

Общество с ограниченной ответственностью

«Первая Кадастровая Компания»

****

**Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории 7 микрорайона города Нефтеюганска, проекта внесения изменений в проект планировки территории города Нефтеюганска (красные линии)**

Том III

*ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ*

Основная часть проекта

Текстовая часть

Шифр: 7-21-ППиПМ.ТЧ-3

Заказчик: Карапита Александр Викторович

Нефтеюганск, 2021 г.



Общество с ограниченной ответственностью

«Первая Кадастровая Компания»

****

**Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории 7 микрорайона города Нефтеюганска, проекта внесения изменений в проект планировки территории города Нефтеюганска (красные линии)**

Том III

*ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ*

Основная часть проекта

Шифр: 7-21-ППиПМ.ТЧ-3

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Генеральный директор |  | А.Ю. Жук |
| Начальник отдела |  | А.С. Никифоров |

Нефтеюганск, 2021 г.

**СОСТАВ ПРОЕКТА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование** | **Шифр** | **Масштаб** |
|  | **Проект планировки территории** | | |
|  | *Основная часть проекта* | | |
|  | Чертеж планировки территории | 7-21-ППиПМ | 1:500 |
|  | Текстовая часть |  |  |
|  | Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства | Том I  7-21-ППиПМ.ТЧ-1 |  |
|  | Положения об очередности планируемого развития территории | Том I  7-21-ППиПМ.ТЧ-1 |  |
|  | *Материалы по обоснованию проекта* | | |
|  | Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории поселения с отображением границ элементов планировочной структуры | 7-21-ППиПМ | 1:10 000 |
|  | Вариант планировочного решения застройки территории | 7-21-ППиПМ | 1:500 |
|  | Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. | 7-21-ППиПМ | 1:500 |
|  | Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства | 7-21-ППиПМ | 1:500 |
|  | Текстовая часть | Том II  7-21-ППиПМ.ТЧ-2 |  |
|  | **Проект межевания территории** | | |
|  | *Основная часть проекта* | | |
|  | Текстовая часть | Том III  7-21-ППиПМ.ТЧ-3 |  |
|  | Чертеж межевания территории | 7-21-ППиПМ | 1:500 |
|  | *Материалы по обоснованию проекта* | | |
|  | Чертеж по обоснованию межевания территории | 7-21-ППиПМ | 1:500 |
|  | **Инженерные изыскания** | | |
|  | Инженерно-геодезические изыскания | ДСП |  |

Ввиду отсутствия необходимости по внесению изменений в проектные решения ранее утвержденной градостроительной документации в отношении 7 микрорайона, размещенной на официальном сайте администрации города Нефтеюганска из состава проекта исключены чертежи:

- схема вертикальной планировки, инженерной подготовки территории и инженерной защиты территории;

- схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети.

СОДЕРЖАНИЕ

[ВВЕДЕНИЕ 5](#_Toc58702632)

[1. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ 8](#_Toc58702633)

[2. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ БУДУТ ОТНЕСЕНЫ К ТЕРРИТОРИЯМ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ИЛИ ИМУЩЕСТВУ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ПРЕДПОЛАГАЮТСЯ РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И (ИЛИ) ИЗЪЯТИЕ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД 14](#_Toc58702634)

[3. ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СООТВЕТСТВИИ С ПРОЕКТОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ 16](#_Toc58702635)

[4. ЦЕЛЕВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ЛЕСОВ, ВИД (ВИДЫ) РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЛЕСНОГО УЧАСТКА, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЛЕСНОГО УЧАСТКА, СВЕДЕНИЯ О НАХОЖДЕНИИ ЛЕСНОГО УЧАСТКА В ГРАНИЦАХ ОСОБО ЗАЩИТНЫХ УЧАСТКОВ ЛЕСОВ 17](#_Toc58702636)

[5. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ, СОДЕРЖАЩИЕ ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ЭТИХ ГРАНИЦ 18](#_Toc58702637)

**ВВЕДЕНИЕ**

Проект разработан ООО «Первая Кадастровая Компания» в соответствии с:

- Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

- Земельным Кодексом РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ;

- Водным Кодексом РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ;

- Лесным Кодексом РФ от 04.12.2006 № 200-ФЗ;

- Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ»;

- Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;

- Федеральным законом от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых территориях»;

- Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия, памятниках истории и культуры народов Российской Федерации»;

- Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

- Федеральным законом от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;

- Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

- Федеральным законом от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;

- Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;

- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

- Методическими рекомендациями по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов (утв. Приказом Министерства регионального развития РФ от 26.05.2011 г. № 244);

- СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

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

- Действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами;

- Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

- Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.10.2010 № 503 «Об установлении требований к формату документов, представляемых в электронном виде в процессе информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости»;

- Приказом от 1.08.2014 г. № П/369 «О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде»;

- Законом Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 18.04.2007 № 39-оз «О градостроительной деятельности на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры»;

- Законом Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 07.07.2004 № 43-оз «Об административно-территориальном устройстве Ханты-Мансийского автономного округа – Югры и порядке его изменения»;

- Законом Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 25.11.2004 № 63-оз «О статусе и границах муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа – Югры»;

- Постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 29.12.2014 № 534-п «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования ХМАО – Югры» (далее РНГП);

- Порядком подготовки документации по планировке территории, принятой на основании решений органов местного самоуправления города Нефтеюганска, утвержденного постановлением администрации города Нефтеюганска №69-нп от 20.04.2017г.;

- Решением Думы Нефтеюганского района от 25.03.2015 №573 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Нефтеюганского района» (далее – МНГП).

При разработке документации по планировке территории использованы следующие материалы:

1. Утвержденная градостроительная документация:

- Генеральный план города Нефтеюганска, утвержденный решением Думы города от 01.10.2009г. №625 (далее – ГП);

- Правила землепользования и застройки города Нефтеюганска, утвержденные решением Думы города Нефтеюганска «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Нефтеюганска» от 24.12.2019 №702-VI (далее – ПЗЗ);

- Проект внесения изменений в проект планировки территории города Нефтеюганска (красные линии), утвержденный постановлением администрации города Нефтеюганска от 18.05.2020 №747-п «Об утверждении проекта внесения изменений в проект планировки территории города Нефтеюганска (красные линии)»;

- Проект планировки и проект межевания территории 7 микрорайона города Нефтеюганска утвержденный постановлением администрации города Нефтеюганска от 05.08.2008 №1157.

2. Исходные данные, выданные Заказчиком.

Сведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, предусмотренные частью 4 статьи 56 ГК РФ за исключением сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа (в соответствии частью 8 статьи 56 ГК РФ). Картографические материалы в формате Mapinfo.

3. Границы соседних землевладений, отводов участков под все виды использования сформированы на основании кадастрового плана территории (выписка из государственного кадастра недвижимости), предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре.

Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-86);

2) с использованием цифрового топографического плана М 1:500, соответствующего действительному состоянию местности на момент разработки.

Карапита А.В. является лицом, по инициативе которого принято решение о подготовке документации по планировке и межеванию территории. Инженерно-геодезические изыскания, выполненные ООО «Первая кадастровая компания» в 2021 г., в результате которых была получена цифровая топографическая основа М 1:500, которая, согласно решению Карапита А.В., является достаточной для выполнения работ по подготовке настоящей градостроительной документации.

Таблица 1

Землеустройство

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Кадастровый номер земельного участка** | **Местоположение** | **Разрешенное использование** | **Форма собственности** | **Общая площадь земельного участка (кв.м)** | **Статус** | **Объект капитального строительства** |
| 1 | 86:20:0000056:15 | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нефтеюганск, мкр. 7-й, д. №40 е | Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) | - | 1856 | Ранее учтенный | - |
| 2 | 86:20:0000000:6834 | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нефтеюганск, 7 микрорайон, сооружение ВЛ-3 | Под инженерные сети ВЛ-0,4 кВ, кВ от ТП 7-5 | муниципальная | 57 | Учтенный | - |

*Основные положения проекта межевания территории*

Проект межевания территории выполнен на основании проекта планировки территории по внесению изменений в градостроительную документацию, утвержденную в отношении 7 микрорайона города Нефтеюганска (ООО «Первая кадастровая компания»).

