



Проект межевания территориальной зоны ОД.2 расположенной
в квартале КК5 в городе Сургуте

Грудинский Антон Владимирович

ИП Грудинский

Сургут 2024

Оглавление	
1. Общие положения.....	3
2. Основная часть	4
2.1 Текстовая часть	4
I. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.....	4
II. 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.....	5
III. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.....	7
IV. 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.....	8
V. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания. Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории	8
2.2 Чертеж межевания территории	
3. Материалы по обоснованию	

1. Общие положения

Цель проекта:

- определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Разработка проекта межевания территории выполнена на основании постановления Администрации города от 13.01.2025 № 129 «О принятии решения о разработке проекта межевания территориальной зоны ОД.2 расположенной в квартале КК5 в городе Сургуте».

В соответствии с требованиями:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Воздушный кодекс Российской Федерации;
- Закон Ханты-Мансийского автономного округ - Югры от 18.04.2007 № 39-ОЗ «О градостроительной деятельности на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры»;
- задание на проектирование;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости;
- Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 № 221-ФЗ;
- Федеральный закон «Об охране окружающей среды» от 10.01.2002 № 7-ФЗ;
- Федеральный закон «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 № 123-ФЗ;
- Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 740/пр «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории»;
- Постановление Госстроя Российской Федерации от 06.04.1998 № 18-30 «О принятии и введении в действие РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
- Местные нормативы градостроительного проектирования на территории муниципального образования городской округ Сургут, утвержденные постановлением Администрации города Сургута от 10.07.2023 № 3455;
- Единый документ территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования городской округ Сургут, утвержденный Решением Думы города Сургута от 27.11.2024 года № 703-VII ДГ (далее – ЕДТП);
- действующие технические регламенты, санитарно-эпидемиологические правила и нормативы, строительные нормы и правила, иные нормативные документы.

2. Основная часть

2.1 Текстовая часть

Документация разработана в соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса РФ.

Подготовка проекта межевания территории осуществлялась с применением топографической съемки 2024 года в масштабе 1:500.

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

Таб.1 «Образуемые земельные участки»

Условный номер земельного участка	Способ образования земельного участка	Исходные земельные участки	Площадь земельного участка, кв. м
1	2	3	4
Образуемые земельные участки			
ЗУ 1	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	86:10:0101064:548	14952
ЗУ 2	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	86:10:0101064:240, 86:10:0101064:77, 86:10:0101000:712	5103
ЗУ 3	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	86:10:0101064:15	4829
ЗУ 4	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	1981
ЗУ 5	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	6205
ЗУ 6	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	4096
ЗУ 7	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	964
ЗУ 8	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	86:10:0101064:206	1970

Таб.2 «Сохраняемые земельные участки»

