

**АДМИНИСТРАЦИЯ КОЛПАШЕВСКОГО ГОРОДСКОГО  
ПОСЕЛЕНИЯ КОЛПАШЕВСКОГО РАЙОНА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИЙ  
МИКРОРАЙОНА «НОВЫЙ» С. ТОГУР И  
МИКРОРАЙОНА «РАДУЖНЫЙ» Г. КОЛПАШЕВО  
КОЛПАШЕВСКОГО РАЙОНА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
МИКРОРАЙОНА «НОВЫЙ» С. ТОГУР**

**Пояснительная записка**

**контракт от 16.02.2015 г. № 57**

Согласовано			
Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	

**Омск 2015**

# СОДЕРЖАНИЕ

<b>Состав проекта</b>	<b>3</b>
<b>1    Общая часть</b>	<b>4</b>
<b>2    Градостроительный анализ территории</b>	<b>7</b>
2.1   Функционально-планировочная организация территории проектирования	7
2.2   Действующая система землепользования	8
<b>3    Проектные решения</b>	<b>10</b>
3.1   Порядок формирования границ земельных участков	14
<b>4    Основные технико-экономические показатели проекта межевания</b>	<b>16</b>

**Состав материалов проекта планировки и проекта  
межевания мкр. «Новый» с. Тогур Колпашевского  
городского поселения Колпашевского муниципального  
района Томской области**

№ п/п	Наименование	Масштаб
1	2	3
<b>Текстовые материалы</b>		
1	Проект межевания территории МКР «Новый» с. Тогур Колпашевского городского поселения. Пояснительная записка	-
2	Проект межевания территории МКР «Новый» с. Тогур Колпашевского городского поселения. Каталог координат участков межевания территории	-
<b>Графические материалы</b>		
1	План фактического использования территории	1:1000
2	Проект межевания территории	1:1000
<b>Электронные материалы:</b>		
1	Проект межевания территории МКР «Новый» с. Тогур Колпашевского городского поселения (графические и текстовые материалы)	-

# 1 Общая часть

Проект межевания территории МКР «Новый» с. Тогур Колпашевского городского поселения (далее– МКР «Новый» с. Тогур) разработан ООО НПЦ «Сибземресурсы» на основании технического задания по контракту от 16.02.2015 г. № 57.

Проект межевания выполнен в соответствии с действующим законодательством и нормативной документацией:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (в действующей редакции);
- Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ»;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в действующей редакции);
- Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ (ред. от 08.03.2015) «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
- Федеральный закон от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральный закон «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 № 123-ФЗ;
- Федеральный закон «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в российской федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 08.11.2007 № 257-ФЗ;
- Федеральный закон «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» от 24.11.1995 № 181-ФЗ;
- Постановление Правительства Российской Федерации «О нормативах денежных затрат на содержание и ремонт

автомобильных дорог федерального значения и правилах их расчета» от 23.08.2007 г. № 539;

- Приказ Министерства регионального развития РФ от 30.01.2012 г. № 19 «Об утверждении требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения» СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 10.05.2011г. № 207 «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация сооружений и иных объектов»;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
- Постановление Госстроя Российской Федерации от 06.04.1998 г. № 18-30 «Об утверждении Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» (РДС 30-201-98);
- Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 27.12.2011г. № 613 «Об утверждении методических рекомендаций по разработке норм и правил по благоустройству территорий муниципальных образований»;
- Закон Томской области от 04.10.2002 № 74-ОЗ (ред. от 15.12.2014) «О предоставлении и изъятии земельных участков в Томской области»;
- Закон Томской области от 21.02.2002 г. № 49 «О нормативных правовых актах Томской области»;

- Распоряжение Администрации Томской области от 06.12.2005 г. № 333-ра «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования»;
- Закон Томской области от 28.12.2006 № 3839 «О региональных Нормативах градостроительного проектирования Томской области»;
- Постановление Администрации Томской области от 08.07.2011 г. № 204а «Об утверждении Схемы территориального планирования Томской области»;
- Решение Думы Томского района от 11.04.2007 г. № 131 «О принятии положения «Об установлении предельных размеров земельных участков, предоставляемых гражданам».

