



АДМИНИСТРАЦИЯ НЕФТЕЮГАНСКОГО РАЙОНА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

29.06.2022

№ 1137-129

г.Нефтеюганск

Об утверждении документации по планировке территории
товарищества собственников недвижимости «Брусника»

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлением администрации Нefтеюганского района, от 15.10.2018 № 1732-па-нпа «Об утверждении порядка подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения Главы Нefтеюганского района и порядка принятия решений об утверждении документации по планировке территории Нefтеюганского района», на основании протоколов от 10.06.2021 № 3 и 09.06.2022 № 4 общего собрания членов товарищества собственников недвижимости «Брусника», письма общества с ограниченной ответственностью Западно-Сибирская Компания «Уралгеотоп» от 10.06.2022 № 189 постановляю:

1. Утвердить проект планировки и проект межевания территории товарищества собственников недвижимости «Брусника» (далее – ТСН «Брусника») в отношении земельного участка с кадастровым номером 86:08:0020801:17094, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Нefтеюганский район (приложение).
2. Комитету по градостроительству администрации Нefтеюганского района (Фоминых А.В.) разместить материалы документации по планировке территории ТСН «Брусника» в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Нefтеюганского района.
3. Настоящее постановление подлежит опубликованию в газете «Югорское обозрение» и размещению на официальном сайте органов местного самоуправления Нefтеюганского района.
4. Контроль за выполнением постановления возложить на заместителя главы Нefтеюганского района Бородину О.В.

Глава района



А.А.Бочко

Приложение
к постановлению администрации
Нефтеюганского района
от 29.06.2022 № 1137-129



Общество с ограниченной ответственностью
Западно-Сибирская Компания «Уралгеотоп» 8(3463) 20-10-88

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ЗАПАДНО-СИБИРСКАЯ КОМПАНИЯ «УРАЛГЕОТОП»

Свидетельство № СРО-П-174-01102012 от 22.12.2015 г.

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ТОВАРИЩЕСТВА
СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ «БРУСНИКА»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Том 1

Директор ООО ЗСК
«Уралгеотоп»



Д.И. Зарецкий

Кадастровый инженер

Т.А. Бледнова

Председатель ТСН «Брусника»



Д.И. Зарецкий

г. Нефтеюганск 2022

Состав документации по планировке территории

№ п/п	Наименование документа	Масштаб
1	2	3
Проект планировки территории		
ТОМ 1	Основная часть	
Раздел 1	Пояснительная записка проекта планировки территории	
Раздел 2	Графическая часть	
	Лист 1. Чертеж планировки территории	М 1:1000
ТОМ 2	Материалы по обоснованию	
Раздел 1	Пояснительная записка проекта планировки территории	
Раздел 2	Графическая часть	
	Лист 1. Фрагмент карты планировочной структуры территории	М 1:5000
	Лист 2. Схема организации движения транспорта и пешеходов	М 1:1000
	Лист 3. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий	М 1:1000
	Лист 4. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства	М 1:1000
	Лист 5. Вариант планировочного решения	М 1:1000
	Лист 6. Схема вертикальной планировки территории	М 1:1000
Проект межевания территории		
ТОМ 3		
Раздел 1	Пояснительная записка проекта планировки территории	
Раздел 2	Графическая часть	
	Лист 1. Чертеж межевания территории	М 1:1000
	Лист 2. Чертеж по обоснованию проекта межевания территории	М 1:1000
Инженерные изыскания		
ТОМ 4	Отчет об инженерно-геодезических изысканиях. Текстовая и графическая часть	
ТОМ 5	Отчет об инженерно-геологических изысканиях. Текстовая и графическая часть	
ТОМ 6	Отчет об инженерно-гидрометеорологических изысканиях. Текстовая и графическая часть	
ТОМ 7	Отчет об инженерно-экологических изысканиях. Текстовая и графическая часть	

1	Общие положения	5
2	Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства	7
2.1	Характеристики планируемого развития территории	7
2.1.1	Плотность и параметры застройки территории	7
2.1.2	Предложения по формированию красных линий улиц	7
2.1.3	Предложение по изменению территории зон, выделенных на карте	7
2.1.4	Зоны с особыми условиями использования территории	7
2.2	Характеристики объектов капитального строительства	8
2.2.1	Характеристики объектов капитального строительства жилищного, производственного, общественно-делового и иного назначения	8
2.2.2	Характеристики объектов социальной инфраструктуры	8
2.2.3	Характеристики объектов транспортной инфраструктуры	9
2.2.4	Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры	9
2.2.5	Санитарная очистка	11
3	Положения об очередности планируемого развития территории	12
Приложение 1		13
Приложение 2		15

1 Общие положения

Проект разработан ООО ЗСК «Уралгеотоп» по заказу ТСН «Брусника» 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»;
- СП 53.13330.2019 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения»;
- Действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами;
- Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- 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);
- Местными нормативами градостроительного проектирования Нефтеюганского района (далее – МНГП).