Проектом межевания предусматривается образование земельного участка с целью размещения общественной застройки.

Межевание территории предусматривается в 1 этап:

1 этап.

1) Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 86:20:0000056:15 с землями неразграниченной государственной или муниципальной собственности с видом разрешенного использования магазины (4.4)\*.

2) Образование земельного участка с видом разрешенного использования земельные участки (территории) общего пользования (12.0) из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Территории, не подлежащие межеванию, отсутствуют.

Примечания:

\* Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства производится согласно ст. 39 ГК РФ.

**1. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ**

Проект межевания территорий разрабатывается для подлежащих застройке территорий в границах красных линий, устанавливаемых в проекте планировки территории. Подготовка проекта межевания разработана с целью обоснования оптимальных размеров и границ земельных участков.

Основными задачами проекта межевания являются:

- определение местоположения границ образуемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;

- обоснование оптимальных размеров образуемых земельных участков;

- определение видов разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки и градостроительными регламентами.

При разработке проекта межевания территорий обеспечено соблюдение следующих требований:

- границы проектируемых земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним.

При определении границ земельных участков использовались следующие материалы:

1. Проект планировки территории, включая красные линии и линии градостроительного регулирования.

2. Кадастровый план территории с номером: 86:20:0000056.

Площадь земельных участков под магазины принималась путем расчета размеров земельных участков в соответствии с РНГП, МНГП, ПЗЗ. Согласно таблице 11 МНГП при проектируемой торговой площади 895 м2, минимальный размер земельного участка составит 1790 м2 (из расчета обеспеченности 0,02 га на 100 м2 торговой площади). Максимальны размер земельного участка не устанавливается.

Проверка на соответствие градостроительным регламентам производились в соответствии с ПЗЗ. Для территориальных зон установлены следующие регламенты:

Таблица 2

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне ОД (Общественно-деловая зона)

