



БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ХАНТЫ-МАНСКИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА-ЮГРЫ  
"ЮГОРСКИЙ ИНСТИТУТ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА"

Свидетельство №0002.06-2009-8601032837-П-020 от 26 апреля 2012 г.

*Корректировка проекта межевания земельного участка  
объекта незавершенного строительства "Многоквартирный жилой дом №3  
со встроенными помещениями общественного назначения и пристроенной  
стоянкой автотранспорта закрытого типа в 17 мкр. г Нефтеюганска.  
2 этап строительства*

*ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ*

*098/09.18-ПМТ*

*2018 г.*



БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ХАНТЫ-МАНСКИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА-ЮГРЫ  
"ЮГОРСКИЙ ИНСТИТУТ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА"

Свидетельство №0002.06-2009-8601032837-П-020 от 26 апреля 2012 г.

Корректировка проекта межевания земельного участка  
объекта незавершенного строительства "Многоквартирный жилой дом №3  
со встроенными помещениями общественного назначения и пристроенной  
стоянкой автотранспорта закрытого типа в 17 мкр. г Нефтеюганска.  
2 этап строительства

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

098/09.18-ПМТ

Директор \_\_\_\_\_ Ю.И.Корниенко  
м.п.

2018 г.

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

## **СОДЕРЖАНИЕ**

<b>СОДЕРЖАНИЕ .....</b>	<b>2</b>
<b>СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ</b>	
<b>ТЕРРИТОРИИ.....</b>	<b>3</b>
<b>ВВЕДЕНИЕ .....</b>	<b>4</b>
<b>1. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ В ПЕРИОД ПОДГОТОВКИ ПРОЕКТА</b>	
<b>МЕЖЕВАНИЯ.....</b>	<b>6</b>
<b>2. ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ .....</b>	<b>7</b>
<b>3. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ЗОНЫ</b>	
<b>ДЕЙСТВИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ.....</b>	<b>9</b>
<b>4. РАСЧЕТ НОРМАТИВНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ .....</b>	<b>10</b>
<b>5. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ</b>	
<b>МЕЖЕВАНИЯ.....</b>	<b>11</b>
<b>6. КАТАЛОГИ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ .....</b>	<b>12</b>
<b>7. ПЕРЕЧЕНЬ УЧАСТКОВ МЕЖЕВАНИЯ.....</b>	<b>14</b>

**СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ**

<b>Часть-1</b>	<b>Пояснительная записка</b>	<b>11 листов</b>
<b>Часть-2</b>	<b>Графические материалы</b>	<b>1 лист</b>

## **ВВЕДЕНИЕ**

Данная работа выполнена проектной организацией БУ ХМАО-Югры «Югорский институт развития строительного комплекса» в рамках Государственного задания.

### ***Основными целями работы являются:***

- установление, в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, размеров и границ участков объектов незавершенного строительства многоквартирного жилого дома №3 со встроенными помещениями общественного назначения и пристроенной стоянкой автотранспорта закрытого типа.

### ***Работа выполнена в соответствии со следующими нормативными и градостроительными документами:***

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- СП 42.13330.2016. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Постановление Правительства ХМАО-Югры от 13.06.2007г. №123-нп;
- Местные нормативы градостроительного проектирования города Нефтеюганска, утверждённые постановлением администрации города от 29.05.2009г. №1225;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования ХМАО-Югры от 26.02.2009г. №31-нп.
- Земельный кодекс РФ №136-ФЗ от 25.10.2001г;
- Жилищный кодекс РФ №188-ФЗ от 29.12.2004г;
- Федеральный закон № 73-ФЗ от 25.06.2002г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации.

### ***В основу проекта положены следующие исходные материалы:***

1. Документ территориального планирования «Генеральный план города Нефтеюганска», утверждённый решением Думы города 01.10.2012 №625-V (с изменениями на 23.06.2011 № 55-V);