При разработке документации по планировке территории использованы следующие материалы:

1. Утвержденная градостроительная документация:

- Правил землепользования и застройки межселенной территории Нефтегоранского района, утвержденные Решением Думы Нефтегоранского района от 24.02.2021 №585 (далее - ПЗЗ);
- Схема территориального планирования Нефтегоранского района, утвержденная Решением Думы Нефтегоранского района от 22.04.2020 №493 (далее - СТП);
- 2. Исходные данные, выданные заказчиком, в т.ч. техническое задание, правоустанавливающие документы на земельный участок.
- 3. 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).
- 4. Картографические материалы в формате Mapinfo (mid/mif), в том числе цифровой ортофотоплан и топографическая съемка местности.
- Границы соседних земельных участков, отводов участков под все виды использования сформированы на основании кадастрового плана территории (выписки из ЕПРН), «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 ортофотоплана и топографической съемки, соответствующего действующему состоянию местности на момент разработки проекта.

2 Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства

2.1 Характеристики планируемого развития территории

Предусмотрено взаимоувязанное размещение участков для проведения хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием многолетних культур, улично-дорожной сети, а также озелененных территорий.

Проектируемые земельные участки относятся к:

Для зоны СХЗ 705 (Зона растениеводства):

- к основным видам разрешенного использования: садоводство (1.5); земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

2.1.1 Плотность и параметры застройки территории

Основные параметры застройки

Проектом не предусмотрено размещение жилых и садовых домов, поэтому плотность застройки, коэффициент застройки, коэффициент плотности застройки не рассчитываются.

Параметры разрешенного использования земельных участков в территориальной зоне СХЗ 705 установлены в ПЗЗ:

- минимальная площадь земельного участка – 0,04 га, максимальная – 0,15 га;
- минимальный отступ от границ земельного участка до застройки – 3 м;
- иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Население

В границах проектирования не предполагается к размещению объекты капитального строительства (жилые дома, садовые дома); постоянное и временное население на территории отсутствует, поэтому численность и плотность населения не рассчитывается.

2.1.2 Предложения по формированию красных линий улиц

Действующие красные линии на территории отсутствуют. Проектом предусматривается установление красных линий проезда в соответствии с чертежом планировки территории.

Проект планировки территории разрабатывается в части незастроенной территории. Ширина основного проезда в устанавливаемых красных линиях ориентировочно равна 10 м.

Линия регулирования застройки в соответствии с п.1.7 РНГП, ПЗЗ - с отступом от красных линий на 3,0 м.

2.1.3 Предложение по изменению территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

Предложения по изменению границ территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования, не вносятся.

2.1.4 Зоны с особыми условиями использования территории

Проектом определены прогнозируемые (ориентировочные) зоны с особыми условиями использования территории по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям.

Таблица 1

Зоны с особыми условиями использования в границах проекта планировки территории

Наименование зоны	Размеры зоны	Нормативно-правовой акт, документ, устанавливающий зону с особыми условиями использования
1	2	3

Наименование зоны	Размеры зоны	Нормативно-правовой акт, документ, устанавливающий зону с особыми условиями использования
Охранная зона проектируемых объектов электросетевого хозяйства	до 1 кВ - 2 метра в каждую сторону	Постановление Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"
Санитарный разрыв от площадок для сбора мусора (ТКО)	20 метров	Санитарные правила содержания территорий населенных мест, утвержденные Главным государственным санитарным врачом СССР, Заместителем министра здравоохранения СССР А. И. Кондрусевым от 5 августа 1988 года, N 4690-88
Охранная зона существующих систем нефте- и газоснабжения	25 метров в каждую сторону	Правила охраны магистральных трубопроводов. Утверждены постановлением Госгортехнадзора России от 24.04.92 г. №9 (с изм., внесенными Постановлением Госгортехнадзора РФ от 23.11.1994 №61) Правила безопасности в нефтяной и газовой промышленности. Утверждены Приказом от 15 декабря 2020г №534 Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору
Охранная зона существующих газораспределительных сетей	2 метра в каждую сторону	Постановление Правительства Российской Федерации от 20 ноября 2000 года №878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей"

