

ООО «Стройизыскания»

Проект межевания территории, застроенной многоквартирными домами №№ 58, 60, 74/42, 76 по ул. Интернациональная, №№ 2, 3, 4, 4а, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 19, 20 по ул. Куратова и №46, 48, 50 по проспекту Ленина в границах элемента планировочной структуры в красных линиях: улицы Интернациональная, проспекта Ленина и улицы Куратова в г. Ухте

Заказчик: ООО «Юбилейный»

Директор ООО «Стройизыскания»



/А.А. Егоров/

Содержание

№ п/п	Наименование	Стр.
1	Основная часть	2
1.1	Общие положения	2
1.2	Анализ существующего положения территории	3
1.3	Проектные решения	9
1.4	Расчетное обоснование площадей образуемых земельных участков	12
	Чертеж межевания	14
2	Материалы по обоснованию	15
	Чертежи обоснования	16
3	Приложение	18
	Постановление администрации МОГО «Ухта» от 06.09.2017 №3061 «О подготовке документации по проекту межевания территории, застроенной многоквартирными домами № № 58, 60, 74/42, 76 по ул.Интернациональная, № № 2, 3, 4, 4а, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 19, 20 по ул.Куратова и № 46, 48, 50 по проспекту Ленина в границах элемента планировочной структуры в красных линиях: улицы Интернациональная, проспекта Ленина и улицы Куратова в г.Ухте»	19

1 ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

1.1. Общие положения

Проект межевания застроенной территории выполнен в отношении на основании постановления администрации муниципального образования городского округа «Ухта» от 06.09.2017 № 3061 «О подготовке документации по проекту межевания территории, застроенной многоквартирными домами №№ 58, 60, 74/42, 76 по ул. Интернациональная, №№ 2, 3, 4, 4а, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 19, 20 по ул. Куратова и №46, 48, 50 по проспекту Ленина в границах элемента планировочной структуры в красных линиях: улицы Интернациональная, проспекта Ленина и улицы Куратова в г. Ухте».

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- 1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- 2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Проект межевания территории выполнен согласно требованиям следующих нормативных документов:

- Градостроительного Кодекса РФ;
- Земельного Кодекса РФ;
- Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Ухта», утвержденных Решением 32-го очередного заседания 4-го созыва Совета муниципального образования городского округа «Ухта» от 04.09.2013г. № 227;
- Генерального плана муниципального образования городского округа «Ухта», утвержденных Решением 32-го очередного заседания 4-го созыва Совета муниципального образования городского округа «Ухта» от 04.09.2013г. № 226.

Подготовка проекта межевания территории осуществлена с учетом материалов и результатов инженерно-геодезических изысканий, выполненных в сентябре 2017 года ООО «Стройизыскания».

Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

1.2. Анализ существующего положения территории.

В соответствии со ст. 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка настоящего проекта межевания территории осуществлена применительно к территории, расположенной в границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны.

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Ухта» территория расположена в зоне многоэтажной жилой застройки (ЖЗ 101). Частично территория располагается в санитарно-защитной зоне объектов транспортной инфраструктуры (гаражи, АЗС). Также на территории находятся следующие охранные зоны: объекта: «Газораспределительная сеть г. Ухта, назначение: газоснабжение, протяженностью 32573 м, инв. № 87:425:006:000000130:8001, лит. I, адрес (местоположение) объекта: Республика Коми, г. Ухта», ВЛ 10 кВ от яч. 7 ТП 10/0,4 кВ №172 до КТП 10/0,4 кВ №17 в г. Ухте с центром питания от яч. 16 ПС 110/35/10 кВ "Городская". В связи с этим, установлен особый режим использования в границах охранных зон коммуникаций и санитарно-защитной зоны.

Осуществление землепользования и застройки в зонах с особыми условиями использования территории.

Землепользование и застройка в зонах с особыми условиями использования территории осуществляются:

1. С соблюдением запретов и ограничений, установленных федеральным и региональным законодательством, нормами и правилами для зон с особыми условиями использования территорий.