| **№  п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Код вида разрешенного использования земельного участка** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование параметра, единица измерения** | | **Значение параметра** |
| **1.1** | **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне ОД** | | | | |
| 1.1.1 | Деловое управление | 4.1 | размеры земельных участков определяются в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования города Нефтеюганска, утв. Решением Думы города от 30.04.2015 № 1021-V; региональными нормативами ХМАО-Югры; СП 42.13330.2016 | |  |
| максимальное количество этажей | | 5 |
| минимальный отступ от границ земельного участка и красной линии до стен зданий, строений, сооружений, м | | 3 |
| коэффициент застройки | | 1,0 |
| коэффициент плотности застройки | | 3,0 |
| выделение участков ограждением, кроме режимных предприятий, имеющих охранную зону, не допускается | |  |
| максимальная высота ограждения, м | | 2 |
| минимальная светопрозрачность, % | | 50 |
| максимальный процент застройки в границах земельного участка, % | | 60 |
| максимальная высота ограждения, м | | 3 |
| 1.1.2 | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | ширина проезжих частей улиц и проездов, ширина пешеходной части тротуаров, ширина велодорожки принимается в соответствии с таблицами 11.2;11.5; 11.6 СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* | | - |
| 1.1.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 | максимальная высота зданий, строений, сооружений, м | | 12 |
| минимальный отступ от границ земельного участка до зданий, строений, сооружений, м | | 5 |
| размеры земельных участков определяются в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования города Нефтеюганска, утв. Решением Думы города от 30.04.2015 №1021-V; региональными нормативами ХМАО-Югры; СП 42.13330.2016 | | - |
| максимальный процент застройки в границах земельного участка, % | | 60 |
| 1.1.4 | Коммунальное обслуживание | 3.1 | максимальный размер санитарно-защитной зоны объектов, м | | 50 |
| размеры земельных участков определяются в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования города Нефтеюганска, утв. Решением Думы города от 30.04.2015 №1021-V; региональными нормативами ХМАО-Югры; СП 42.13330.2016 | |  |
| минимальный отступ от границ земельного участка до зданий, строений, сооружений, не являющихся линейными объектами, м | | 1 |
| **1.2** | **Условно разрешѐнные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне ОД** | | | | |
| 1.2.1 | Общественное управление | 3.8 | размеры земельных участков определяются в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования города Нефтеюганска, утв. Решением Думы города от 30.04.2015 № 1021-V; региональными нормативами ХМАО-Югры; СП 42.13330.2016 | |  |
| максимальное количество этажей | | 5 |
| минимальный отступ от границ земельного участка и красной линии до стен зданий, строений, сооружений, м | | 3 |
| коэффициент застройки | | 1,0 |
| коэффициент плотности застройки | | 3,0 |
| выделение участков ограждением, кроме режимных предприятий, имеющих охранную зону, не допускается | |  |
| максимальный процент застройки в границах земельного участка, % | | 60 |
| 1.2.2 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | 4.2 | предельные размеры земельных участков иных зданий, строений, сооружений в границах зоны определяются проектом планировки территории | |  |
| выделение участков ограждением, кроме режимных предприятий, имеющих охранную зону, не допускается | |  |
| максимальное количество этажей | | 5 |
| минимальные отступ от красной линии, м | | 3 |
| максимальный процент застройки в границах земельного участка,% | | 60 |
| 1.2.3 | Рынки | 4.3 | максимальное количество этажей | | 3 |
| максимальный процент застройки в границах земельного участка,% | | 80 |
| выделение участков торговых мест ограждением в пределах территории рынка, не допускается. | |  |
| 1.2.4 | Магазины | 4.4 | предельные размеры земельных участков иных зданий, строений, сооружений в границах зоны определяются проектом планировки территории | |  |
| выделение участков ограждением, кроме режимных предприятий, имеющих охранную зону, не допускается | |  |
| максимальное количество этажей | | 5 |
| минимальные отступ от красной линии, м | | 3 |
| максимальный процент застройки в границах земельного участка,% | | 60 |
| 1.2.5 | Банковская и страховая деятельность | 4.5 | предельные размеры земельных участков иных зданий, строений, сооружений в границах зоны определяются проектом планировки территории | |  |
| выделение участков ограждением, кроме режимных предприятий, имеющих охранную зону, не допускается | |  |
| максимальное количество этажей | | 5 |
| минимальный отступ от границ земельного участка (красной линии) до стен зданий, строений, сооружений, м | | 0 |
| максимальный процент застройки в границах земельного участка,% | | 60 |
| 1.2.6 | Общественное питание | 4.6 | предельные размеры земельных участков иных зданий, строений, сооружений в границах зоны определяются проектом планировки территории | |  |
| выделение участков ограждением, кроме режимных предприятий, имеющих охранную зону, не допускается | |  |
| максимальное количество этажей | | 5 |
| минимальный отступ от границ земельного участка (красной линии) до стен зданий, строений, сооружений, м | | 0 |
| максимальный процент застройки в границах земельного участка, % | | 60 |
