

**Индивидуальный предприниматель
Надточий Роман Анатольевич**

**Внесение изменений в документацию по планировке территории
микрорайона Южный г. Белоярский**

МК – 34823 – ППТ - ПМ




Том 3
Основная часть проекта межевания территории

Директор

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'R.A. Nadtochiy', written over a circular stamp or mark.

Р.А. Надточий

Список разработчиков

Должность	Фамилия	Подпись
Главный архитектор проекта	М.Е.Гилева	
Вед.градостроитель	А.С.Компаниец	
Специалист отдела территориального планирования	Е.В.Карпова	

Состав документации по планировке территории

№	Наименование	Масштаб	Количество листов	Гриф секретности
Материалы основной (утверждаемой) части проекта планировки территории				
I	<u>Текстовые материалы</u>			
1	Пояснительная записка. Том 1 Основная часть проекта планировки территории	-	18	
II	Графические материалы			
1	Чертеж планировки территории	М 1:1000	1	
Материалы по обоснованию проекта планировки территории				
III	Текстовые материалы			
1	Пояснительная записка. Том 2 Материалы по обоснованию проекта планировки территории	-	61	
IV	Графические материалы			
1	Карта планировочной структуры территорий поселения, городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры	М 1:5000	1	
2	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства	М 1:1000	1	
3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия	М 1:1000	1	
4	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры. Схема организации улично-дорожной сети	М 1:1000	1	
5	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	М 1:1000	1	
6	Схема расположения инженерных сетей и сооружений	М 1:1000	1	
7	Вариант планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории	М 1:1000	1	
Материалы основной (утверждаемой) части проекта межевания территории				
I	Текстовые материалы			
1	Пояснительная записка. Основная часть проекта межевания территории. Том 3	-	13	
II	Графические материалы			
1	Чертеж межевания территории	М 1:1000	1	

Материалы по обоснованию проекта межевания территории				
III	Текстовые материалы			
1	Пояснительная записка. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Том 4	-	24	
IV	Графические материалы			
1	План фактического использования территории	М 1:1000	1	

Содержание

Введение.....	6
1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.....	8
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.....	10
3 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.....	11
4. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	12
5 Каталог координат границ землепользований	13

Введение

Проект внесения изменений в документацию по планировке территории микрорайона Южный г. Белоярский разработан в соответствии с техническим заданием.

При разработке настоящего проекта учтены следующие нормативные правовые акты и нормативные материалы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;
- приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- свод правил СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;
- свод правил СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования»;
- СП 31.13330.2021 «СНиП 2.04.02-84* Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
- свод правил СП 129.13330.2019 «СНиП 3.05.04-85* Наружные сети и сооружения водоснабжения и канализации»;
- свод правил СП 124.13330.2012 «Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003»;
- санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий»;
- закон Ханты-Мансийского автономного округа Югры от 18.04.2007 № 39-оз «О градостроительной деятельности на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры»;
- постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 29.12.2014 № 534-п «Об утверждении региональных нормативов

градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры»;

- постановление администрации Белоярского района от 7 декабря 2023 года № 755 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования» (далее Местные нормативы);

- решение совета депутатов Городского поселения Белоярский Белоярского района Ханты-Мансийского автономного округа – Югра от 21.09.2012 г. № 25 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского поселения Белоярский» (далее – Правила землепользования и застройки);

- решение совета депутатов Городского поселения Белоярский Белоярского района Ханты-Мансийского автономного округа – Югра от 21.05.2010 года № 14 «Об утверждении генерального плана городского поселения Белоярский» (далее – Генеральный план);

- постановление администрации городского поселения Белоярский от 21.08.2017 №248 «Об утверждении документации по планировке территории улично-дорожной сети в г. Белоярский»;

- кадастровый план территории;

- топографическая основа в масштабе 1:500, предоставленная Заказчиком.

Документация по планировке территории выполнена в местной системе координат МСК86.

1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков.

Образуемые земельные участки сформированы в границах красных линий.