2.2 Характеристики объектов капитального строительства

2.2.1 Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Таблица 2

Сводная ведомость зданий, строений и сооружений

Наименование	Этажность	Единица измерения	Нормативный показатель на количество участков	Расчетная обеспеченность на 12 участков	Предусмотрено проектом	Кол-во объектов	Примечание
Проектируемая застройка							
Общественные здания							
Сторожка с правлением объединения	1	м ²	1,0	12	12	1	Предлагается размещение на площадке площадью 89 кв.м. (Чертеж ППТ, ВПР)
Сооружения							
Сооружения для хранения средств пожаротушения (одна переносная мотопомпа и противопожарный инвентарь), в т.ч:	1	м ²	0,5 (но не менее 10)	6	10	1	Предлагается размещение на площадке площадью 89 кв.м. (Чертеж ППТ, ВПР)
противопожарный резервуар	-	м ³	от 25 до 60	25	25	1	
Площадки для мусоросборников	-	м ²	не менее 10	10	20	1	
Сети ЛЭП низковольтные (0,4 кВ)	-	м	-	-	290	1	-

2.2.2 Характеристики объектов социальной инфраструктуры

Планировочная структура планируемой застройки предусматривает необходимые здания и сооружения: сторожка с правлением объединения.

Остальные нормативные учреждения повседневного, периодического и эпизодического обслуживания располагаются по месту проживания населения.

Благоустройство и озеленение

Предусматривается комплексное благоустройство и озеленение территории. В благоустройство территории входят:

- строительство проезда, пешеходных тротуаров;
- наружное освещение;
- обустройство элементов улично-дорожной сети и пешеходной инфраструктуры;
- озеленение;
- адаптация среды и застройки для маломобильных групп населения.

2.2.3 Характеристики объектов транспортной инфраструктуры

Транспорт и улично-дорожная сеть

На расчетный срок проектом планировки предусмотрено развитие улично-дорожной сети (строительство проезда) в увязке планируемой территории с улично-дорожной сетью ДНТ «Ясная поляна».

Улицы и дороги

Проектом планировки предлагается формирование улиц в соответствии с п.5.7 СП 53.13330.2019, а именно:

1. Внутренний основной проезд:

Ширина проезжей части – 6,0 м;

Ширина полосы движения – 3,0 м;

Число полос движения – 2;

Расчетная скорость движения – 40 км/ч;

Радиус закругления края проезжей части - не менее 6,0 м.

На проектируемом проезде, предусмотрена разъездная площадка длиной не менее 15 м и шириной не менее 10 м.

Пешеходное движение

На территории застройки сформирована непрерывная система пешеходных коммуникаций. Она планировочно и функционально объединяет территорию застройки, обеспечивая удобство, безопасность и комфорт пешеходных передвижений. Минимальная ширина пешеходной части принята согласно п.5.7 СП 53.13330.2019:

Ширина пешеходной части проезда (тротуары) - 1,0 м (допускается устраивать, с одной стороны).

Система пешеходных связей на территории обеспечивает доступ к оборудованным площадкам общего пользования

Велосипедное движение

На территории застройки велосипедное движение из общего потока не выделяется. Проезд на велосипедах осуществляется по проезжей части основного проезда.

Пассажирский транспорт

Основным видом транспорта для пассажирских межрайонных и внутрихозяйственных связей является индивидуальный легковой автомобиль.

Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспорта

Предусмотрено размещение машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта:

- открытые наземные стоянки для хранения автомобилей на территории садовых участков – 12 м/м.

Сооружения и устройства для обслуживания транспорта не предусматриваются.

2.2.4 Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры

Развитие инженерной инфраструктуры включает строительство новых инженерных сетей и сооружений, организацию санитарно-защитных зон этих объектов.

Водоснабжение

Централизованный хозяйственно-питьевой водопровод не предусматривается. Участки оборудуются индивидуально шахтными и мелкотрубчатыми колодцами. Питьевая вода предусматривается привозная.