| 1.2.7 | Гостиничное обслуживание | 4.7 | размеры земельных участков определяются в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования города Нефтеюганска, утв. Решением Думы города от 30.04.2015 № 1021-V; региональными нормативами ХМАО-Югры; СП 42.13330.2016 | |  |
| максимальное количество этажей | | 8 |
| коэффициент застройки | | 1,0 |
| коэффициент плотности застройки | | 3,0 |
| выделение участков ограждением, кроме режимных предприятий, имеющих охранную зону, не допускается | |  |
| максимальный процент застройки в границах земельного участка, % | | 60 |
| минимальные отступы от границ земельных участков до красных линий - определяются проектом планировки территории | | 0 |
| 1.2.8 | Развлечения | 4.8 | минимальный отступ от границ земельного участка до зданий, строений, сооружений, м | | 3 |
| максимальное количество этажей | | 5 |
| максимальная высота зданий, строений, сооружений, м | | 26 |
| выделение участка ограждением для объектов иного назначения, кроме режимных предприятий, имеющих охранную зону, не допускается | | - |
| максимальный процент застройки в границах земельного участка, % | | 50 |
| 1.2.9 | Хранение автотранспорта | 2.7.1 | минимальная площадь земельных участков для открытых стоянок из расчёта на одно машино-место: | легковых автомобилей, м2 | 25 |
| 1.2.10 | Служебные гаражи | 4.9 |
| автобусов, м2 | 40 |
| велосипедов, м2 | 0,9 |
| минимальный отступ от границ земельного участка до зданий, строений, сооружений, м | | 3 |
| максимальная высота зданий, строений, сооружений, м | | 15 |
| максимальный процент застройки в границах земельного участка, % | | 50 |
| 1.2.11 | Среднее и высшее профессиональное образование | 3.5.2 | размеры земельных участков определяются в соответствии с региональными нормативами ХМАО-Югры и местными нормативами градостроительного проектирования города Нефтеюганска, утв. РешениемДумы города от 30.04.2015 № 1021-V; региональными нормативами ХМАО-Югры; СП 42.13330.2016 | |  |
| минимальный отступ от красной линии до стен учебных зданий, определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации | | - |
| максимальный процент застройки в границах земельного участка, % | | 60 |
| максимальная высота ограждений, м | | 2 |
| минимальная светопрозрачность ограждений, % | | 50 |
| максимальное количество этажей | | 5 |
| минимальный отступ от границ земельного участка до зданий, строений, сооружений, не являющихся линейными объектами, м | | 3 |
| 1.2.12 | Религиозное использование | 3.7 | предельные размеры земельных участков определяются в соответствии с Приложением «ж» к «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры | |  |
| максимальный процент застройки в границах земельного участка, % | | 30 |
| минимальный процент озеленения в границах земельного участка, % | | 50 |
| минимальный отступ от границ | | 3 |
| **1.3** | **Вспомогательные виды разрешѐнного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне ОД** | | | | |
| 1.3.1 | Хранение автотранспорта | 2.7.1 | размеры земельных участков определяются в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования города Нефтеюганска, утв. Решением Думы города от 30.04.2015 № 1021-V; региональными нормативами ХМАО-Югры; СП 42.13330.2016 | |  |
| 1.3.2 | Служебные гаражи | 4.9 |
| минимальная этажность подземного паркинга | | -1 |
| минимальная этажность надземного паркинга | | 2 |
| максимальное количество этажей наземного паркинга | | 4 |
| минимальная площадь временных и постоянных открытых стоянок (парковок)легковых автомобилей принимается из расчёта на одно машино-место, кв.м:  легковых автомобилей  автобусов  велосипедов | | 25  40  0,9 |
| площадь постоянных и временных многоэтажных гаражей автомобилей принимается из расчёта на одно машино-место, кв.м: | |  |
| двухэтажных | | 20 |
| трехэтажных | | 14 |
| четырехэтажных | | 12 |
| минимальный отступ от границ земельного участка (красной линии) до стен зданий, строений, сооружений, м | | 0 |
| коэффициент застройки | | 1,0 |
| коэффициент плотности застройки | | 3,0 |
| 1.3.3 | Объекты дорожного сервиса | 4.9.1 | размеры земельных участков определяются в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования города Нефтеюганска, утв. Решением Думы города от 30.04.2015 № 1021-V; региональными нормативами ХМАО-Югры; СП 42.13330.2016 | |  |
| выделение участков ограждением, кроме режимных предприятий, имеющих охранную зону, не допускается | |  |
| максимальное количество этажей | | 5 |
| минимальный отступ от границ земельного участка (красной линии) до стен зданий, строений, сооружений, м | | 3 |
| коэффициент застройки | | 1,0 |
| коэффициент плотности застройки | | 3,0 |
| 1.3.4 | Отдых (рекреация) | 5.0 | минимальный процент озеленения участков, % | | 70 |
| максимальный процент застройки земельного участка объектами вспомогательных видов использования, % | | 7 |
| минимальный отступ от границ земельного участка и красной линии до стен зданий, строений, сооружений, м | | 3 |
| 1.3.5 | Коммунальное обслуживание | 3.1 | минимальный отступ от границ земельного участка до зданий, строений, сооружений, не являющихся линейными объектами, м | | 3 |
| размеры земельных участков определяются в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования города Нефтеюганска, утв. Решением Думы города от 30.04.2015 № 1021-V; региональными нормативами ХМАО-Югры; СП 42.13330.2016 | |  |
| коэффициент застройки | | 1,0 |
| коэффициент плотности застройки | | 3,0 |
| выделение участка объектов иного назначения, кроме режимных предприятий, имеющих охранную зону, ограждением не допускается | | - |