Кадастровый номер земельного участка	Вид разрешенного использования согласно ЕГРН	Площадь земельного участка, кв. м
1	2	3
86:10:0101064:179	под сооружение: линия электропередачи	12
86:10:0000000:5379	под сооружение: линия электропередачи	17
86:10:0101064:33	под РП-10 кВ "Кольцо ГРЭС" с кабельными линиями 10 кВ	95
86:10:0101064:549	деловое управление. Код 4.1, склады. Код 6.9	47
86:10:0101064:19	для окончания строительства общественного здания административного назначения	4 851
86:10:0101064:31	под автозаправочную станцию	1 585
86:10:0101064:71	под размещение объектов благоустройства	416
86:10:0101064:52	под общественное здание административного назначения	307
86:10:0101064:16	общественные здания административного назначения; склады	3 300
86:10:0101064:39	общественные здания административного назначения, склады	569
86:10:0101064:54	под часть деревообрабатывающего цеха - бревнотаску	2 465
86:10:0101064:219	для строительства объекта "Трансформаторная подстанция КТПН-10/0,4 кВ кВа-основная; КТПН-10/0,1 кВ 250 кВа-резервная; КРУН"	406
86:10:0101064:76	обслуживание автотранспорта. Код 4.9, объекты придорожного сервиса. Код 4.9.1	7 564
86:10:0101064:38	для размещения производственной базы	2 134
86:10:0101064:49	для размещения склада-арочника, склада № 1 и склада № 2	886
86:10:0101064:51	для размещения склада № 1 и склада № 2	1 757
86:10:0101064:50	для размещения склада-арочника	1 013
86:10:0101064:45	для размещения теплой стоянки	3 330
86:10:0101064:46	для размещения административно-бытового корпуса	805
86:10:0101064:14	-	1 215,39
86:10:0101064:64	под временную гостевую стоянку автотранспорта	602
86:10:0101000:597	под временную гостевую стоянку автотранспорта	1 998
86:10:0101064:28	объекты дорожного сервиса. Код 4.9.1	2 489
86:10:0101064:56	под подъездную автодорогу	464
86:10:0101064:145	склад	3 126
86:10:0101064:545	для строительства объектов производственного назначения: АБК, РММ-1, РММ-2, цех по производству арбоблоков, КПП, стоянка для автомашин, тепловой пункт, открытый склад для хранения материалов	3 693
86:10:0101064:546	для строительства объектов производственного назначения: АБК, РММ-1, РММ-2, цех по производству арбоблоков, КПП, стоянка для автомашин, тепловой пункт, открытый склад для хранения материалов	1 137
86:10:0101064:251	под производственную базу в составе: административно-бытовой корпус, ремонтно-механическая мастерская № 1, ремонтно-механическая мастерская № 2, проходная, центральный склад с электроцехом	13 575
86:10:0101064:255	под производственную базу в составе: административно-бытовой корпус, ремонтно-механическая мастерская № 1, ремонтно-механическая мастерская № 2, проходная, центральный склад с электроцехом	1 111
86:10:0101064:253	под производственную базу в составе: административно-бытовой корпус, ремонтно-механическая мастерская № 1,	1 062

	ремонтно-механическая мастерская № 2, проходная, центральный склад с электроцехом	
86:10:0101064:252	деловое управление	4 745
86:10:0101064:254	под производственную базу в составе: административно-бытовой корпус, ремонтно-механическая мастерская № 1, ремонтно-механическая мастерская № 2, проходная, центральный склад с электроцехом	1 862
86:10:0101064:256	под производственную базу в составе: административно-бытовой корпус, ремонтно-механическая мастерская № 1, ремонтно-механическая мастерская № 2, проходная, центральный склад с электроцехом	1 964

II. 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

Таб.3 «Образуемые земельные участки, 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»

Условный номер земельного участка	Способ образования земельного участка	Исходные земельные участки	Площадь земельного участка, кв. м
1	2	3	4
Образуемые земельные участки			
ЗУ 9	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	86:10:0101064:32 86:10:0101011:31	518
ЗУ 10	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	740
ЗУ 11	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	8387
ЗУ 12	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	2595
ЗУ 13	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	84
ЗУ 14	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	1371

III. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков

Виды разрешенного использования земельных участков установлены в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», а также с учетом территориального зонирования.

В соответствии с ЕДТП для территориальной зоны коммерческого назначения (ОД.2) виды разрешенного использования «Склад» (код 6.9), «Служебные гаражи» (код 4.9), «Автомобильные мойки» (код 4.9.1.3) относятся к условно разрешенным видам использования.

В соответствии с п. 2 ст. 27 ЕДТП предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Таб.4 «Виды разрешенного использования»

Номер земельного участка по проекту	Вид разрешенного использования
1	2
ЗУ 1	Деловое управление (код 4.1), Склад (код 6.9)
ЗУ 2	Магазины (код 4.4), Служебные гаражи (код 4.9)
ЗУ 3	Магазины (код 4.4), Бытовое обслуживание (код 3.3), Служебные гаражи (код 4.9)
ЗУ 4	Склад (код 6.9)
ЗУ 5	Склад (код 6.9)
ЗУ 6	Склад (код 6.9)
ЗУ 7	Склад (код 6.9)
ЗУ 8	Магазины (код 4.4), Автомобильные мойки (код 4.9.1.3)
ЗУ 9	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)
ЗУ 10	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)
ЗУ 11	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)
ЗУ 12	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)
ЗУ 13	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)
ЗУ 14	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)

IV. 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

Территория, в отношении которой разрабатывается проект межевания территории, расположена вне границ земель лесного фонда. Подготовка проекта межевания территории не осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков.

V. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания. Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории

В отношении проектируемой территории документация по планировке территории не разрабатывалась.

Граница проектирования соответствует действующей территориальной зоне коммерческого назначения (ОД.2) и находится в двух кадастровых кварталах 86:10:0101011, 86:10:0101064.

Проектом предусмотрено изменение красных линий в соответствии с изменёнными границами территориальных зон, отображенных на карте градостроительного зонирования ЕДТП.

Утвержденная в проекте корректировка красных линий подлежит соответствующему отображению в документации по планировке территории улично-дорожной сети.

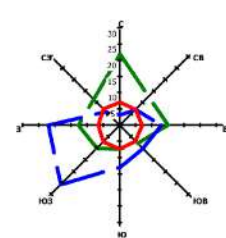
Таб.5 «Ведомость координат границ проектирования»

№ пункта	Дирекционный угол	Длина линии, м	X	Y
1	2	3	4	5
1	346° 10' 11"	27,0	983086.93	3576868.30
2	346° 6' 24"	5,8	983113.13	3576861.85
3	346° 11' 10"	141,8	983118.79	3576860.45
4	75° 58' 39"	20,0	983256.46	3576826.60
5	346° 19' 28"	30,0	983261.31	3576846.02
6	346° 6' 1"	44,8	983290.49	3576838.92
7	346° 7' 31"	63,6	983333.93	3576828.17
8	345° 44' 18"	9,9	983395.71	3576812.91
9	76° 5' 9"	3,4	983405.27	3576810.48
10	345° 19' 54"	40,7	983406.09	3576813.79
11	345° 42' 27"	2,7	983445.44	3576803.49
12	77° 46' 29"	4,9	983448.07	3576802.82
13	345° 17' 17"	74,3	983449.11	3576807.62
14	256° 51' 15"	4,8	983520.94	3576788.76
15	256° 49' 12"	1,6	983519.84	3576784.05
16	346° 10' 57"	7,6	983519.47	3576782.47

№ пункта	Дирекционный угол	Длина линии, м	X	Y
1	2	3	4	5
17	250° 39' 15"	8,8	983526.87	3576780.65
18	346° 33' 58"	21,2	983523.97	3576772.39
19	78° 21' 28"	7,8	983544.61	3576767.46
20	342° 32' 21"	9,3	983546.18	3576775.08
21	342° 39' 33"	12,9	983555.05	3576772.29
22	254° 58' 10"	17,9	983567.38	3576768.44
23	255° 18' 5"	8,4	983562.74	3576751.16
24	255° 39' 58"	35,5	983560.61	3576743.04
25	255° 40' 33"	52,1	983551.82	3576708.64
26	255° 40' 50"	31,4	983538.92	3576658.12
27	345° 39' 24"	67,9	983531.15	3576627.68
28	345° 39' 39"	16,1	983596.93	3576610.86
29	75° 39' 11"	119,1	983612.50	3576606.88
30	75° 59' 53"	8,1	983642.00	3576722.22
31	75° 2' 39"	13,8	983643.96	3576730.08
32	342° 46' 35"	28,3	983647.51	3576743.37
33	345° 58' 8"	104,5	983674.51	3576735.00
34	345° 58' 31"	12,0	983775.91	3576709.66
35	262° 32' 14"	13,5	983787.52	3576706.76
36	262° 29' 19"	118,6	983785.77	3576693.40
37	262° 14' 47"	13,3	983770.26	3576575.77
38	173° 26' 24"	34,8	983768.46	3576562.55
39	173° 25' 27"	96,7	983733.85	3576566.53
40	194° 22' 48"	60,6	983637.82	3576577.60
41	194° 2' 10"	0,4	983579.12	3576562.55
42	252° 9' 53"	2,4	983578.72	3576562.45
43	193° 41' 3"	244,4	983577.98	3576560.15
44	127° 1' 0"	12,5	983340.47	3576502.32
45	78° 2' 6"	66,2	983332.96	3576512.28
46	75° 29' 0"	137,2	983346.69	3576577.07
47	164° 41' 47"	10,4	983381.07	3576709.85
48	76° 14' 27"	6,5	983371.02	3576712.60
49	164° 46' 52"	91,5	983372.57	3576718.93

