ООО «Архитектурная мастерская «Городское планирование»

**URBAN PLANNING**

Муниципальный контракт № 106

от 25 апреля 2014 г.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ и проект межевания территории микрорайона 8а города нефтеюганска**

**Том 3. Проект межевания территории микрорайона 8А города Нефтеюганска.**

**Пояснительная записка**

**04 – 14 – МК № 106 – ПП**

Екатеринбург 2014

ООО «Архитектурная мастерская «Городское планирование»

**URBAN PLANNING**

Муниципальный контракт № 106

от 25 апреля 2014 г.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ и проект межевания территории микрорайона 8а города нефтеюганска**

**Том 3. Пояснительная записка к проекту межевания территории**

|  |  |
| --- | --- |
| Директор | О.В. Чемякина |
| Главный градостроитель проекта | Н.В. Переверзева |
| Главный инженер проекта | Е.В. Еремина |

Екатеринбург 2014

**Проект разработан авторским коллективом   
в составе:**

Главный градостроитель проекта Н.В. Переверзева

Главный инженер проекта Е.В. Еремина

Эколог градостроительства С.А. Бултыков

Ведущий экономист градостроительства Т.В. Крутакова

Главный специалист Н.С. Погорелко

**Состав проекта**

| № п/п | Наименование | №  томов  листов | кол-во листов | гриф  секр. | инв № |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Проект планировки территории | | | | | |
| Основная часть проекта планировки территории | | | | | |
| 1 | Том 1. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории | 1кн. | 25 | н/с | 31 |
| 2 | Чертеж планировки территории, М 1:2000 | 1 | 1 | н/с | 32 |
| Материалы по обоснованию проекта планировки территории | | | | | |
| 3 | Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки | 1кн. | 98 | н/с | 33 |
| 4 | Схема расположения элемента планировочной структуры, М 1:10000 | 1 | 1 | н/с | 34 |
| 5 | Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории (опорный план), М 1:2000 | 2 | 1 | н/с | 35 |
| 6 | Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта,  М 1:2000 | 3 | 1 | н/с | 36 |
| 7 | Схема границ зон с особыми условиями использования территории и границ территории, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий, М 1:2000 | 4 | 1 | н/с | 37 |
| 8 | Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории,  М 1:2000 | 5 | 1 | н/с | 38 |
| 9 | Схема размещения инженерных сетей и сооружений, М 1:2000 | 6 | 1 | н/с | 39 |
| 10 | Разбивочный чертеж красных линий,  М 1:2000 | 7 | 1 | н/с | 40 |
| 11 | Чертеж архитектурно-градостроительной концепции,  М 1:2000 | 8 | 1 | н/с | 41 |
| 12 | Схема архитектурно-планировочной организации территории, М 1:2000 | 9 | 1 | н/с | 42 |
| 13 | Схема благоустройства и озеленения территории, М 1:2000 | 10 | 1 | н/с | 43 |
| 14 | Схема инженерной подготовки территории под жилищное строительство, М 1:2000 | 11 | 1 | н/с | 44 |
| **Проект межевания территории** | | | | | |
| 15 | Том 3. Проект межевания территории микрорайона 8А города Нефтеюганска. Пояснительная записка | 1 кн. | 15 | н/с | 45 |
| 16 | Проект межевания территории,  М 1:2000 | 1 | 1 | н/с | 46 |
| 17 | Схема границ действующих ограничений (обременений) мкр. 8А (сети водоснабжения и водоотведения),  М 1:2000 | 2 | 1 | н/с | 47 |
| 18 | Схема границ действующих ограничений (обременений) мкр. 8А (сети электроснабжения и связи),  М 1:2000 | 3 | 1 | н/с | 48 |
| 19 | Схема границ действующих ограничений (обременений) мкр. 8А (сети газоснабжения и теплоснабжения), М 1:2000 | 4 | 1 | н/с | 49 |
| **Градостроительные планы земельных участков** | | | | | |
| 19 | Градостроительные планы земельных участков |  |  | н/с |  |

**Оглавление**

[Введение 8](#_Toc422947421)

[1 Проект межевания территории 11](#_Toc422947422)