Территория проектирования занимает площадь **4,53** га.

Земли, отведенные в постоянное пользование проектом межевания, предназначены для размещения многоквартирных жилых домов, объектов общественного назначения, объектов инженерной инфраструктуры и территории общего пользования.

Границы образуемых земельных участков сформированы с учетом существующих земельных участков, согласно данным Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН).

Цель образования земельных участков исключить вклинивание, вкрапливание, изломанность границ и чересполосицу.

В проекте межевания учтены решения ранее разработанного проекта межевания: проект межевания территории на кадастровые кварталы 86:06:0020101, 86:06:0020105, 86:06:0020106, расположенных на территории городского поселения Белоярский (ХМАО-Югра).

Перечень образуемых земельных участков приведен в Таблице 1.

Таблица 1

Перечень образуемых земельных участков

№ п/п	Номер земельного участка на чертеже*	Местоположение земельного участка	Площадь участка по проекту, кв.м	Вид разрешенного использования земельного участка	Способ образования земельного участка
1	ЗУ:1	г. Белоярский	3807	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	Перераспределение земельного участка 86:06:0020106:78 с землями государственной и муниципальной собственности
2	ЗУ:2	г. Белоярский	4755	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	Перераспределение смежных земельных участков 86:06:0020106:74, 86:06:0020106:75, 86:06:0020106:121 с землями государственной и муниципальной собственности
3	ЗУ:3	г. Белоярский	3289	Магазины (4.4)	Перераспределение смежных земельных участков 86:06:0020106:26, 86:06:0020106:74 с землями государственной и муниципальной собственности
4	ЗУ:4	г. Белоярский	6333	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	Перераспределение смежных земельных участков 86:06:0020106:73, 86:06:0020106:74, 86:06:0020106:122, 86:06:0020106:123, 86:06:0020106:1029, 86:06:0020106:1304, 86:06:0020106:1030 с землями государственной и муниципальной собственности
5	ЗУ:5	г. Белоярский	10114	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	Перераспределение смежных земельных участков 86:06:0020106:71, 86:06:0020106:69, 86:06:0020106:124, 86:06:0020106:110 с землями государственной и муниципальной собственности
6	ЗУ:6	г. Белоярский	838	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Перераспределение смежных земельных участков 86:06:0020106:69, 86:06:0020106:124, 86:06:0020106:110 с землями государственной и муниципальной собственности
7	ЗУ:7	г. Белоярский	62	Коммунальное обслуживание (3.1)	Образование земельного участка из земель в государственной и муниципальной собственности

*Земельные участки относятся к категории земель – земли населенных пунктов.

В границах проектирования отсутствуют земельные участки, подлежащие изменению.

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

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования представлены в таблице 2.

Таблица 2

№ п/п	Условный номер земельного участка	Площадь (Р), кв.м	Вид разрешенного использования
1	ЗУ6	838	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

*Земельные участки относятся к категории земель – земли населенных пунктов.

3 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков

Согласно данным Правил землепользования и застройки проектируемая территория представлена следующими территориальными зонами:

- Ж 2-5 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж2);
- О 1-4 - Зона делового, общественного и коммерческого назначения (О1).

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков территориальной зоны Ж2:

- малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);
- магазины (4.4);
- земельные участки (территории) общего пользования (12.0);
- коммунальное обслуживание (3.1).

4. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости

Таблица 3

Перечень координат характерных точек границы проектирования

Номер поворотной точки	X (м)	Y (м)
1	1257105,78	2530737,29
2	1257136,58	2530778,36
3	1257140,66	2530783,66
4	1257141,24	2530784,45
5	1257143,39	2530787,35
6	1257152,36	2530799,40
7	1257166,47	2530817,78
8	1257171,44	2530824,53
9	1257166,52	2530827,70
10	1257160,55	2530831,48
11	1257136,40	2530847,28
12	1257127,76	2530886,00
13	1257195,31	2530979,02
14	1257088,83	2531056,02
15	1257045,20	2531027,89
16	1257015,31	2530996,06
17	1256926,88	2530870,37
1	1257105,78	2530737,29