2. Кадастровый паспорт территории города Нефтеюганска 05.2011г.;
3. Правила землепользования и застройки города Нефтеюганска, утверждённые решением Думы города от 01.10.2010г. №812-IV (с изменениями на 31.05.2012г. №281-V);
4. Постановление Правительства ХМАО-Югры от 13.06.2007г. №153-п;
5. Технический отчёт об инженерно-геодезических изысканиях для разработки проектов планировки и проектов межевания территории микрорайонов №4, 5, 6, 7, 17 и 17А в городе Нефтеюганске ХМАО-Югры, выполненный ООО «ГрафИнфо» в 2007 году;
6. Отчёт по инженерно-геологическим изысканиям для разработки проектов планировки и проектов межевания территории микрорайонов №4, 5, 6, 7, 17 и 17А города Нефтеюганска, выполненный ООО «ГрафИнфо» в 2007 году;
7. Копия постановления администрации города от 14.06.2012г. №1610 «Об осуществлении комплексного освоения территории»;
8. Схема благоустройства и озеленения территории Прибрежной зоны, подготовленной в составе проекта планировки и проекта межевания территории Прибрежной зоны, утвержденного постановлением администрации города от 11.04.2011 № 827;
9. Проект планировки и проект межевания территории комплексного освоения микрорайона 17 г.Нефтеюганска, выполненный ООО «ИНТНРСОФТ» в 2013г. , шифр 06-13-ППТ
- 10.Красные линии территории города Нефтеюганска, утверждённые постановлением администрации города от 08.09.2010г. №2448.

Иные материалы, необходимость которых, возникнет в процессе проведения работ по договору (выдаются в рабочем порядке по запросу Исполнителя).

## **1. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ В ПЕРИОД ПОДГОТОВКИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ**

Проектируемая территория расположена в жилом районе «Южный» города Нефтеюганска. Территория муниципального образования город Нефтеюганск расположена в юго-восточной части Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, на правом берегу протоки Юганская Обь, которая представляет собой левый рукав реки Оби и протекает по ее левобережной пойме, представляющей собой плоскую заболоченную равнину, изрезанную многочисленными старицами и протоками, с блюдцеобразными впадинами - сорами.

Территория вытянута вдоль правого берега протоки Юганская Обь преимущественно занята кустарниками и луговой растительностью, в некоторых местах присутствует заболоченность. Кустарниковые насаждения на рассматриваемой территории не входят в лесной фонд (участок не относится к землям лесного фонда).

Существующая жилая застройка микрорайонов 17 и 17А произведена группой 1-этажных жилых домов временного жилого городка. Существующий жилой фонд на территории микрорайонов составляет 4100 кв.м., население 0,3 тыс. человек.

При разработке проектных решений генерального плана в микрорайонах 17 и 17А запланирован абсолютный снос существующего жилищного фонда и формирование территорий с многоэтажной жилой застройкой, жилой застройкой средней этажности и высокоплотной малоэтажной жилой застройкой с домами блокированного типа. Кроме того, в микрорайоне 17 предусмотрены зоны под строительство Центра для обучения слепых и слабовидящих детей, а также Специального (коррекционного) образовательного учреждения (интерната) для обучающихся, воспитанников с отклонениями в развитии.

Градостроительная емкость территории микрорайонов 17, 17А, согласно проектным решениям генерального плана, составит - 261 тыс. кв. м жилья, 8500 жителей.

## **2. ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ**

### ***Целью проекта межевания является:***

- установление границы застроенных и незастроенных земельных участков;
- установление и упорядочение границ земельных участков и публичных сервитутов.

Существующие капитальная застройка предлагается проектом планировки к полному сносу и межевание территории выполнено по проектируемым объектам.

На основании задания на разработку документации по планировке территории, выданного Администрацией города Нефтеюганска, представляется один вариант решения установления границ земельных участков.

Размеры и границы земельных участков определяются с учетом существующих и проектируемых красных линий, устанавливаются по смежным земельным участкам, внутриквартальным проездам, естественным границам, а также в соответствии с нормативной и правовой документацией РФ, муниципального образования на момент разработки проекта межевания.

Размеры вновь создаваемых земельных участков под проектируемые здания установлены согласно Правилам землепользования и застройки города Нефтеюганска, утверждённые решением Думы города от 01.10.2010г. №812-IV (с изменениями на 31.05.2012г. №281-V).

В целях реализации прав собственников, арендаторов в многоквартирных жилых домах на пользование частью земельного участка, при определении границ и размеров таких земельных участков соблюдены стандарты необходимые для удобной эксплуатации жилых домов, а также требования по обеспечению доступа к территориям общего пользования с каждого земельного участка. Учитывались нормативы определения земельных участков для их формирования к бесплатной передаче в собственность правообладателей помещений в жилых домах.

Проектное решение предлагает установление границ земельных участков для их последующего предоставления под строительство.