Ориентировочная площадь проектируемой территории составляет 3,86 га.

Целью разработки проекта межевания территории является установление границ территорий общего пользования, границ земельных участков под жилой застройкой, границ незастроенных земельных участков (планируемых для жилищного строительства, размещения объектов социальной и инженерной инфраструктур, складских, промышленных и других объектов).

- материалы проекта генерального плана МО «Колпашевское городское поселение» Томской области, ОАО «РосНИПИУрбанистики», Санкт-Петербург, 2011 г;
- материалы правил землепользования и застройки МО «Колпашевское городское поселение» Томской области, ОАО «РосНИПИУрбанистики», Санкт-Петербург, 2012 г;
- Ортофотопланы с. Тогур Колпашевского городского поселения Колпашевского района Томской области М:2000, 2010 г., ФГУП «Госземкадастръёмка»-ВИСХАГИ;
- материалы топосъёмки территории объекта проектирования МКР в районе с. Тогур Колпашевского сельского поселения, ООО «Геослужба», г. Омск, 2014 г., М 1:500;
- иные материалы и сведения, необходимые для решения вопросов проектирования.

Проведен анализ исходной информации по территории проектирования.

## **2 Градостроительный анализ территории**

### **2.1 Функционально-планировочная организация территории проектирования**

Проектируемая территория расположена на юго-востоке с. Тогур. На момент проектирования территория полностью свободна от застройки.

Площадь проектируемой территории микрорайона составляет 3,86 га.

Планировочное решение продиктовано необходимостью максимального сохранения окружающей среды, а также создания условий для устойчивого развития территории.

К данной зоне предъявляются высокие архитектурно-художественные требования. Специфическим требованием к проекту является необходимость прокладки новых инженерных сетей.

Территория микрорайона «Новый» предназначена для размещения индивидуальных жилых домов.

## 2.2 Действующая система землепользования

В настоящее время проектируемая территория в основном используется гражданами, проживающими в близлежащих малоэтажных жилых домах под огороды, для хозяйственной деятельности, без оформления соответствующих правовых документов.

Большей частью проектируемая территория занята огородами, с незначительными вкраплениями участков леса (береза, осина, сосна), луговой растительности и др.

Задача межевания земельных участков является специфичной и обусловлена временным и пространственным процессом развития.

На проектируемой территории отсутствуют земельные участки, представленные на каком-либо праве.

На территории МКР «Новый» с. Тогур действует механизм адаптированного к местным условиям нормирования площадей земельных участков, формируемых под жилищное строительство.

Существующая система землепользования отражена на «Плане фактического использования территории» масштаба 1:1000.

По данным, предоставленным Администрацией Колпашевского городского поселения Томской области, на момент проектирования существуют следующие земельные участки (предоставленные в собственность, аренду, пользование) представленные в таблице 2.2.1.



Таблица 2.2.1 – Существующие земельные участки, представленные в собственность, аренду, пользование

Номер на плане	Статус земельного участка	Кадастровый номер	Местоположение	Наименование землепользования	Площадь, м <sup>2</sup>
1	2	3	4	5	6
1	Существующий	70:08:0101001:7514	Томская обл., р-н Колпашевский, с. Тогур, ул. Мичурина, 13, участок 1	Для ведения огородничества	399
2	Существующий	70:08:0101001:7514	Томская обл., р-н Колпашевский, с. Тогур, ул. Мичурина, 13, участок 1	Для ведения огородничества	399
3	Существующий	70:08:0101001:8531	636451, Томская область, р-н Колпашевский, с. Тогур, ул. Мичурина, 13/2, участок 1	Для индивидуального гаражного строительства	30
4	Существующий	70:08:0101001:1664	Томская обл., р-н Колпашевский, с. Тогур, мкр. Новостройка, 3/1	Для эксплуатации и обслуживания нежилого здания	261
5	Существующий	70:08:0101001:7584	Томская обл., р-н Колпашевский, с. Тогур, ул. Мичурина, 12/2, сооружение 6	Для строительства объекта: «Линейно-кабельное сооружение волоконно-оптической линии связи на участке Молчаново-Колпашево»	828

### 3 Проектные решения

Проектируемая территория развивается в пределах границы проектирования на основе сложившейся планировочной структуры ближайших территорий, с учетом характерных особенностей ландшафта.