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне ОД и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 83-89 градостроительных регламентов г. Нефтеюганска.

Таблица 3

Ведомость образуемых земельных участков

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Кадастровый номер** | **Адрес** | **Площадь, м2** | **Возможный способ образования** |
|
| Образуемые земельные участки | | | | |
| :ЗУ1 | 86:20:0000056:15 | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нефтеюганск, мкр. 7-й, д. №40 е | 2786 | Перераспределение исходного земельного участка с землями неразграниченной государственной или муниципальной собственности |

Все сохраняемые и образуемые земельные участки имеют категорию земли населенных пунктов.

**2. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ БУДУТ ОТНЕСЕНЫ К ТЕРРИТОРИЯМ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ИЛИ ИМУЩЕСТВУ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ПРЕДПОЛАГАЮТСЯ РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И (ИЛИ) ИЗЪЯТИЕ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД**

Таблица 4

Ведомость образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Кадастровый номер** | **Адрес** | **Площадь, м2** | **Возможный способ образования** |
|
| Образуемые земельные участки **Этап 2** | | | | |
| :ЗУ2 | - | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нефтеюганск, мкр. 7-й, | 97 | Образование земельных участков из земель неразграниченной государственной собственности |

Все сохраняемые и образуемые земельные участки имеют категорию земли населенных пунктов.

*Предложения по установлению публичных сервитутов*

Согласно п. 2 ст. 23 ЗК РФ: публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта РФ, органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Сервитут – это право ограниченного пользования чужим земельным участком.

Согласно исходным данным существующих границ зон действия публичных сервитутов на проектируемой территории нет.

В проекте межевания границы земельных участков определены таким образом, чтобы ко всем земельным участкам на территории квартала, в том числе к участкам, не имеющим непосредственного выхода на улицы, был обеспечен беспрепятственный проезд по внутриквартальным проездам общего пользования.

Границы частей земельных участков, которыми предусматривается беспрепятственное пользование для проезда, ремонта и обслуживания проектируемых сооружений инженерной инфраструктуры (инженерные коммуникации от точек их подключения к магистральным сооружениям и коммуникациям до проектируемой территории) посредством границ зон действия планируемого публичного сервитута вне границ проектирования проектом не предусматривается.

Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

*Таблицы координат планируемых границ зон действия публичного сервитута для ремонта и*