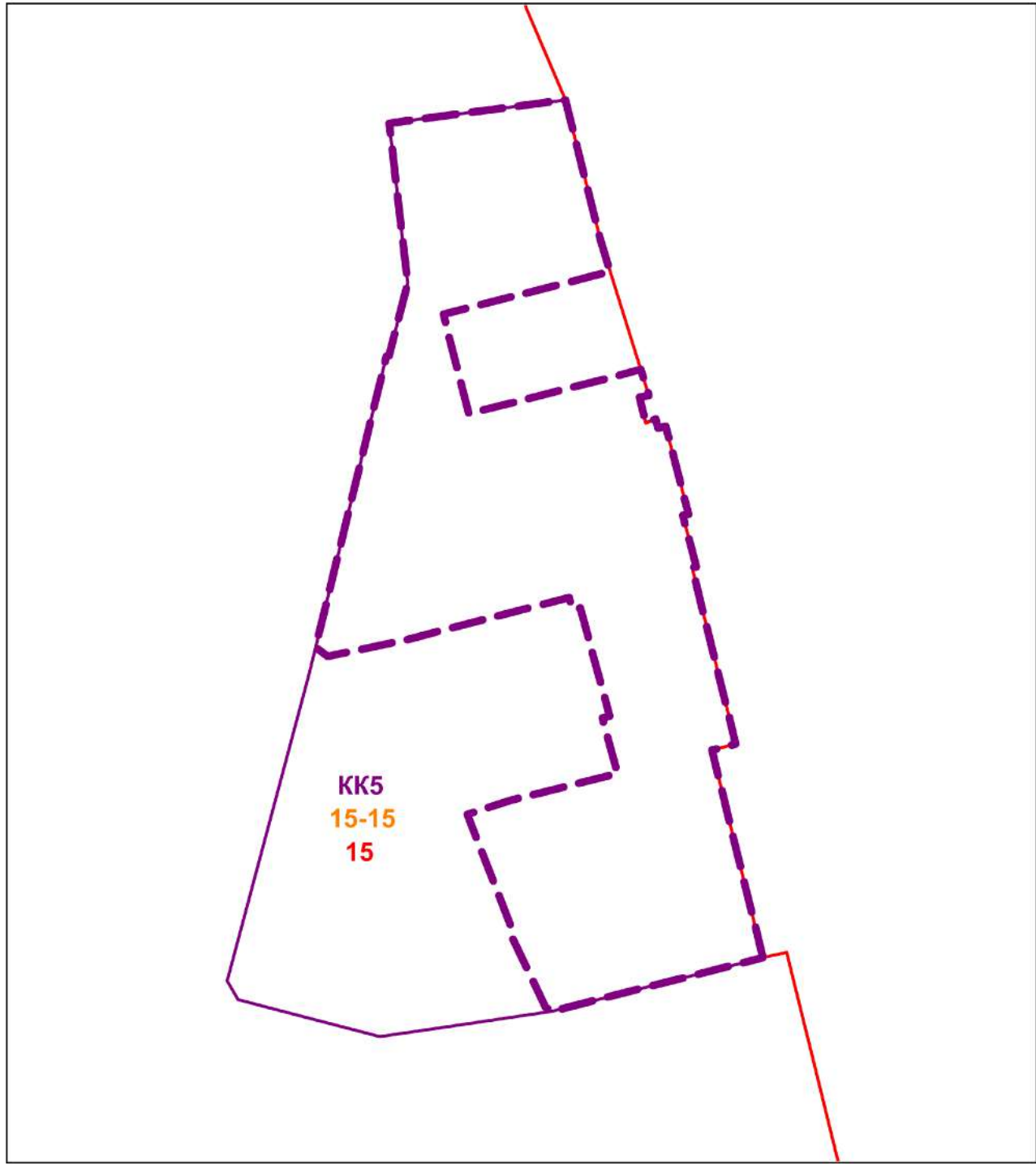
№ пункта	Дирекционный угол	Длина линии, м	X	Y
1	2	3	4	5
50	255° 53' 45"	6,2	983284.24	3576742.96
51	164° 39' 16"	47,2	983282.74	3576736.99
52	256° 4' 27"	90,6	983237.19	3576749.49
53	251° 35' 57"	36,9	983215.39	3576661.57
54	158° 42' 11"	96,3	983203.73	3576626.52
55	184° 33' 59"	6,3	983113.97	3576661.51
56	154° 23' 25"	68,1	983107.71	3576661.01
57	124° 42' 4"	5,8	983046.29	3576690.45
58	75° 47' 0"	39,3	983042.98	3576695.23
59	75° 47' 8"	30,4	983052.64	3576733.36
60	75° 46' 56"	37,5	983060.11	3576762.85
61	75° 46' 33"	59,9	983069.33	3576799.24
62	75° 40' 49"	7,4	983084.05	3576857.31
63	74° 38' 40"	4,0	983085.87	3576864.44
1	346° 10' 11"	27,0	983086.93	3576868.30