На территории МКР «Новый» с. Тогур запроектировано 61 индивидуальных жилых дома, количество квартир – 61.

При формировании границ земельных участков было обеспечено соблюдение следующих требований:

- границы проектируемых земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним;
- межеванию не подлежат территории, занятые транспортными и инженерными коммуникациями и сооружениями, а также земли общего пользования.

Формирование земельных участков выполнено с учетом существующей градостроительной ситуации, положения красных линий, границ земельных участков, предоставленным физическим и юридическим лицам под различные виды деятельности, фактического использования территории.

Данной работой сформированы земельные участки, представленные в таблице 3.1.

Таблица 3.1 – Характеристика земельных участков

№ на плане	Статус земельного участка	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Наименование
1	2	3	4	5
1	Образуемый	-	907.50	Землеотвод под жилой дом
2	Образуемый	-	907.49	Землеотвод под жилой дом
3	Образуемый	-	925.18	Землеотвод под жилой дом
4	Образуемый	-	38.94	Землеотвод под трансформаторную подстанцию
5	Образуемый	-	787.95	Землеотвод под жилой дом

Окончание таблицы 3.1

№ на плане	Статус земельного участка	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Наименование
1	2	3	4	5
6	Образуемый	-	843.72	Землеотвод под жилой дом
7	Образуемый	-	843.43	Землеотвод под жилой дом
8	Образуемый	-	848.21	Землеотвод под жилой дом
9	Образуемый	-	848.55	Землеотвод под жилой дом
10	Образуемый	-	831.60	Землеотвод под жилой дом
11	Образуемый	-	849.88	Землеотвод под жилой дом
12	Образуемый	-	899.86	Землеотвод под жилой дом
13	Образуемый	-	851.08	Землеотвод под жилой дом
14	Образуемый	-	806.74	Землеотвод под жилой дом
15	Образуемый	-	804.69	Землеотвод под жилой дом
16	Образуемый	-	866.26	Землеотвод под жилой дом
17	Образуемый	-	827.45	Землеотвод под жилой дом
18	Образуемый	-	850.83	Землеотвод под жилой дом
19	Образуемый	-	942.96	Землеотвод под жилой дом
20	Образуемый	-	741.18	Землеотвод под жилой дом
21	Образуемый	-	463.45	Землеотвод под территорию общего пользования
22	Образуемый	-	1959.74	Землеотвод под объекты инженерно-транспортной инфраструктуры
23	Образуемый	-	3286.26	Землеотвод под объекты инженерно-транспортной инфраструктуры
24	Образуемый	-	3323.28	Землеотвод под объекты инженерно-транспортной инфраструктуры
25	Образуемый	-	49.57	Землеотвод под объекты инженерно-транспортной инфраструктуры
26	Образуемый	-	843.72	Землеотвод под жилой дом
27	Образуемый	-	843.43	Землеотвод под жилой дом
28	Образуемый	-	848.21	Землеотвод под жилой дом
29	Образуемый	-	848.55	Землеотвод под жилой дом
30	Образуемый	-	831.60	Землеотвод под жилой дом
31	Сохраняемый	70:08:0101001:7584	828.93	Землеотвод под строительство объекта "Линейно-кабельное сооружение волоконно-оптической линии связи"
32	Ликвидируемый	70:08:0101001:7514	82.07	Землеотвод под ведение огородничества
33	Ликвидируемый	70:08:0101001:7514	318.36	Землеотвод под ведение огородничества
34	Ликвидируемый	70:08:0101001:8531	30.05	Землеотвод под индивидуальное гаражное строительство
35	Ликвидируемый	70:08:0101001:1664	261.03	Землеотвод под эксплуатацию и обслуживание нежилого здания

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий установлены с учетом фактического землепользования; в границах проектируемых земельных участков – с учетом Закона Томской области «О предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность на территории Томской области», а так же с учетом Правил землепользования и застройки муниципального образования «Колпашевское городское поселение».