[1.1 Методические подходы, применяемые при разработке проектных решений по формированию и перераспределению земельных участков 11](#_Toc422947423)

[1.2 Анализ сведений о земельных участках, расположенных в границах проектирования 12](#_Toc422947424)

[1.3 Обоснование проектных решений по формированию и перераспределению земельных участков застроенных, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, планируемых для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения 12](#_Toc422947425)

[1.4 Сведения о земельных участках формируемых, сохраняемых и преобразуемых 14](#_Toc422947426)

# Введение

1. Проект планировки и проект межевания территории 8А города Нефтеюганска выполнен на основании муниципального контракта   
№ 106 от 25 апреля 2014 года, в соответствии с Техническим заданием.

2. При разработке проекта планировки учтены следующие нормативные документы и проектные материалы:

- Градостроительный кодекс РФ;

- Земельный кодекс РФ;

- Лесной кодекс РФ;

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

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СП 118.13330.2012 «СНиП 31-06-2009. Общественные здания и сооружения»;

- СП 59.13330.2012 «СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;

- СП 31.13330.2010 «СНиП 2.04.02-84 Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;

- СП 32.13330.2010 «СНиП 2.04.03-85 Канализация. Наружные сети и сооружения»;

- СНиП 41-02-2003 «Тепловые сети»;

- СП 62.13330.2011 «СНиП 42-01-2002. Газораспределительные системы»;

- Правила охраны газораспределительных систем Постановление Правительства РФ от 22.12.2011 г. №1101;

- СП 36.13330.2012 Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНИП 2.05.06-85\*;

- Правила охраны магистральных трубопроводов Постановление Госгортехнадзора РФ от 23.11.94 г. № 61;

- СП 34.13330.2012 «СНиП 2.05.02-85\* Автомобильные дороги»;

- СНиП 23-01-99\* «Строительная климатология»;

- СП 51.13330.2011 «СНиП 23-03-2003 Защита от шума»;

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

- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов»;

- СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»;

- СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий»;

- СанПиН 2.4.1.3049-13 «Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы дошкольных образовательных организаций»;

- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;

- СП 11-111-99 «Разработка, согласование, утверждение, состав проектно-планировочной документации на застройку территорий малоэтажного жилищного строительства»;

- СП 11-112-2001 «Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований»;

- СНиП 2.01.51-90 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны»;

- РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ;

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (Приказ Департамента строительства ХМАО-Югры от 26.02.2009 г. № 31-НП);

- Постановление Правительства ХМАО-Югры от 13.06.2007 № 153-п «О составе и содержании проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, документов территориального планирования муниципальных образований автономного округа».

другие строительные нормы и правила, действующие на момент проектирования, а также:

- Генеральный план города Нефтеюганска, утвержденный Решением Думы от 29.09.2009 г.;

- Правила землепользования и застройки г.Нефтеюганска, утвержденный Решением Думы от 30.09.2010 г.;

- Проект планировки территории города Нефтеюганска, утвержденный Постановлением администрации от 08.09.2010 №2448;

- Кадастровый план территории;

- Проект межевания территории, выполненный ЗАО «Дубль-Гео» в 2008г;

3. В качестве топографических материалов использована топографическая съемка М 1:500.

4. Цель разработки проекта планировки. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

5.Задачи проекта планировки:

- разработка предложений по функциональному зонированию территории микрорайона, определение перспектив развития жилых, рекреационных территорий;

- разработка предложений по развитию транспортной инфраструктуры;

- определение комплекса мероприятий по инженерной подготовке территории;

- разработка мероприятий по водообеспечению, водоотведению, энергоснабжению, разработка рекомендаций по оптимальному развитию инженерных коммуникаций;

- разработка мероприятий по охране окружающей среды и организации санитарно-защитных и охранных зон.

# 1 Проект межевания территории

## 1.1 Методические подходы, применяемые при разработке проектных решений по формированию и перераспределению земельных участков

Проект межевания территории разрабатывается в составе проекта планировки территории. Результатом проекта межевания территорий является определение местоположения проектных границ земельных участков.