Водопотребление на расчетный срок – 0,41 м³/сут.

Поливочный водопровод

Централизованный поливочный водопровод не предусматривается. Полив осуществляется с помощью воды из индивидуальных источников водоснабжения.

Технический водопровод

Технический водопровод не предусматривается.

Водоотведение

Централизованная система канализации не предусматривается. Канализование общественного здания и индивидуальных земельных участков предусматривается в герметичный выгреб (септик).

Водоотведение на расчетный срок – 0,41 м³/сут.

Теплоснабжение

Проектом не предполагается развитие централизованных систем отопления. Теплоснабжение сторожки с правлением объединения осуществляется от электрического отопительного котла.

Газоснабжение

Проектом не предполагается развитие централизованных систем газоснабжения.

Электроснабжение

В проекте предусмотрено строительство воздушной ЛЭП напряжением 0,4 кВ с целью обеспечения возможности гарантированного подключения к сетям электроснабжения проектных потребителей электрической энергии. Потребителями электроэнергии являются: общественное здание и наружное освещение проезда. Точка подключения проектируемой линии будет определена указанной сетевой организацией в ТУ.

Таблица 3

Расчетная мощность энергопотребления объектов

№№ Земельных участков согласно чертежу ПМТ.ОЧ	Электропотребители	Расчетная единица	Удельная нагрузка	Проектная емкость	Удельная расчетная электрическая нагрузка, кВт	Степень надежности электроснабжения
Проектируемая застройка						
Общественные здания						
ЗУ13	Сторожка с правлением объединения	-	0,25	-	0,25	III
Итого:					0,25	
-	Наружное освещение проезжих частей	кВт/свет.	0,15	9	1,35	III
Всего:					1,55	

Сети связи

Подключение проектируемой застройки к проводным сетям связи не предусматривается.

2.2.5 Санитарная очистка

Мусороудаление предусматривается проводить путем вывозки бытового мусора с площадок с контейнерами временного хранения ТКО, КО. Площадь площадки для мусоросборников предусмотрена в соответствии с СП 53.13330.2019. Предусмотрена одна площадка с размещением одного контейнера для ТКО. Проектом также предусмотрен один контейнер для КО, размещаемый на той же площадке. Периодичность вывоза ТКО – раз в 1-2 дня.

3 Положения об очередности планируемого развития территории

Проектом предусматривается освоение территории в один этап с расчетным сроком до 2026 г. Освоение разделяется на подэтапы:

1. Выполнение подготовительных работ для проектируемой территории: выполнение вертикальной планировки, строительство инженерных сетей.

2. Выполнение проектируемой застройки: строительство проектируемого общественного здания (сторожка с правлением объединения). Подключение здания к существующим инженерным сетям осуществляется в соответствии с техническими условиями (ТУ) на основании заявки.

