

Индивидуальный предприниматель
Клименко Станислав Владимирович

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 86:11:0202001:5921, 86:11:0202001:92,
86:11:0202001:4875, 86:11:0202001:87
ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 608193 кв.м.

САДОВО-ОГОРОДНИЧЕСКОЕ НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ТОВАРИЩЕСТВО «У
ОЗЕРА»

Расположенного: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.
Нижневартовск, в районе оз. Церковного

ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ
ТЕРРИТОРИИ

Заказчик: СОНТ «У Озера»

Исполнитель: Индивидуальный предприниматель Клименко С.В.

_____ Клименко С.В.

СОСТАВ

№ п/п	Наименование листа	Масштаб
Текстовая часть проекта межевания		
1	Общие сведения	
2	Разработка проекта межевания	
3	Обоснование разработки проекта межевания	
Графические материалы по обоснованию проекта межевания		
1	Чертеж Существующих земельных участков	1:1 500

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

1. Общие сведения об использовании земель на территории проекта планировки и межевания территории.

Площадь территории для подготовки проекта межевания территории составляет 60,8193 га.

2. Разработка проекта межевания территорий

2.1 Методические основы разработки проектов межевания территорий

Разработка проектов межевания территорий является завершающим этапом реализации комплексного градостроительного подхода к управлению развитием территорий через экономику недвижимости.

Реализация указанного подхода в условиях действующего законодательства возможна при одновременном выполнении следующих условий:

- наличия генерального плана города Нижневартовска, правил землепользования и застройки, проектов планировки территории, выполненных в электронном виде в соответствии с единой системой требований и в местной системе координат, установленной в соответствии с законодательством;
 - подготовки правил землепользования и застройки, проектов планировки и проектов межевания территории с точностью, установленной для ведения государственного кадастра недвижимости;
 - организации электронного взаимодействия Росреестра, органов кадастрового учета и органов местного самоуправления в части предоставления сведений государственного кадастра недвижимости об объектах недвижимости и их правообладателях на проектируемой территории;
 - участия заинтересованных правообладателей объектов недвижимости в процессах разработки проекта межевания посредством направления предложений по проекту и участия в публичных слушаниях;
 - участия органов местного самоуправления в процессах кадастрового учета объектов недвижимости и изменений объектов недвижимости в том числе, посредством направления заинтересованными правообладателями объектов недвижимости заявлений на проведение кадастровых работ, государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав граждан на земельные участки и находящиеся на таких земельных участках объекты капитального строительства в порядке, установленном ст. 12 Федерального закона от 30.06.2006 № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества».
- Результатом реализации указанного подхода должно стать создание инструментального комплекса для осуществления деятельности по правовому градостроительному регулированию использования и учета объектов недвижимости, направленной на повышение эффективности использования земель и улучшение инвестиционного климата за счет:

- уточнения границ земельных участков в массовом порядке, включая земельные участки, находящиеся в государственной, муниципальной и частной собственности, а также земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена;
- выявления и формирования земельных участков для дополнительного использования;
- исправления кадастровых, технических и градостроительных ошибок;
- наполнения государственного кадастра недвижимости полной, достоверной и актуальной информацией об объектах недвижимости и их правообладателях.
- определения размеров и границ всех земельных участков под существующими объектами недвижимости с максимальным учетом всех потребностей, связанных с нормативными условиями эксплуатации этих объектов;
- установления градостроительных требований к использованию всех сформированных земельных участков, в том числе ограничений и обременений (при необходимости, определяя границы частей земельных участков, по отношению к которым должны быть установлены публичные сервитуты);
- подготовки проектов градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке (градостроительные планы застроенных земельных участков могут готовиться по мере необходимости, их автоматизированная подготовка обеспечивается предлагаемой методикой комплексного проектирования).

Конечной целью реализации указанного подхода является выполнения мероприятия – внесение в государственный кадастр недвижимости сведений о точных границах земельных участков и местоположении зданий и сооружений.

В соответствии с п. 3. статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

2.2 Методика установления границ земельных участков в составе проектов межевания

Проекты межевания территорий разрабатываются для застроенных и подлежащих застройке территорий в границах установленных красных линий кварталов. Минимальным элементом планировочной структуры, является планировочный квартал. Исключением являются элементы планировочной структуры, формирующие улично-дорожную сеть.

На территориях, границы земельных участков определяются в соответствии с решениями проекта планировки, а также в соответствии с действующими градостроительными нормативами, нормами предоставления земельных участков и градостроительными регламентами, установленными правилами землепользования и застройки, а так же Предельные нормативы (максимальные и минимальные размеры) земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (если иное не определено федеральным законодательством), устанавливаются "ЗАКОН ХАНТЫ-МАНСКИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА "О РЕГУЛИРОВАНИИ ОТДЕЛЬНЫХ

ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В ХАНТЫ-МАНСИЙСКОМ АВТОНОМНОМ ОКРУГЕ - ЮГРЕ" от 03.05.2000 N 26-оз (ред. от 09.03.2011).

Принципы формирования земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам

Образуемые земельные участки, предоставляемые физическим и юридическим лицам, должны обеспечивать размещение сооружений с учетом функциональной взаимосвязи с инженерной, транспортной и социальной инфраструктурами города.

В границы земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам, должны включаться территории под сооружениями; подъезды и проходы к зданиям и сооружениям; территории открытых площадок для временного хранения автомобилей; зеленые насаждения.

Границы и размеры земельного участка определяются в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства, градостроительных регламентов, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

По результатам проведенного анализа существующих земельных участков и на основе проекта планировки территории подготовлен проект межевания.

В соответствии со ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации проект межевания территории включает в себя чертеж межевания территории, на котором отображены:

- 1) границы образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории, условные номера образуемых земельных участков;
- 2) границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к имуществу общего пользования;
- 3) границы зон с особыми условиями использования территорий.

3. Обоснование проекта межевания территории.

3.1 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства не устанавливаются.

3.2 Границы территорий объектов культурного наследия:

- территории объектов культурного наследия отсутствуют.

3.3 Границы зон с особыми условиями использования территории:

- территории зон с особыми условиями использования территории отсутствуют.

3.4 Соответствие планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения:

- объектов регионального значения, объектов местного значения отсутствуют.

3.5 Существующие объекты капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства:

- объекты капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства отсутствуют

3.6 Границы особо охраняемых природных территорий:

- территории особо охраняемых природных территорий отсутствуют.