27	1097438.49	3624770.89	
				н2	1097438.33	3624770.71	
				н1	1097437.71	3624769.92	
				н15	1097442.60	3624765.06	
				н16	1097449.03	3624764.18	
				н17	1097450.66	3624766.42	
				н18	1097456.56	3624764.38	
				н19	1097462.54	3624762.88	
				н20	1097468.58	3624761.60	
				н21	1097486.82	3624758.02	
				н22	1097492.92	3624757.06	
				н23	1097505.14	3624755.58	
				н24	1097517.50	3624754.52	
				н7	1097537.00	3624753.08	
86:17:0011701 :3У4	413	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, город Когалым, ул. Прибалтийская, 40/1	Автомобильные мойки	н1	1097437.71	3624769.92	Образование земельного участка :3У4 площадью 413 кв.м путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 86:17:0011701:277 и земель, находящихся в муниципальной или государственной собственности (неразграниченных земель кадастрового квартала 86:17:0011701)
				н2	1097438.33	3624770.71	
				н27	1097438.49	3624770.89	
				н28	1097438.96	3624770.64	
				н29	1097441.92	3624776.16	
				н30	1097443.32	3624775.40	
				н31	1097448.86	3624782.64	
				н32	1097460.08	3624797.48	
				н14	1097463.62	3624802.04	
				н13	1097454.30	3624808.56	
				н25	1097437.58	3624785.88	
				н26	1097434.02	3624773.26	
				н1	1097437.71	3624769.92	

Примечание: Обнаружено несовпадение границ земельного участка 86:17:0011701:4 и 86:17:0011701:277; 86:17:0011701:4 и 86:17:0011701:562, 86:17:0011701:625; 86:17:0011701:4 и 86:17:0011701:679. В рамках выполнения кадастровых работ по образованию земельных участков предлагается исправить выявленные пересечения границ и чересполосицу.

2.4 Предложения по установлению сервитутов

Установление публичных сервитутов обеспечивает безвозмездное и беспрепятственное использование частей земельных участков для сквозных проездов и подходом к другим объектам, а также возможность доступа на участок представителей соответствующих служб для ремонта объектов инфраструктуры и других целей. Проектом межевания границы зон действия публичного сервитута не установлены.

После уточнения границ зоны планируемого размещения линейных объектов возможно установление зон действия публичного сервитута на период строительства объектов инженерной инфраструктуры в соответствии с главой V.7. Земельного кодекса Российской Федерации.

2.5 Сведения о границах территории, в отношении которой подготовлен проект межевания

Площадь территории, в отношении которой подготовлен проект межевания, составляет 1,36 га.

Таблица 4

Ведомость координат характерных точек границ территории, в отношении которой подготовлен проект межевания

Система координат - МСК-86 3 зона

Номер	X	Y	Номер	X	Y
1	1097537.00	3624753.08	18	1097421.96	3624762.68
2	1097571.47	3624797.72	19	1097425.52	3624764.52
3	1097498.46	3624847.00	20	1097434.02	3624773.26
4	1097495.72	3624843.52	21	1097438.96	3624770.64
5	1097454.88	3624876.67	22	1097438.95	3624770.63
6	1097448.52	3624869.72	23	1097444.80	3624767.47
7	1097426.74	3624845.58	24	1097445.23	3624767.93
8	1097415.96	3624834.18	25	1097450.65	3624766.42
9	1097405.08	3624828.86	26	1097456.56	3624764.37
10	1097395.30	3624821.28	27	1097462.54	3624762.87
11	1097378.62	3624803.78	28	1097468.57	3624761.61
12	1097376.68	3624796.96	29	1097486.82	3624758.02
13	1097378.56	3624793.32	30	1097492.91	3624757.06
14	1097379.40	3624790.74	31	1097505.13	3624755.58
15	1097391.76	3624780.30	32	1097517.49	3624754.51
16	1097414.20	3624764.12	1	1097537.00	3624753.08
17	1097417.94	3624762.60			