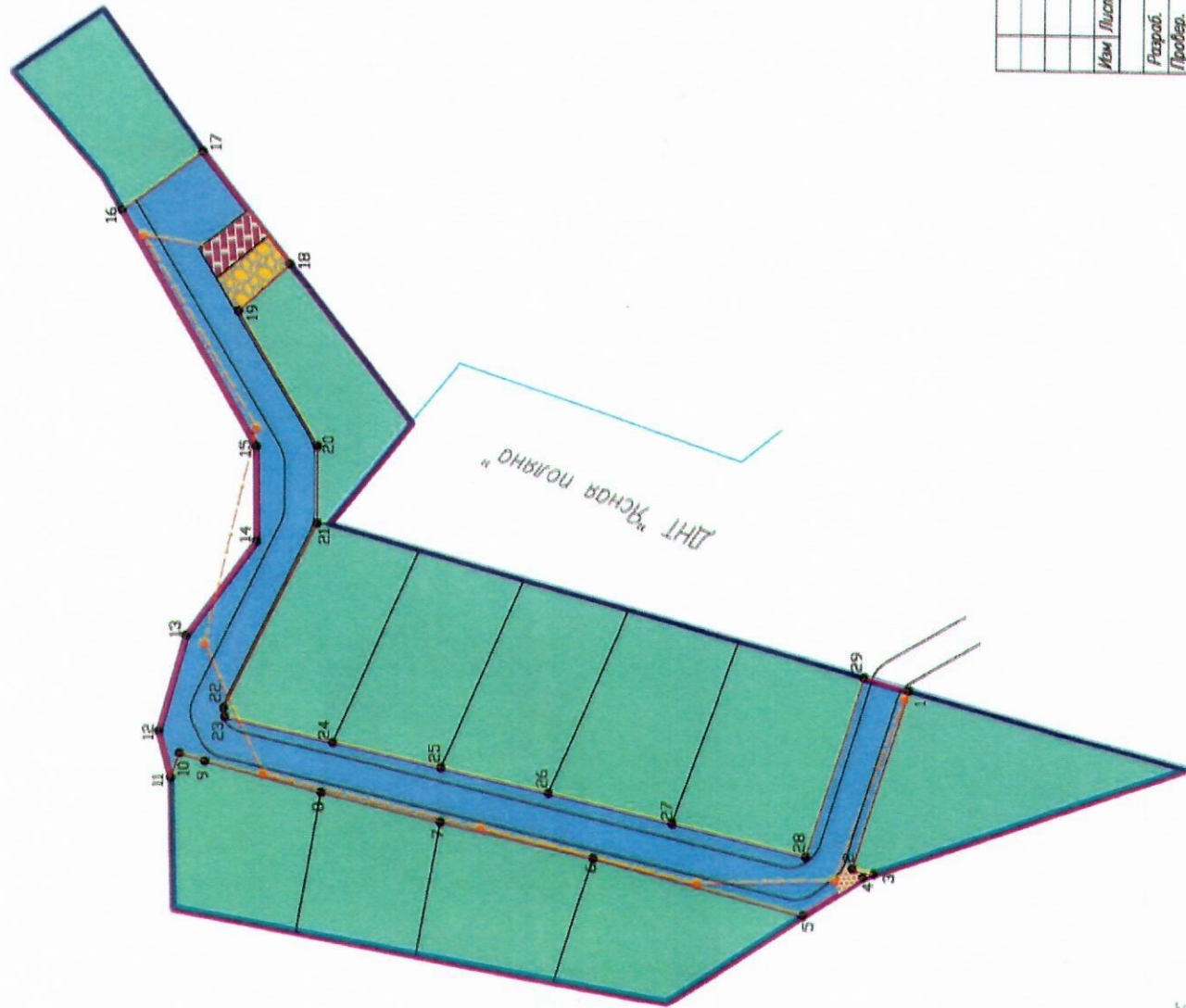
Очередность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ отражается в проекте организации строительства. Проектирование и строительство общественного здания предусматривается за счет средств правообладателей земельных участков, расположенных на территории товарищества. После завершения строительно-монтажных работ по возведению выполняется наружное освещение, строительство проезжей части, элементов благоустройства и прочего, необходимых для функционирования территории.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Граници

Ques

Проект



Граница проектирования
Красные линии и поворот

границы существующего элемента
плановочной структуры

Границы зон планируемого проведения хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием многолетних культур кедрено-комбинальной инфраструктуры

Площадка для контейнеров твердых коммунальных отходов

Площадка для стоянки и разворота
пожарной техники

Площадь под размещение сооружения для хранения средств пожаротушения и сторожки с помещением правления.

Ведомость координат красных линий

No	X	Y	X	Y	
1	967631.58	3530176.32	6	967791.56	3530271.68
2	967643.03	3530140.	7	967795.34	3530283.78
3	967638.64	3530139.05	8	967797.67	3530261.05
4	967640.62	3530138.5	9	967791.91	3530251.48
5	967653.15	3530130.47	10	967791.87	3530224.2
6	967655.22	3530141.61	21	967791.88	3530208.55
7	967776.45	3530148.54	22	967770.41	3530171.43
8	967790.77	3530154.35	23	967770.16	3530169.68
9	967791.11	3530160.48	24	967770.41	3530164.68
10	967778.28	3530162.71	25	967726.41	3530159.63
11	967780.99	3530156.97	26	967792.66	3530154.62
12	967783.45	3530166.58	27	967676.6	3530148.6
13	967778.07	3530162.77	28	967692.59	3530142.37
14	967763.96	3530204.5	29	967670.7	3530178.81
15	967764.12	3530223.99			

Now Available on DVD

1. Границы проектируемых сооружений с планируемыми элементами планировочной структуры (архитектурно-планировочный комплекс)

2. Голубица зом пазнавае негаснаго сроднага і не-сроднага

Документация по планировке территории
товарищества собственников недвижимости "Брусника"

Основная часть

Масштаб 1:1000

Cmoga	Puon	Puonob
-------	------	--------

субъект	наименование	наименование
ИП	1	1

000 30X "Уралгеотом"



Общество с ограниченной ответственностью
Западно-Сибирская Компания «Уралгеотоп» 8(3463) 20-10-80

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ЗАПАДНО-СИБИРСКАЯ КОМПАНИЯ «УРАЛГЕОТОП»

Свидетельство № СРО-П-174-01102012 от 22.12.2015 г.