При разработке проекта межевания предусматривается решение двух задач:

- организация рациональной планировочной структуры территории, возникающей в результате межевания;

- организация рациональной планировки каждого земельного участка, образуемого в результате межевания территории**.**

Под рациональной планировкой территории понимается:

- создание планировочной структуры территории, включающей в себя все элементы градостроительного обустройства территории в соответствии с градостроительной документацией,

- минимизация системы публичных сервитутов, а также справедливое распределение территории, обременяющее одни земельные участки в интересах других, или для использования в общественных целях,

- обеспечение планировочными элементами территории для полноценного использования каждого земельного участка с минимальными издержками для него, а именно наикратчайшие пути выезда с участка на общие проезды,

- защита территорий, зарезервированных для общественных и государственных нужд, посредством определения границ соответствующих земельных участков,

- выявление территориальных ресурсов, которые могут быть использованы для создания новых объектов недвижимого имущества или для развития существующих, включая имущество, предназначенное для общественного использования.

Под рациональной планировкой земельного участка понимается:

- обеспечение планировкой земельного участка эксплуатационной самодостаточности объекта недвижимого имущества, включая сохранения им тех эксплуатационных свойств, которыми он характеризуется в соответствии с действующей документацией,

- обеспечение возможности проведения ремонта зданий и сооружений, составляющих недвижимое имущество, т.е. резервирование в пределах земельного участка пространства, необходимого для реализации стандартной технологии мероприятий ремонта,

- обеспечение возможностей многовариантного пространственного и функционального развития недвижимого имущества.

В соответствии с действующими нормативными правовыми актами (Градостроительный кодекс РФ, Земельный кодекс РФ и другие нормативные документы) проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- красные линии, утвержденные в составе проекта планировки;

- линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

- границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;

- границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;

- границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

- границы территорий объектов культурного наследия;

- границы зон с особыми условиями использования территорий;

- границы зон действия публичных сервитутов.

## 1.2 Анализ сведений о земельных участках, расположенных в границах проектирования

В границах проектирования расположены земельные участки (61 ЗУ), поставленные на кадастровый учет в соответствии со схемой границ застроенных земельных участков для эксплуатации жилых и нежилых объектов в микрорайоне 8А г.Нефтеюганска, выполненной ЗАО «Дубль-Гео» в 2008 г.. Границы земельного участка отображены на *«Схеме использования территории в период подготовки проекта (опорный план)».*

## 1.3 Обоснование проектных решений по формированию и перераспределению земельных участков застроенных, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, планируемых для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения

Выделение территорий, подлежащих межеванию

Границы территорий, подлежащих межеванию, выделены в соответствии с планом красных линий и с учетом границ ранее выделенных земельных участков в пределах границ проектирования.

В соответствии с правилами выделения объекта недвижимого имущества, для которого межуется земельный участок, в качестве единиц застройки использованы комплексы недвижимого имущества, характеризующиеся функциональной и/или инфраструктурной целостностью, и фактически сложившиеся объекты недвижимого имущества, которые не могут быть разделены на несколько объектов.

В границы земельных участков включены по возможности все подъезды и проходы к ним, а также открытые пространства, необходимые для осуществления деятельности, связанной с использованием этого объекта.

Планировочные решения земельных участков объектов сложившейся застройки приняты на основе следующих принципов:

- планировочное решение по межеванию территории объектов в целом должно подчиняться ранее реализованным планировочным решениям по застройке и использованию этой территории насколько это позволяет жесткость элементов планировки, но при этом избегаются решения, характеризующиеся планировочными дефектами земельных участков,

- эталонной формой, которая служит ориентиром в выборе формы плана земельного участка, должен являться прямоугольник,

- красная линия должна являться базой для установления границы земельного участка.

В соответствии с перечисленными требованиями территория в границах проекта представлена 1 кварталом, границами которого являются красные линии.

**Выделение сервитутов**

В границах участков 1.1, 1.3, 1.6, 1.7 выделены зоны действия публичных сервитутов (см «Чертеж межевания территории»).