Корректировка проекта межевания предполагает выделение участков под размещение жилого комплекс из 3 секций (16 этажей) со стилобатной частью



(спортивный комплекс, досуговый семейный центр, кафе на 160 мест, административно-офисные помещения на 50 рабочих мест) и пристроенной стоянки автотранспорта закрытого типа на 120 машино-мест.

Границы формируемых земельных участков учитывают вновь проектируемые красные линии кварталов.

### **3. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ЗОНЫ ДЕЙСТВИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ**

В проекте межевания квартала 17 устанавливаются границы зон с особыми условиями использования территории, (охранные зоны от объектов инженерной и транспортной инфраструктуры) на прилегающих территориях обозначены водоохранная зона, прибрежная защитная полоса протоки Юганская Обь, санитарно-защитные зоны от куста скважин. Границы определены в соответствии с нормативами, действующими на территории РФ и муниципального образования.

Объекты культурного наследия отсутствуют на территории проектируемых микрорайонов 17 и 17А.

Границы зон действия публичных сервитутов в проекте межевания устанавливаются для обеспечения беспрепятственного доступа на территории общего пользования, для обеспечения прохода-проезда через земельный участок, доступа представителей эксплуатирующих организаций в целях ремонта, обслуживания и эксплуатации инженерных коммуникаций, обеспечивающих территории микрорайонов.

В проекте межевания квартала 17 были выделены публичные сервитуты, в соответствии с которыми землепользователи обязаны обеспечить:

- безвозмездное и беспрепятственное использование объектов общего пользования (пешеходные и автомобильные дороги, объекты транспортной и инженерной инфраструктуры);
- возможность размещения межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- беспрепятственный доступ эксплуатирующих организаций к существующим и проектируемым инженерным коммуникациям для их эксплуатации и ремонта.

#### 4. РАСЧЕТ НОРМАТИВНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Размеры планируемых (вновь создаваемых) земельных участков под проектируемые жилые дома устанавливаются согласно Правилам землепользования и застройки города Нефтеюганска.

Таблица 4.1. Расчет нормативных размеров земельных участков. Жилой дом №3

№ ЗУ*	Наименование здания	Этажность	Год постройки	Кол-во квартир	Общая пл. квартир, кв. м.	Кв.м./ на 1м2 общей площади жилых помещений**	Расчет минимального размера ЗУ	Минимальная площадь ЗУ, кв. м.	Факт. размер ЗУ, кв. м.*
3.1	Многоквартирный жилой дом №3 со встроенными помещениями общественного назначения. Корпус-1	16	проект	150	7568				2755,34
3.2	Многоквартирный жилой дом №3 со встроенными помещениями общественного назначения. Корпус-2	16	проект	150	7568				3489,52
3.3	Многоквартирный жилой дом №3 со встроенными помещениями общественного назначения. Корпус-3	16	проект	150	7568				2878,83
ЗА	Подземная автостоянка закрытого типа	1	проект						3313,93
	<b>ИТОГО</b> по дому № 3								12437,62

## 5. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ МЕЖЕВАНИЯ

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние на 2012г.	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории. Всего по мкр.17	га	9,287	9,287
2	Территории, подлежащие межеванию в том числе:	-«-	1,86	1,86
	- территории жилой застройки	-«-		1,53
	-территория автостоянки закрытого типа			0,33