Площадь 124667 кв. м



ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

СХЕМА ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ
М 1:5000

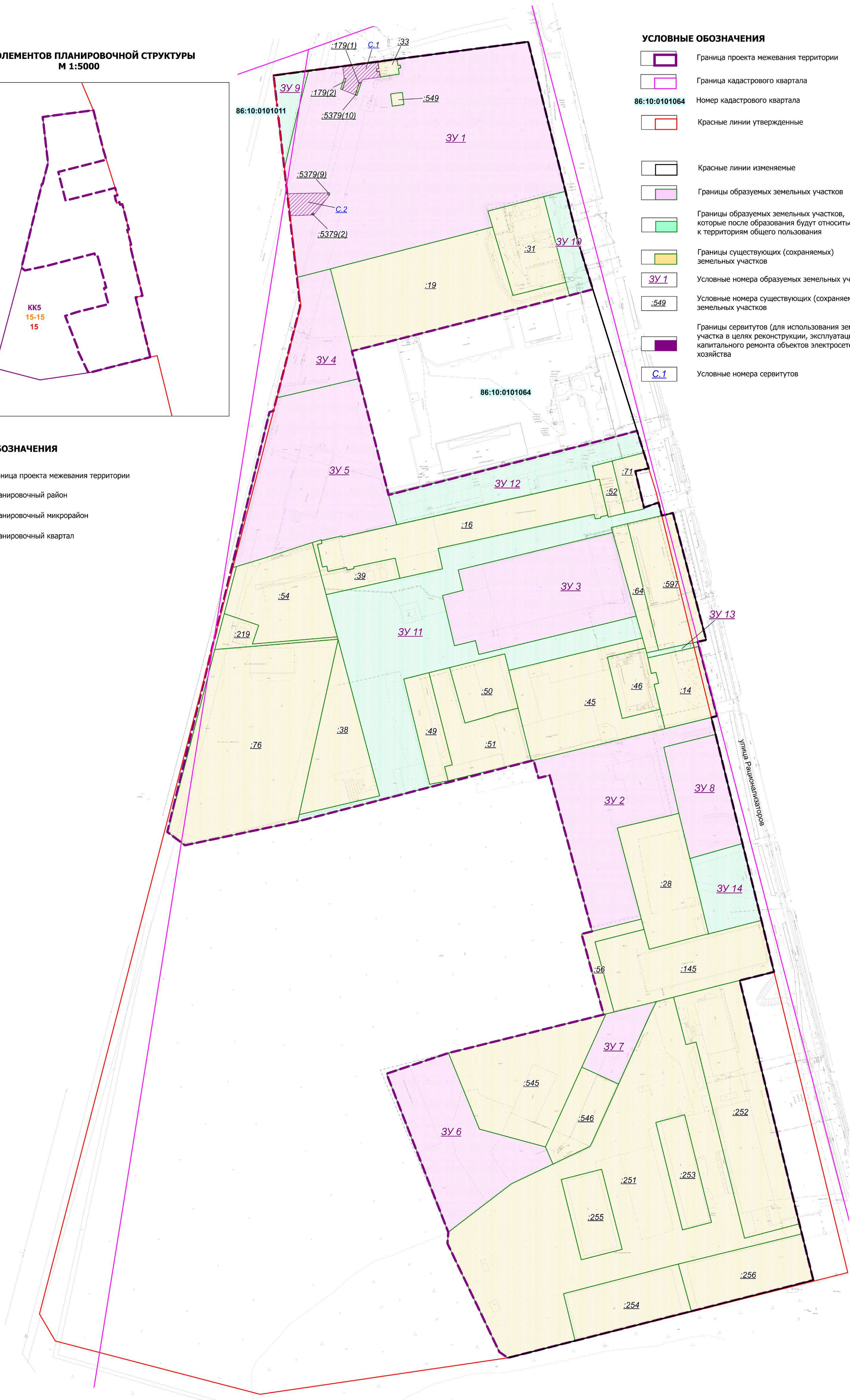


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница проекта межевания территории
- Планировочный район
- Планировочный микрорайон
- Планировочный квартал

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

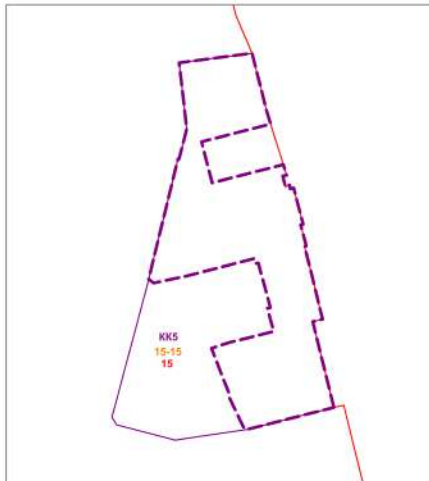
- Граница проекта межевания территории
- Граница кадастрового квартала
- 86:10:0101064 Номер кадастрового квартала
- Красные линии утвержденные
- Красные линии изменяемые
- Границы образуемых земельных участков
- Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования
- Границы существующих (сохраняемых) земельных участков
- 3У 1 Условные номера образуемых земельных участков
- :549 Условные номера существующих (сохраняемых) земельных участков
- Границы сервитутов (для использования земельного участка в целях реконструкции, эксплуатации, капитального ремонта объектов электросетевого хозяйства)
- С.1 Условные номера сервитутов





ЧЕРТЕЖ, ОТОБРАЖАЮЩИЙ ГРАНИЦЫ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ГРАНИЦЫ ЗОН С ОСОБИМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ, МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ СУЩЕСТВУЮЩИХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

СХЕМА ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ
М 1:5000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница проекта межевания территории
- Планировочный район
- Планировочный микрорайон
- Планировочный квартал

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница проекта межевания территории
- Граница кадастрового квартала
- 86:10:0101064 Номер кадастрового квартала
- Красные линии утвержденные

- Красные линии измененные
- Границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН

ЗДАНИЯ
СУЩЕСТВУЮЩИЙ, РЕКОНСТРУИРУЕМЫЙ,
СТРОЯЩИЙСЯ

- Общественные
- Нежилые

ЗОНЫ С ОСОБИМИ УСЛОВИЯМИ
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

- Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов
- Прикадровая территория
- Охранная зона объектов электросетевого хозяйства (вдоль линий электропередачи, вокруг подстанций)
- Третий пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения

ИНОЕ

- Сооружения производственного назначения, сведения о которых содержатся в ЕГРН