2. С соблюдением требований градостроительных регламентов, утверждаемых в отношении видов деятельности, не являющихся запрещенными или ограниченными, применительно к конкретным зонам с особыми условиями использования территорий.

3. С учетом историко-культурных, этнических, социальных, природно-климатических, экономических и иных региональных и местных традиций, условий и приоритетов развития территорий в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Охранные зоны

1. В целях обеспечения нормальных условий эксплуатации объектов инженерной, транспортной и иной инфраструктуры, исключения возможности их повреждения устанавливаются охранные зоны таких объектов.

2. Землепользование и застройка в охранных зонах указанных объектов регламентируется действующим законодательством Российской Федерации, санитарными нормами и правилами.

Ограничение использования земельного участка в охранной зоне объекта: «Газораспределительная сеть г. Ухта, назначение: газоснабжение, протяженностью 32573 м, инв. № 87:425:006:000000130:8001, лит. I, адрес (местоположение) объекта: Республика Коми, г. Ухта»

На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается юридическим и физическим лицам, являющихся собственниками, владельцами или пользователями земельных участков, расположенных в пределах охранных зон газораспределительных сетей, либо проектирующих объекты жилищно-гражданского и производственного назначения, объекты инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, либо осуществляющих в границах указанных земельных участков любую хозяйственную деятельность:

а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;

б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;

в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;

г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;

д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;

е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;

ж) разводить огонь и размещать источники огня;

з) рыть погребов, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;

и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;

к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;

л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

Ограничение использования земельного участка в охранной зоне ВЛ 10 кВ от яч. 7 ТП 10/0,4 кВ №172 до КТП 10/0,4 кВ №17 в г. Ухте с центром питания от яч. 16 ПС 110/35/10 кВ "Городская"

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо вышеуказанных действий, запрещается:

а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

Санитарно-защитные зоны

1. В целях ограждения жилой зоны от неблагоприятного влияния промышленных (и/или сельскохозяйственных) предприятий, а также некоторых видов складов, коммунальных и транспортных сооружений устанавливаются санитарно-защитные зоны таких объектов.

2. Размеры и границы санитарно-защитных зон определяются в проектах санитарно-защитных зон в соответствии с действующим законодательством, санитарными нормами и правилами в области использования промышленных (и/или сельскохозяйственных) предприятий, складов, коммунальных и транспортных сооружений, которые в предусмотренных законодательством случаях согласовываются с уполномоченным федеральным органом по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, и устанавливаются Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации или Главным государственным санитарным врачом Республики Коми или заместителем Главного государственного санитарного врача Республики Коми в соответствии с их компетенцией.

3. В санитарно-защитных зонах не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, зоны рекреационного назначения, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

4. В границах санитарно-защитных зон допускается размещать нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

Границы существующих земельных участков, границы зон с особыми условиями использования территорий и местоположение существующих объектов капитального строительства отображены на чертеже в материалах по обоснованию проекта межевания территории.

Рассматриваемая территория расположена в кадастровом квартале 11:20:0602002. С северо-западной стороны от территории расположена ул. Куратова, с восточной и юго-восточной сторон – ул. Интернациональная, с юго-западной - проспект Ленина.

Площадь территории составляет 113000 кв.м.

На территории, в отношении которой разработан настоящий проект межевания, расположено 9 земельных участков, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства (информация приведена в таблице 1).