## 6. КАТАЛОГИ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

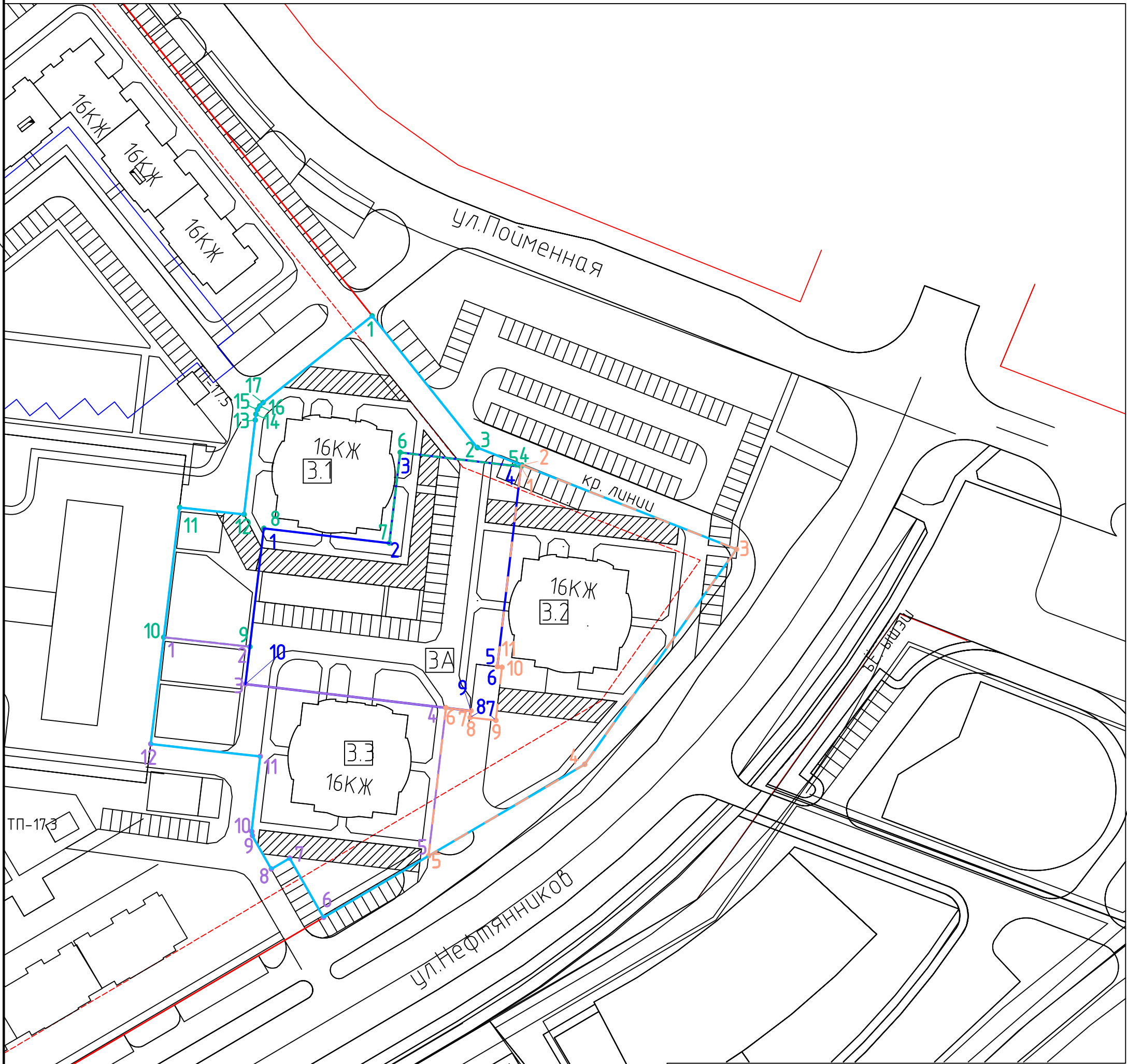
Участок N3.1 S= 2755,34 м2		
№п/п	X	Y
1	62598,50	30472,19
2	62564,72	30499,16
3	62564,70	30499,18
4	62560,26	30510,51
5	62559,83	30510,35
6	62563,49	30479,36
7	62540,25	30476,62
8	62544,05	30444,44
9	62513,72	30440,86
10	62516,14	30418,80
11	62549,40	30422,86
12	62547,69	30439,39
13	62571,81	30442,24
14	62573,27	30442,42
15	62574,46	30442,79
16	62575,42	30443,39
17	62576,26	30444,22
1	62598,50	30472,19
Участок N3.2 S=3489,52 м2		
№п/п	X	Y
1	62599,84	30510,35
2	62560,26	30510,51
3	62538,70	30565,58
4	62483,56	30526,68
5	62460,10	30486,65
6	62498,07	30491,13
7	62497,31	30497,53
8	62495,60	30497,33
9	62494,82	30503,88
10	62508,45	30505,49
11	62508,59	30504,30
1	62599,84	30510,35
Участок N3.3 S=2878,83 м2		
№п/п	X	Y
1	62516,14	30418,80
2	62513,72	30440,86
3	62504,14	30439,73
4	62498,07	30491,13
5	62460,10	30486,65