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ТОВАРИЩЕСТВА
СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ «БРУСНИКА»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ И МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Том 3

Директор ООО ЗСК
«Уралгеотоп»

Кадастровый инженер

Председатель ТСН «Брусника»



Д.И. Зарецкий

Т.А. Бледнова



Д.И. Зарецкий

г. Нефтеюганск 2022

Состав документации по планировке территории

№ п/п	Наименование документа	Масштаб
1	2	3
Проект планировки территории		
ТОМ 1	Основная часть	
Раздел 1	Пояснительная записка проекта планировки территории	
Раздел 2	Графическая часть	
	Лист 1. Чертеж планировки территории	М 1:1000
ТОМ 2	Материалы по обоснованию	
Раздел 1	Пояснительная записка проекта планировки территории	
Раздел 2	Графическая часть	
	Лист 1. Фрагмент карты планировочной структуры территории	М 1:5000
	Лист 2. Схема организации движения транспорта и пешеходов	М 1:1000
	Лист 3. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий	М 1:1000
	Лист 4. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства	М 1:1000
	Лист 5. Вариант планировочного решения	М 1:1000
	Лист 6. Схема вертикальной планировки территории	М 1:1000
Проект межевания территории		
ТОМ 3		
Раздел 1	Пояснительная записка проекта планировки территории	
Раздел 2	Графическая часть	
	Лист 1. Чертеж межевания территории	М 1:1000
	Лист 2. Чертеж по обоснованию проекта межевания территории	М 1:1000
Инженерные изыскания		
ТОМ 4	Отчет об инженерно-геодезических изысканиях. Текстовая и графическая часть	
ТОМ 5	Отчет об инженерно-геологических изысканиях. Текстовая и графическая часть	
ТОМ 6	Отчет об инженерно-гидрометеорологических изысканиях. Текстовая и графическая часть	
ТОМ 7	Отчет об инженерно-экологических изысканиях. Текстовая и графическая часть	

Содержание

1	Общие положения	5
2	Информация об образуемых и изменяемых земельных участках, возможные способы их образования	8
	Таблица 1 – Экспликация образуемых и изменяемых земельных участков	8
	Таблица 2 - Ведомость координат поворотных точек границ образуемых земельных участков	9
3	Информация о земельных участках, которые будут отнесены к территориям общего пользования	10
	Таблица 3 - Ведомость координат поворотных точек границ изменяемого земельного участка, который будет относиться к территориям общего пользования.....	10
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	11
5	Предложения по установлению сервитутов.....	11
6	Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания	11
7	Чертеж межевания территории.....	11
8	Чертеж по обоснованию проекта межевания территории.....	11

1 Общие положения

Проект разработан ООО ЗСК «Уралгеотоп» по заказу ТСН «Брусника» 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»;
- СП 53.13330.2019 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения»;
- Действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами;
- Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

- 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);

- Местными нормативами градостроительного проектирования Нефтеюганского района (далее – МНГП).

При разработке документации по планировке территории использованы следующие материалы:

1. Утвержденная градостроительная документация:

- Правила землепользования и застройки межселенной территории Нефтеюганского района, утвержденные Решением Думы Нефтеюганского района от 24.02.2021 №585 (далее – ПЗЗ);

- Схема территориального планирования Нефтеюганского района, утвержденная Решением Думы Нефтеюганского района от 22.04.2020 №493 (далее – СТП);

2. Исходные данные, выданные заказчиком, в т.ч. техническое задание, правоустанавливающие документы на земельный участок.

3. 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).

4. Картографические материалы в формате Mapinfo (mid/mif), в том числе цифровой ортофотоплан и топографическая съемка местности.