Таблица 1

Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м	Адрес	Разрешенное использование земельного участка
11:20:0602002:2	896	Респ. Коми, г. Ухта, ул. Куратова, д. 7	для эксплуатации административного здания и отделения банка
11:20:0602002:22	112	Респ. Коми, г. Ухта, ул. Куратова, в районе дома № 4	под временный торговый павильон
11:20:0602002:54	100	Респ. Коми, г. Ухта, ул. Куратова, 20, строение 1	для эксплуатации трансформаторных подстанций
11:20:0602002:55	99	Респ. Коми, г. Ухта, ул. Куратова, 15-а	для эксплуатации трансформаторных подстанций
11:20:0602002:58	102	Респ. Коми, г. Ухта, ул. Интернациональная, дом 76-а	для эксплуатации трансформаторных подстанций
11:20:0602002:76	336	Респ. Коми, г. Ухта, ул. Куратова	размещение торгового павильона
11:20:0602002:100	91	Респ. Коми, г. Ухта, ул. Куратова	для эксплуатации временного торгового павильона по продаже продовольственных товаров
11:20:0602002:103	7820	Респ. Коми, г. Ухта, ул. Куратова, 20	для обслуживания и эксплуатации девятиэтажного многоквартирного жилого дома
11:20:0602002:103	9715	Республика Коми, г. Ухта, ул. Интернациональная, д. 62	Для размещения объектов дошкольного, начального, общего и среднего (полного) общего образования

Также на территории, в отношении которой разработан настоящий проект межевания, расположено 9 земельных участков, границы которых не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства (информация приведена в таблице 2).

Таблица 2

Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м	Адрес	Разрешенное использование земельного участка
11:20:0602002:12	9	Респ. Коми, г. Ухта, ул. Куратова, в районе дома № 4а	под временный торговый киоск
11:20:0602002:15	18	Респ. Коми, г. Ухта, ул. Куратова, в районе дома № 16	под временный торговый павильон
11:20:0602002:16	9	Респ. Коми, г. Ухта, ул. Куратова, в районе дома № 4	под временный торговый киоск
11:20:0602002:17	9	Респ. Коми, г. Ухта, ул. Куратова, в районе дома № 4	под временный торговый киоск
11:20:0602002:18	9	Респ. Коми, г. Ухта, ул. Куратова, в районе дома № 4	под временный торговый киоск
11:20:0602002:19	9	Респ. Коми, г. Ухта, ул. Куратова, в районе дома № 4	под временный торговый киоск
11:20:0602002:20	9	Респ. Коми, г. Ухта, ул. Куратова, в районе дома № 4	под временный торговый киоск
11:20:0602002:21	9	Респ. Коми, г. Ухта, ул. Куратова, в районе дома № 4	под временный торговый киоск
11:20:0602002:101	6320	Респ. Коми, г. Ухта, ул. Интернациональная	для строительства 9-этажного 76-квартирного КЖД № 7 с блоком обслуживания

Особо охраняемые природные территории и объекты культурного наследия отсутствуют.

Проект планировки на рассматриваемую территорию не разрабатывался.

1.3. Проектные решения.

Проектное решение по межеванию территории проектирования представлено на чертеже «Чертеж межевания территории».

Проектом межевания предусмотрено образование 28 земельных участков, информация о которых приведена в таблице 3 и уточнение

местоположения границ земельного участка с кадастровым номером 11:20:0602002:101.

Таблица 3

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м	Возможный способ образования	Разрешенное использование в соответствии с градостроительным регламентом
ЗУ1	2466	из земель, собственность на которые не разграничена	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
ЗУ2	2371	из земель, собственность на которые не разграничена	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
ЗУ 3	2177	из земель, собственность на которые не разграничена	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
ЗУ 4	1265	путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 11:20:0602002:2	магазины
ЗУ 5	2119	из земель, собственность на которые не разграничена	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
ЗУ 6	4870	из земель, собственность на которые не разграничена	среднеэтажная жилая застройка
ЗУ 7	1157	из земель, собственность на которые не разграничена	среднеэтажная жилая застройка
ЗУ 8	2574	из земель, собственность на которые не разграничена	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
ЗУ 9	2397	из земель, собственность на которые не разграничена	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
ЗУ 10	4390	из земель, собственность на которые не разграничена	среднеэтажная жилая застройка
ЗУ 11	2391	из земель, собственность на которые не разграничена	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
ЗУ 12	2446	из земель, собственность на которые не разграничена	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
ЗУ 13	2817	из земель, собственность на которые не разграничена	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
ЗУ 14	3621	из земель, собственность на которые не разграничена	многоэтажная жилая застройка (высотная