6	62444,33	30459,74
7	62459,54	30451,09
8	62456,75	30446,35
9	62465,28	30441,53
10	62466,37	30441,37
11	62485,62	30443,53
12	62488,81	30415,46
1	62516,14	30418,80
<b>Участок N3A S=3313,93 м2</b>		
<b>№п/п</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
1	62544,05	30444,44
2	62540,25	30476,62
3	62563,49	30479,36
4	62559,83	30510,35
5	62508,59	30504,30
6	62508,45	30505,49
7	62494,82	30503,88
8	62495,59	30497,33
9	62497,31	30497,53
10	62504,14	30439,73
1	62544,05	3044,44

## 7. ПЕРЕЧЕНЬ УЧАСТКОВ МЕЖЕВАНИЯ

№ по чертежу	Наименование земельного участка	Площадь, кв. М.	Учетный кадастровый номер	Наименование зон с особыми условиями использования	Наличие публичных сервитут	Разрешенное использование	Примечание
Многоквартирный жилой дом № 3 со встроенными помещениями общественного назначения и пристроенной автостоянкой закрытого типа на 120 машиномест							
3.1	Многоквартирный жилой дом №3 корпус 1	2755,34	-	-	-	Для строительства многоквартирных жилых домов	-
3.2	Многоквартирный жилой дом №3 корпус 2	3489,52	-	-	-	Для строительства многоквартирных жилых домов	-
3.3	Многоквартирный жилой дом №3 корпус 3	2878,83	-		-	Для строительства многоквартирных жилых домов	-
3 А	Пристроенная автостоянка закрытого типа	3313,93				Для строительства автостоянки	

Чертеж межевания участка №3. Кадастровый номер 86:20:00000:77:61



- Условные обозначения
- Красные линии
  - Линии регулирования застройки
  - Границы участка с кад. номером 86:20:0000077:61 (участок №3 по проекту планировки)
  - Границы и характерные точки участка 3.1
  - Границы и характерные точки участка 3.2
  - Границы и характерные точки участка 3.3
  - Границы и характерные точки участка 3.А

Участок № 3.1 S=2755.34 м2

№ п/п	X	Y
1	62598.50	30472.19
2	62564.72	30499.16
3	62564.70	30499.18
4	62560.26	30510.51
5	62559.83	30510.35
6	62563.49	30479.36
7	62540.25	30476.62
8	62544.05	30444.44
9	62513.72	30440.86
10	62516.14	30418.80
11	62549.40	30422.86
12	62547.69	30439.39
13	62571.81	30442.24
14	62573.27	30442.42
15	62574.46	30442.79
16	62575.42	30443.39
17	62576.26	30444.22
1	62598.50	30472.19

Участок №3.3 S=2878.83 м2

№ п/п	X	Y
1	62516.14	30418.80
2	62513.72	30440.86
3	62504.14	30439.73
4	62498.07	30491.13
5	62460.10	30486.65
6	62444.33	30459.74
7	62459.54	30451.09
8	62456.75	30446.35
9	62465.28	30441.53
10	62466.37	30441.37
11	62485.62	30443.53
12	62488.81	30415.46
1	62516.14	30418.800

Участок № 3.2 S=3489.52 м2

№ п/п	X	Y
1	62599.84	30510.35
2	62560.26	30510.51
3	62538.70	30565.58
4	62483.56	30526.68
5	62460.10	30486.65
6	62498.07	30491.13
7	62497.31	30497.53
8	62495.60	30497.33
9	62494.82	30503.88
10	62508.45	30505.49
11	62508.59	30504.30
1	62599.84	30510.35

Участок №3А S= 3313.93 м2

№ п/п	X	Y
1	62544.05	30444.44
2	62540.25	30476.62
3	62563.49	30479.36
4	62559.83	30510.35
5	62508.59	30504.30
6	62508.45	30505.49
7	62494.82	30503.88
8	62495.59	30497.33
9	62497.31	30497.53
10	62504.14	30439.73
1	62544.05	3044.44

Примечание  
Координаты угловых и поворотных точек участка № 3 см.л.4, 06–13–ПМТ  
ООО “ИНТЕРСОФТ”

						098/09.18–ПМТ		
						Корректировка проекта планировки и проекта межевания участка № 3 микрорайона 17 г. Нефтеюганска		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист
Разраб.		Вихорева			08.2018		ПМТ	
ГАП		Кузнецова			08.2018			
Норм. контроль		Сорокин			08.2018	Чертеж межевания участка №3. Кадастровый номер 86:20:00000:77:61	БУ “Югорский институт развития строительного комплекса”	