*обслуживания инженерных сетей*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Обременение земельного участка: 86:20:0000056:15  (для воздушной линии электропередачи ВЛ-0,4кВ)  Площадь – 244 м2   |  |  |  | | --- | --- | --- | | № | X | Y | | Контур 1 | | | | 1 | 964783.89 | 3531367.73 | | 2 | 964785.06 | 3531377.37 | | 3 | 964784.81 | 3531378.61 | | 4 | 964769.42 | 3531404.66 | | 5 | 964759.72 | 3531420.48 | | 6 | 964756.35 | 3531418.32 | | 7 | 964764.19 | 3531405.53 | | 8 | 964763.04 | 3531405.51 | | 9 | 964765.41 | 3531401.56 | | 10 | 964766.59 | 3531401.59 | | 11 | 964781.01 | 3531377.18 | | 12 | 964779.55 | 3531365.1 | | 1 | 964783.89 | 3531367.73 | | Контур 2 | | | | 13 | 964768.39 | 3531403.44 | | 14 | 964767.87 | 3531404.29 | | 15 | 964767.02 | 3531403.77 | | 16 | 964767.54 | 3531402.92 | | 13 | 964768.39 | 3531403.44 | | Обременение земельного участка: 86:20:0000056:15  (для воздушной линии связи)  Площадь – 361 м2   |  |  |  | | --- | --- | --- | | № | X | Y | | Контур 1 | | | | 1 | 964783.89 | 3531367.73 | | 2 | 964785.06 | 3531377.37 | | 3 | 964784.81 | 3531378.61 | | 4 | 964769.75 | 3531404.1 | | 5 | 964771.32 | 3531427.87 | | 6 | 964767.13 | 3531425.2 | | 7 | 964765.72 | 3531403.74 | | 8 | 964765.98 | 3531402.61 | | 9 | 964780.23 | 3531378.49 | | 10 | 964756.01 | 3531367.13 | | 11 | 964758.12 | 3531363.71 | | 12 | 964780.66 | 3531374.27 | | 13 | 964779.55 | 3531365.1 | | 14 | 964781.72 | 3531366.35 | | 1 | 964783.89 | 3531367.73 | | Контур 2 | | | | 15 | 964768.39 | 3531403.44 | | 16 | 964767.87 | 3531404.29 | | 17 | 964767.02 | 3531403.77 | | 18 | 964767.54 | 3531402.92 | | 15 | 964768.39 | 3531403.44 | |
| Обременение земельного участка: 86:20:0000056:15  (для подземного тепло- и водопровода)  Площадь – 276 м2   |  |  |  | | --- | --- | --- | | № | X | Y | | Контур 1 | | | | 1 | 964790.47 | 3531371.89 | | 2 | 964788.55 | 3531375.13 | | 3 | 964784.75 | 3531372.9 | | 4 | 964757.09 | 3531418.8 | | 5 | 964755.63 | 3531417.86 | | 6 | 964770.1 | 3531393.74 | | 7 | 964768.2 | 3531392.62 | | 8 | 964781.31 | 3531370.86 | | 9 | 964771.18 | 3531364.88 | | 10 | 964761.15 | 3531358.82 | | 11 | 964763.13 | 3531355.62 | | 12 | 964773.25 | 3531361.46 | | 13 | 964784.37 | 3531368.03 | | 1 | 964790.47 | 3531371.89 | | Обременение земельного участка: 86:20:0000056:15  (для подземной хоз.- бытовой канализации)  Площадь – 256 м2   |  |  |  | | --- | --- | --- | | № | X | Y | | Контур 1 | | | | 1 | 964791.8 | 3531372.73 | | 2 | 964763.43 | 3531418.8 | | 3 | 964769.03 | 3531422.33 | | 4 | 964767.38 | 3531425.36 | | 5 | 964758.18 | 3531419.49 | | 6 | 964767.66 | 3531404.16 | | 7 | 964767.87 | 3531404.29 | | 8 | 964768.39 | 3531403.44 | | 9 | 964768.19 | 3531403.31 | | 10 | 964788.42 | 3531370.59 | | 11 | 964790.3 | 3531371.79 | | 1 | 964791.8 | 3531372.73 | |
| Обременение земельного участка: 86:20:0000056:15  (для подземного водопровода)  Площадь – 200 м2   |  |  |  | | --- | --- | --- | | № | X | Y | | Контур 1 | | | | 1 | 964768.04 | 3531360.68 | | 2 | 964764.4 | 3531366.68 | | 3 | 964781.75 | 3531377.34 | | 4 | 964780.18 | 3531379.89 | | 5 | 964778.61 | 3531382.45 | | 6 | 964756.17 | 3531368.66 | | 7 | 964762.91 | 3531357.57 | | 8 | 964765.48 | 3531359.12 | | 1 | 964768.04 | 3531360.68 | | Обременение земельного участка: 86:20:0000056:15  (для подземного газопровода низкого давления)  Площадь – 216 м2   |  |  |  | | --- | --- | --- | | № | X | Y | | Контур 1 | | | | 1 | 964787.93 | 3531370.28 | | 2 | 964785.2 | 3531374.59 | | 3 | 964783.03 | 3531373.4 | | 4 | 964770.58 | 3531394.06 | | 5 | 964767.16 | 3531391.99 | | 6 | 964779.64 | 3531371.3 | | 7 | 964760.44 | 3531360.04 | | 8 | 964762.51 | 3531356.62 | | 9 | 964783.89 | 3531369.17 | | 10 | 964784.55 | 3531368.14 | | 1 | 964787.93 | 3531370.28 | |
|  |  |