Границы соседних земельных участков, отводов участков под все виды использования сформированы на основании кадастрового плана территории (выписки из ЕГРН), 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 ортофотоплана и топографической съемки, соответствующего действительному состоянию местности на момент разработки проекта.

Проект межевания территории выполнен на основании проекта планировки территории ТСН «Брусника». Проектом межевания предусматривается образование земельных участков с целью взаимоувязанного размещения садовых участков, общественной застройки, улично-дорожной сети.

Межевание территории предусматривается в 1 этап: раздел земельного участка с кадастровым номером 86:08:0020801:17094. При разделе земельного участка образуется 13 земельных участков. Территории, не подлежащие межеванию, в проекте отсутствуют.

2 Информация об образуемых и изменяемых земельных участках, возможные способы их образования

Проектные решения проекта межевания территории предусматривают образование 13 земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 86:08:0020801:17094, учтенного в ЕГРН.

Экспликация земельных участков с указанием условных номеров образуемых и изменяемых земельных участков, их площадей и видов разрешенного использования, установленных в соответствии с решениями проекта планировки территории приведена в таблице 1.

Таблица 1 – Экспликация образуемых и изменяемых земельных участков

№ участка на чертеже	Местоположение земельного участка	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования земельного участка	Категория земель	Возможный способ образования
:ЗУ1	ХМАО - Югра, Нефтеюганский район, ТСН "Брусника", уч. 1	1185	Садоводство (1.5)	Земли сельскохозяйственного назначения	Раздел земельного участка с кадастровым номером 86:08:0020801:17094
:ЗУ2	ХМАО - Югра, Нефтеюганский район, ТСН "Брусника", уч. 2	1050			
:ЗУ3	ХМАО - Югра, Нефтеюганский район, ТСН "Брусника", уч. 3	963			
:ЗУ4	ХМАО - Югра, Нефтеюганский район, ТСН "Брусника", уч. 4	896			
:ЗУ5	ХМАО - Югра, Нефтеюганский район, ТСН "Брусника", уч. 5	921			
:ЗУ6	ХМАО - Югра, Нефтеюганский район, ТСН "Брусника", уч. 6	945			
:ЗУ7	ХМАО - Югра, Нефтеюганский район, ТСН "Брусника", уч. 7	762			
:ЗУ8	ХМАО - Югра, Нефтеюганский район, ТСН "Брусника", уч. 8	726			
:ЗУ9	ХМАО - Югра, Нефтеюганский район, ТСН "Брусника", уч. 9	833			
:ЗУ10	ХМАО - Югра, Нефтеюганский район, ТСН "Брусника", уч. 10	691			
:ЗУ11	ХМАО - Югра, Нефтеюганский район, ТСН "Брусника", уч. 11	788			
:ЗУ12	ХМАО - Югра, Нефтеюганский район, ТСН "Брусника", уч. 12	817			
:ЗУ13	ХМАО - Югра, Нефтеюганский район, ТСН "Брусника"	3512	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)		

В таблице 2 приведена ведомость координат точек образуемых земельных участков.

Таблица 2 - Ведомость координат поворотных точек границ образуемых земельных участков

Точка, №	X	Y
Земельный участок: ЗУ1		
1	967631.58	3530176.32
2	967575.46	3530161.02
3	967638.64	3530139.05
4	967643.03	3530140.1
Земельный участок: ЗУ2		
1	967666.32	3530185.8
2	967640.7	3530178.81
3	967652.59	3530142.37
4	967679.6	3530148.8
Земельный участок: ЗУ3		
1	967688.49	3530191.84
2	967666.32	3530185.8
3	967679.6	3530148.8
4	967704.66	3530154.68
Земельный участок: ЗУ4		
1	967709.73	3530197.62
2	967688.49	3530191.84
3	967704.66	3530154.68
4	967726.41	3530159.65
Земельный участок: ЗУ5		
1	967730.96	3530203.4
2	967709.73	3530197.62
3	967726.41	3530159.65
4	967748.41	3530164.68
Земельный участок: ЗУ6		
1	967749.44	3530208.42
2	967730.96	3530203.4
3	967748.41	3530164.68
4	967770.16	3530169.65
5	967770.41	3530171.43
6	967751.88	3530208.55
Земельный участок: ЗУ7		
1	967751.88	3530208.55
2	967751.87	3530224.2
3	967767.91	3530251.38
4	967757.62	3530261.05
5	967732.66	3530229.08
6	967749.44	3530208.42
Земельный участок: ЗУ8		
1	967813.94	3530299.49
2	967795.8	3530312.15
3	967775.34	3530283.78
4	967791.56	3530271.68
5	967795.52	3530278.57
Земельный участок: ЗУ9		
1	967780.42	3530130.6
2	967780.99	3530156.97
3	967779.28	3530162.11
4	967774.11	3530160.48