5 Каталог координат границ землепользований

ЗУ:1

Площадь 3807 кв.м		
Контур1		
Номер	X	Y
1	1257035,36	2530801,98
2	1257066,41	2530845,76
3	1257089,42	2530827,39
4	1257121,88	2530803,20
5	1257124,28	2530801,41
6	1257098,84	2530767,04
7	1257097,56	2530767,98
8	1257090,26	2530760,88
9	1257036,71	2530800,98
1	1257035,36	2530801,98

ЗУ:2

Площадь 4755 кв.м		
Контур1		
Номер	X	Y
1	1257066,41	2530845,76
2	1257079,38	2530864,04
3	1257105,08	2530899,71
4	1257107,16	2530898,47
5	1257113,82	2530894,54
6	1257126,46	2530886,36
7	1257127,38	2530886,10
8	1257127,76	2530886,00
9	1257128,65	2530882,01
10	1257136,40	2530847,28
11	1257160,48	2530831,56
12	1257133,08	2530794,93
13	1257124,28	2530801,41
14	1257121,88	2530803,20
15	1257089,42	2530827,39
1	1257066,41	2530845,76

ЗУ:3

Площадь 3289 кв.м		
Контур1		
Номер	X	Y
1	1256999,85	2530828,31
2	1257013,67	2530846,81
3	1257045,31	2530889,13
4	1257079,38	2530864,04
5	1257066,41	2530845,76
6	1257035,36	2530801,98
7	1257030,43	2530805,62
8	1257002,16	2530826,56
1	1256999,85	2530828,31

ЗУ:4

Площадь 6333 кв.м		
Контур1		
Номер	X	Y
1	1256974,43	2530847,57
2	1256985,38	2530865,65
3	1257018,56	2530920,36
4	1257018,62	2530920,49
5	1257036,52	2530945,40
6	1257040,46	2530950,67
7	1257047,69	2530945,82
8	1257098,48	2530911,62
9	1257100,22	2530910,21
10	1257104,84	2530906,83
11	1257101,41	2530901,90
12	1257105,08	2530899,71
13	1257079,38	2530864,04
14	1257045,31	2530889,13
15	1257013,67	2530846,81
16	1257003,04	2530855,02
17	1256989,10	2530836,45
1	1256974,43	2530847,57

ЗУ:5

Площадь 10114 кв.м		
Контур1		
Номер	X	Y
1	1257014,17	2530990,08
2	1257044,35	2531023,49
3	1257050,06	2531027,50
4	1257051,60	2531028,58
5	1257078,89	2531012,99
6	1257097,68	2531045,91
7	1257103,77	2531041,40
8	1257163,70	2530996,62
9	1257161,14	2530992,89
10	1257157,74	2530987,96
11	1257145,19	2530968,30
12	1257141,76	2530962,88
13	1257134,56	2530967,10
14	1257100,22	2530910,21
15	1257098,48	2530911,62
16	1257047,69	2530945,82
17	1257040,46	2530950,67
18	1257050,94	2530964,70
19	1257060,11	2530959,20
20	1257063,18	2530964,36
21	1257054,30	2530969,64
22	1257053,02	2530967,49
1	1257014,17	2530990,08

ЗУ:6

Площадь 838 кв.м		
Контур1		
Номер	X	Y
1	1257051,60	2531028,58
2	1257081,30	2531049,39
3	1257082,65	2531049,39
4	1257092,94	2531049,43
5	1257097,68	2531045,91
6	1257078,89	2531012,99
1	1257051,60	2531028,58

ЗУ:7

Площадь 62 кв.м		
Контур1		
Номер	X	Y
1	1257050,94	2530964,70
2	1257053,02	2530967,49
3	1257054,30	2530969,64
4	1257063,18	2530964,36
5	1257060,11	2530959,20
1	1257050,94	2530964,70