Индивидуальный предприниматель

Клименко Станислав Владимирович

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 86:11:0202001:100

ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 16377 кв.м.

САДОВО-ОГОРОДНИЧЕСКОЕ НЕККОМЕРЧЕСКОЕ ТОВАРИЩЕСТВО «ДУБРАВА»

Расположенного: Ханты-Мансийский АО, г. Нижневартовск, севернее 10П микрорайона (район озера Церковного) старой части города

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Заказчик: Садово-огородническое некоммерческая организация «Дубрава»

Исполнитель: Индивидуальный предприниматель Клименко С.В.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Клименко С.В.

СОСТАВ ГРАФИЧЕСКОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ листа**  | **Наименование листа**  | **Масштаб**  |
| **Графические материалы по обоснованию проекта планировки**  |
| 1  | Чертеж Существующих земельных участков | 1:1 000  |

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ**

1.1 Общие сведения об использовании земель на территории проекта межевания территории.

Площадь территории для подготовки проекта межевания территории составляет 1.6377 га.

1.2 Разработка проектов межевания территорий

1.2.1 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 городского округа, поселения, 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.

1.2.2 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, сформированным красными линиями, является планировочный квартал. Исключением являются элементы планировочной структуры, формирующие улично-дорожную сеть.

На территориях, подлежащих застройке, границы и размеры 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.

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

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

В границы земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, должны включаться территории под зданиями и 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, а также с учетом красных линий, 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) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;

2) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

3) границы образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории, условные номера образуемых земельных участков;

4) границы образуемых земельных участков. которые после образования будут относиться к имуществу общего пользования;

5) границы зон с особыми условиями использования территорий.