Зоны ограничений (обременений) для сетей инженерной инфраструктуры определялись, исходя из нормативной документации:

- 1 Постановление Правительства РФ № 578 от 09.06.1995 «Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи РФ» (охранная зона устанавливается вдоль линии связи в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии не менее 2 м с каждой стороны);
- 2 Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 (охранная зона вдоль воздушных линий электропередач устанавливается в виде части поверхности участка земли воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередач), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при не отклоненном их положении на расстоянии:
  - для линий напряжением до 1 киловольт – 2 м (для линий с самонесущими или изолированными проводами, проложенных по стенам зданий, конструкциям и т.д., охранная зона определяется в соответствии с установленными нормативными правовыми актами минимальными допустимыми расстояниями от таких линий);
  - для линий напряжением от 1 до 20 киловольт – 10 м (5 м – для линий с самонесущими или изолированными проводами, размещенных в границах населенных пунктов);
  - вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по

обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 м (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами – на 0,6 м в сторону зданий и сооружений и на 1 м в сторону проезжей части улицы);

- 3 СНиП 2.07.01-89\* (зона санитарной охраны водопроводов установлена вдоль трассы в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 10 м с каждой стороны);
- 4 «Правила охраны газораспределительных сетей» (охранная зона газораспределительных сетей установлена вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 м с каждой стороны.

Проектные предложения отражены на «Чертеж межевания территории» масштаба 1:1 000.

### 3.1 Порядок формирования границ земельных участков

На данной территории согласно представленным данным действует норматив градостроительного проектирования местного уровня, который устанавливает требования по расчету площади земельных участков объектов градостроительной деятельности, планируемых к размещению.

Расчет площади земельных участков объектов жилой застройки учитывает объемно-композиционное и планировочное решение, принятое проектом планировки данной территории и выполнен на основании проектных показателей.

Принцип расчета площадей земельных участков объектов проектирования, и формирования границ, основан на необходимости создания благоприятной среды проживания, обеспечения гражданских прав, условий доступа к объектам, их содержания и обслуживания. Основываясь на данном принципе, формирование земельных участков позволяет обеспечить требуемые условия, а также выделить в общей системе объектов землеустройства территории общего пользования, которые в свою очередь являются связующим звеном пространственного взаимоотношения населения.

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания и других нормативно-правовых актов по землеустройству, действующих на территории Российской Федерации, и учитывает следующие виды работ:

- полевое обследование и оценку состояния пунктов опорной межевой сети – опорных межевых знаков;
- составление технического проекта (задания) межевания земель;
- уведомление собственников, владельцев и пользователей смежных земельных участков о производстве работ;
- согласование и закрепление на местности межевыми знаками границ земельного участка с собственниками, владельцами и пользователями смежных земельных участков;
- сдачу пунктов ОМС на наблюдение за сохранностью;
- определение координат пунктов ОМС и межевых знаков;
- определение площади земельного участка;

- составление чертежа границ земельного участка;
- контроль и приемку результатов межевания производителем работ, государственный контроль за установлением и сохранностью межевых знаков, формирование межевого дела;
- утверждение его в установленном порядке;
- осуществление постановки на государственный кадастровый учет.

Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнить в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ.

Установление границ земельных участков на местности должно быть выполнено в комплексе работ по одновременному выносу красных и других линий.

## 4 Основные технико-экономические показатели проекта межевания

Таблица 4.1 – Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на период проектирования	Расчетный срок
1	2	3	4	5
1	Площадь проектируемой территории - всего	га	3,86	3,86
2	Территории, подлежащие межеванию	га	-	1,67
	<u>в том числе:</u>			
	- территории жилой застройки	-"-	-	1,67
	из них:			
	- территории индивидуальной застройки	-"-	-	1,62
	- территории малоэтажной застройки	-"-	-	0,05
	- территории многоэтажной застройки	-"-	-	-
	- территории объектов социального и культурно-бытового обслуживания	-"-	-	-
	- земли сельскохозяйственного использования	-"-	-	-
	- территории коммунально-складского назначения и озеленения специального назначения»	-"-	-	1,05
	- под автомобильными дорогами	-"-	-	0,32
	- территории природного ландшафта	-"-	-	-
3	Территории, не подлежащие межеванию	га	-	0,87