В границах участка 1.7 проходит кабель связи

В границах участка 1.1, 1.3 - сети водоснабжения и теплоснабжения

В границах участка 1.6 - проезд сквозь арку на дворовую территорию жилых домов № 32 и №47

Границы сервитутов инженерных сетей сформированы с учетом нормируемых расстояний от сетей различных видов инженерного обеспечения до объектов жилой, транспортной, инженерной инфраструктуры. Нормируемые расстояния приняты в соответствии с рекомендациями СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских населений» (таблица 15, 16) и СП 18.13330.2011 **"Генеральные планы промышленных предприятий. Актуализированная редакция СНиП II-89-80\*".**

**В проекте межевания в качестве величины, определяющей ширину коридора сети принят максимальный табличный показатель расстояния от сети до объекта, существующего, либо проектируемого на территории.**

**Ширина коридоров сетей принята:**

**- для линий связи – 1,5 м от оси в каждую сторону**

**- для водопровода – 5 м от оси в каждую сторону**

**- для канализации самотечной – 3 м от оси в каждую сторону**

**- для канализации напорной – 5 м от оси в каждую сторону**

**- для газопровода среднего давления – 4 м от оси в каждую сторону**

**- для теплопровода при бесканальной прокладке – 5 м от оси в каждую сторону.**

## 1.4 Сведения о земельных участках формируемых, сохраняемых и преобразуемых

Нумерация кварталов и участков представлена на *«Проект межевания территории».*

Предложения по разработке проекта межевания для квартала, в котором находятся объекты межевания

В результате процесса межевания размежеванная территория состоит из следующих видов земельных участков:

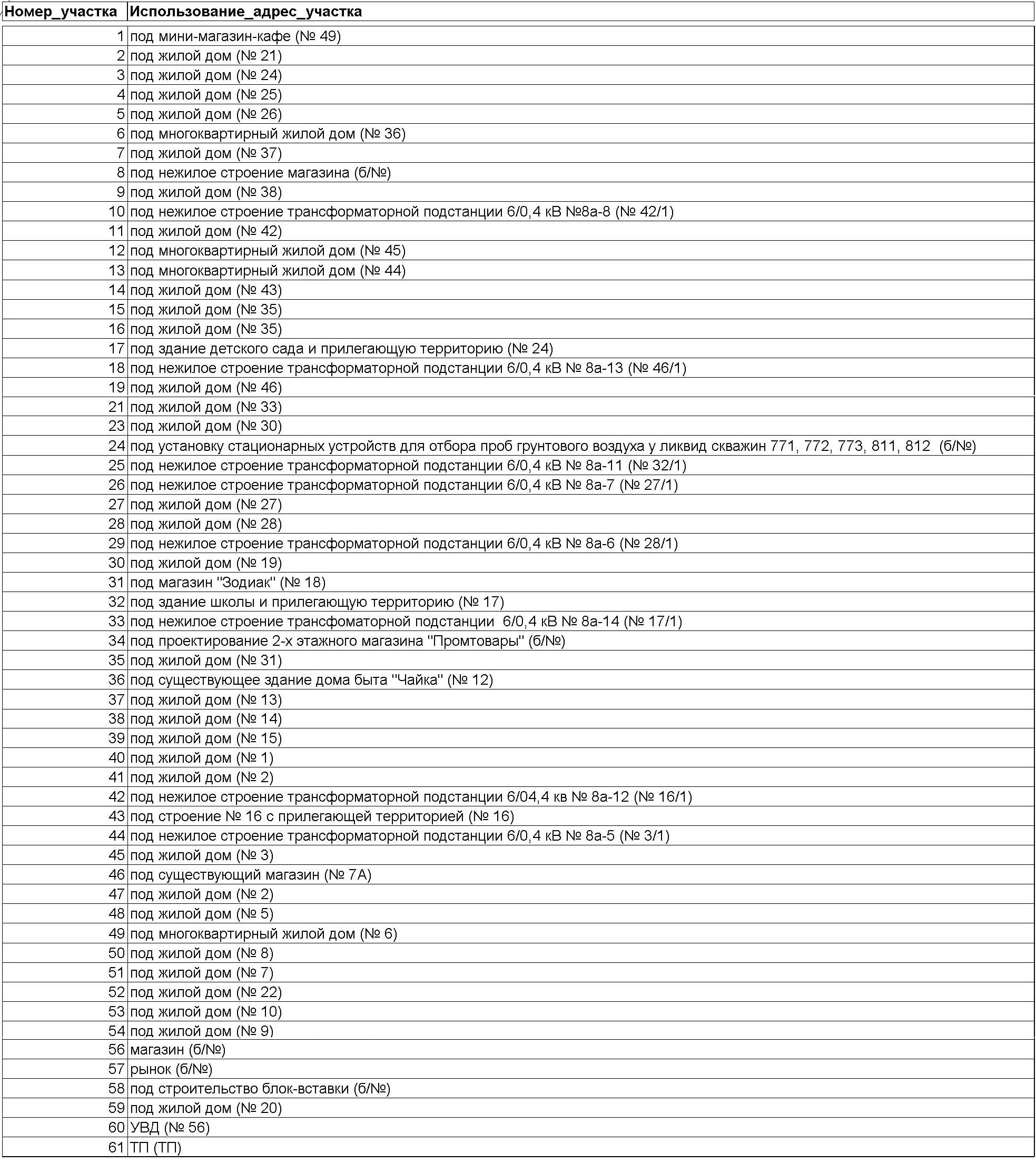
застроенные земельные участки,

застроенные земельные участки, которые претерпели изменение в процессе межевания и требуют переоформления;

формируемые земельные участки.

Номера застроенных земельных участков по проекту межевания, выполненного ЗАО «Дубль-Гео» представлены в таблице 1.1.

Таблица 1.1



Номера кварталов, где формируются границы земельных участков, предназначенные для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения, их площадь и иные сведения представлены в таблице 1.2.

Таблица 1.2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Номер участка | Площадь  участка, кв.м | Использование | Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности об участке |
| 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1.4 | 1500,0559 | Под расширение территории общеобразовательной школы | - |

Номера границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, где расположены земельные участки, их площадь и иные сведения представлены в таблице 1.3.

Таблицы 1.3

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Номер участка | Площадь  участка, кв.м | Использование | Примечание |
| 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1.1 | 2420,278 | Объекты транспортной инфраструктуры  (под многоярусный паркинг) |  |
| 1.2 | 3742,77 | Объекты транспортной инфраструктуры  (под автостоянку) |  |
| 1.3 | 2610,257 | Объекты общественного назначения  (под спортивный комплекс) | Выделен публичный сервитут для устройства газопровода ООО «ГеРос», проходящего через участок |
| 1.5 | 1801,199 | Среднеэтажная жилая застройка  (под многоквартирный жилой дом) |  |
| 1.6 | 1533,9711 | Среднеэтажная жилая застройка  (под многоквартирный жилой дом) |  |
| 1.7 | 3021,2496 | Среднеэтажная жилая застройка  (под многоквартирный жилой дом) |  |
| 1.8 | 1108,906 | Среднеэтажная жилая застройка  (под многоквартирный жилой дом) |  |
| 1.9 | 100,605 | Объекты инженерной инфраструктуры |  |
| 1.10 | 579,203 | Объекты транспортной инфраструктуры  (под автостоянку) |  |
| 1.11 | 667,241 | Объекты транспортной инфраструктуры  (под автостоянку) |  |
| 1.12 | 919,992 | Объекты транспортной инфраструктуры  (под автостоянку) |  |
| 1.13 | 205,983 | Объекты транспортной инфраструктуры  (под автостоянку) |  |

Номера застроенных земельных участков, которые претерпели изменение в процессе межевания и требуют переоформления, где расположены земельные участки, их площадь и иные сведения представлены в таблице 1.4.

Таблицы 1.4

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Номер участка | Площадь  участка, кв.м | Использование | Примечание |
| 3 | 4 | 5 | 6 |
| 20 | 1912,6704 | Среднеэтажная жилая застройка  (под многоквартирный жилой дом) |  |
| 22 | 8467,4788 | Среднеэтажная жилая застройка  (под многоквартирный жилой дом) |  |
| 55 | 656,1348 | Объекты транспортной инфраструктуры  (под существующий гаражный кооператив) |  |

Примечание: 1. Номера обозначены в соответствии с проектом межевания, выполненным ЗАО «Дубль-Гео»4;

2. Координаты формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам и застроенных земельных участков, которые претерпели изменение в процессе межевания и требуют переоформления представлены на чертеже межевания территории.