Точка, №	X	Y
5	967750.77	3530154.35
6	967755.64	3530126.24
Земельный участок: ЗУ10		
1	967750.77	3530154.35
2	967726.45	3530148.54
3	967731.2	3530121.94
4	967755.64	3530126.24
Земельный участок: ЗУ11		
1	967726.45	3530148.54
2	967695.52	3530141.61
3	967703.41	3530117.06
4	967731.2	3530121.94
Земельный участок: ЗУ12		
1	967703.41	3530117.06
2	967680.6	3530113.05
3	967653.15	3530130.47
4	967674.09	3530135.95
5	967695.52	3530141.61

3 Информация о земельных участках, которые будут отнесены к территориям общего пользования

Ведомость координат точек образуемого земельного участка с условным номером :ЗУ13 с видом разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)» приведена в Таблице 3.

Таблица 3 - Ведомость координат поворотных точек границ образуемого земельного участка, который будет относиться к территориям общего пользования

Точка, №	X	Y
Земельный участок :ЗУ13		
1	967631.58	3530176.32
2	967643.03	3530140.1
3	967638.64	3530139.05
4	967640.82	3530138.3
5	967653.15	3530130.47
6	967695.52	3530141.61
7	967726.45	3530148.54
8	967750.77	3530154.35
9	967774.11	3530160.48
10	967779.28	3530162.11
11	967780.99	3530156.97
12	967783.45	3530166.58
13	967778.07	3530185.72
14	967763.96	3530204.8
15	967764.12	3530223.99
16	967791.56	3530271.68
17	967775.34	3530283.78
18	967757.62	3530261.05
19	967767.91	3530251.38
20	967751.87	3530224.2
21	967751.88	3530208.55

Точка, №	X	Y
22	967770.41	3530171.43
23	967770.16	3530169.65
24	967748.41	3530164.68
25	967726.41	3530159.65
26	967704.66	3530154.68
27	967679.6	3530148.8
28	967652.59	3530142.37
29	967640.7	3530178.81

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 проектируемой территории **отсутствуют** земли лесного фонда и лесные участки. В соответствии с картой градостроительного зонирования межселенной территории Нефтеюганского района, являющейся неотъемлемой частью Правил землепользования и застройки, проектируемая территория находится в зоне СХЗ 705.

5 Предложения по установлению сервитутов

Сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством, а в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с учетом особенностей, предусмотренных главой V.3 Земельного кодекса РФ.

В границах проектируемой территории **не предусмотрено** установление сервитутов.

6 Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания

Точка, №	X	Y
1	967640.82	3530138.3
2	967680.6	3530113.05
3	967780.42	3530130.6
4	967780.99	3530156.97
5	967783.45	3530166.58
6	967778.07	3530185.72
7	967763.96	3530204.8
8	967764.12	3530223.99
9	967795.52	3530278.57
10	967813.94	3530299.49
11	967795.8	3530312.15
12	967774.93	3530283.22
13	967732.66	3530229.08
14	967749.44	3530208.42
15	967700.46	3530195.1
16	967641.68	3530179.07
17	967631.14	3530176.2
18	967575.46	3530161.02

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Границы

Сущ. Проект

Граница проектирования
Граница существующего элемента
планировочной структуры
Красные линии

Граница образуемых земельных участков
Граница образуемых земельных участков,
которые будут отнесены к территориям
общего пользования

Прочее

Номер образуемого земельного участка

391



Примечания:

1. Границы проектирования совпадают с планируемыми элементами планировочной структуры (границы СНТ "Брусника")
2. Границы публичных сервитутов отсутствуют
3. Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений отсутствуют

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	Документация по планировке территории товарищества собственников недвижимости "Брусника"
Разработ.	Бледнова Т.А.				
Провер.	Бледнова Т.А.				
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ					Старший лист 1
Чертеж межевания территории					Лист 2
Масштаб 1:1000					ООО ЭСК "Уралгеотоп"