**3. ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СООТВЕТСТВИИ С ПРОЕКТОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

Таблица 4

Перечень видов разрешенного использования образуемых земельных участков

|  |  |
| --- | --- |
| **Условный номер земельного участка** | **Вид разрешенного использования земельных участков** |
| :ЗУ1 | Магазины (4.4)\* |
| :ЗУ2 | Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) |

Примечания:

\* Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства производится согласно ст. 39 ГК РФ.

**4. ЦЕЛЕВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ЛЕСОВ, ВИД (ВИДЫ) РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЛЕСНОГО УЧАСТКА, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЛЕСНОГО УЧАСТКА, СВЕДЕНИЯ О НАХОЖДЕНИИ ЛЕСНОГО УЧАСТКА В ГРАНИЦАХ ОСОБО ЗАЩИТНЫХ УЧАСТКОВ ЛЕСОВ**

В границах проектирования отсутствуют границы лесничеств, участки лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

**5. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ, СОДЕРЖАЩИЕ ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ЭТИХ ГРАНИЦ**

*Таблица координат границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | | Площадь – 2884м2 | | | | № | X | Y | | 1 | 964813.99 | 3531386.78 | | 2 | 964804.53 | 3531401.92 | | 3 | 964806.88 | 3531403.44 | | 4 | 964783.63 | 3531439.28 | | 5 | 964754.33 | 3531420.04 | | 6 | 964770.1 | 3531393.74 | | 7 | 964760.68 | 3531388.18 | | 8 | 964747.62 | 3531380.69 | | 9 | 964763.13 | 3531355.62 | | 10 | 964781.72 | 3531366.35 | | 1 | 964813.99 | 3531386.78 | |

*Таблицы координат характерных точек границ контуров образуемых земельных участков.*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **:ЗУ1**   |  |  |  | | --- | --- | --- | | Магазины (4.4) | | | | **Площадь** – **2786 м2** | | | | № | X | Y | | Контур 1 | | | | 1 | 964813.99 | 3531386.78 | | 2 | 964804.53 | 3531401.92 | | 3 | 964806.88 | 3531403.44 | | 4 | 964785.26 | 3531436.77 | | 5 | 964784.86 | 3531436.51 | | 6 | 964755.63 | 3531417.86 | | 7 | 964770.1 | 3531393.74 | | 8 | 964760.68 | 3531388.18 | | 9 | 964747.62 | 3531380.69 | | 10 | 964763.13 | 3531355.62 | | 11 | 964781.72 | 3531366.35 | | 1 | 964813.99 | 3531386.78 | | Контур 2 | | | | 12 | 964768.39 | 3531403.44 | | 13 | 964767.87 | 3531404.29 | | 14 | 964767.02 | 3531403.77 | | 15 | 964767.54 | 3531402.92 | | 12 | 964768.39 | 3531403.44 | |
| **:ЗУ2**   |  |  |  | | --- | --- | --- | | Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | | | | **Площадь** – **97 м2** | | | | № | X | Y | | Контур 1 | | | | 1 | 964785.26 | 3531436.77 | | 2 | 964783.63 | 3531439.28 | | 3 | 964754.33 | 3531420.04 | | 4 | 964755.63 | 3531417.86 | | 5 | 964784.86 | 3531436.51 | | 1 | 964785.26 | 3531436.77 | |