			застройка)
ЗУ 15	4241	из земель, собственность на которые не разграничена	среднеэтажная жилая застройка
ЗУ 16	3615	из земель, собственность на которые не разграничена	среднеэтажная жилая застройка
ЗУ 17	5561	из земель, собственность на которые не разграничена	среднеэтажная жилая застройка
ЗУ 18	5969	из земель, собственность на которые не разграничена	среднеэтажная жилая застройка
ЗУ 19	2429	из земель, собственность на которые не разграничена	земельные (территории) участки общего пользования
ЗУ 20	8188	из земель, собственность на которые не разграничена	земельные (территории) участки общего пользования
ЗУ 21	1701	путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 11:20:0602002:12, 11:20:0602002:16, 11:20:0602002:17, 11:20:0602002:18, 11:20:0602002:19, 11:20:0602002:20 и 11:20:0602002:21	земельные (территории) участки общего пользования
ЗУ 22	7177	из земель, собственность на которые не разграничена	земельные (территории) участки общего пользования
ЗУ 23	354	путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 11:20:0602002:76	земельные (территории) участки общего пользования
ЗУ 24	1032	из земель, собственность на которые не разграничена	земельные (территории) участки общего пользования
ЗУ 25	1095	из земель, собственность на которые не разграничена	земельные (территории) участки общего пользования
ЗУ 26	1086	из земель, собственность на которые не разграничена	земельные (территории) участки общего пользования
ЗУ 27	8646	из земель, собственность на которые не разграничена	земельные (территории) участки общего пользования
ЗУ 28	2381	из земель, собственность на которые не разграничена	земельные (территории) участки общего пользования

Каталог координат поворотных точек земельных участков приведен на чертеже межевания территории.

Для обеспечения доступа к земельным участкам проектом предусмотрены территории свободного доступа. Также проектом предусмотрены территории свободного доступа к площадкам отдыха взрослого населения, к игровым площадкам, к спортивным площадкам и к площадкам для хозяйственных целей и объектов инженерного оборудования.

1.4. Расчетное обоснование площадей образуемых земельных участков

Согласно градостроительному регламенту территориальной зоны многоэтажной жилой застройки (ЖЗ 101) установлены следующие параметры разрешенного использования в зависимости от вида разрешенного использования:

- 2.6. многоэтажная жилая застройка (высотная застройка): Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 9 и выше (включая подземные, разделенные на двадцать и более квартир). Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 30;

- 2.5. среднеэтажная жилая застройка: предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – от 5 до 8. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 35.

Исходя из максимального процента застройки в границах земельного участка, определен нормативный размер земельных участков для многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) и для среднеэтажной жилой застройки (см. таблицу 4).

Таблица 4

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь застройки земельного участка, кв.м	Площадь земельного участка по расчету, кв.м	Площадь земельного участка по проекту, кв.м
ЗУ 1	665	2217	2466
ЗУ 2	690	2300	2317
ЗУ 3	838	2793	2177
ЗУ 5	540	1800	1560
ЗУ 6	1392	3977	4870
ЗУ 7	1373	3923	4639
ЗУ 8	655	2183	2574
ЗУ 9	679	2263	2397
11:20:0602002:101	1658	5527	2872
ЗУ 10	1335	3814	4390
ЗУ 11	649	2163	2391
ЗУ 12	689	2297	2446
ЗУ 13	1041	3470	2817

ЗУ 14	773	2577	3621
ЗУ 15	1350	3857	4241
ЗУ 16	695	1986	3615
ЗУ 17	1629	4654	5561
ЗУ 18	1605	4586	5969

Площадь земельных участков ЗУ 5, 11:20:0602002:101 и ЗУ 13 меньше расчетных, в связи со стесненными условиями застройки.

Проектом предусмотрено образование земельного участка ЗУ 23 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 11:20:0602002:76 в связи с тем, что фактическое местоположение торгового павильона не совпадает с границами земельного участка с кадастровым номером 11:20:0602002:76, для размещения которого данный земельный участок сформирован.

2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

ПРИЛОЖЕНИЕ