

Администрация городского округа Стрежевой

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
применительно к застроенной территории 4-го микрорайона
города Стрежевого в границах улиц Строителей, Ермакова,
Северо-Восточного проезда, проспекта Нефтяников

Том 2.

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

г. Стрежевой, 2021

1. Общие данные

1.1. Целью разработки проекта межевания территории 4-го микрорайона является:

- определение местоположения границ изменяемых земельных участков занятых многоквартирными домами, объектами торговли;
- определение местоположения границ образуемых территорий общего пользования;
- установление, изменение, отмена красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования;
- проведение комплексных кадастровых работ в соответствии с проектом межевания территории применительно к застроенной территории 4-го микрорайона.

Для образования земельных участков не требуется изъятие земель и земельных участков, не требуется перевод земель в иные категории.

1.2. При подготовке проекта межевания территории была использована следующая нормативная документация:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ;
- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Федеральный закон № 221-ФЗ);
- Генеральный план городского округа Стрежевой, утверждённый решением Думы городского округа Стрежевой от 09.06.2010 № 592;
- Правила землепользования и застройки городского округа Стрежевой, утверждённые решением Думы городского округа Стрежевой от 09.06.2010 № 593;
- Приказ Минстроя России от 25.04.2017 № 739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»;
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
- Приказ от 07.03.2019 № 153/пр «Об утверждении методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома»;
- Постановление Администрации городского округа Стрежевой от 08.04.2020 № 232 «Об утверждении порядка подготовки и утверждения документации по планировке территории, подготовленной на основании решений Администрации городского округа Стрежевой».

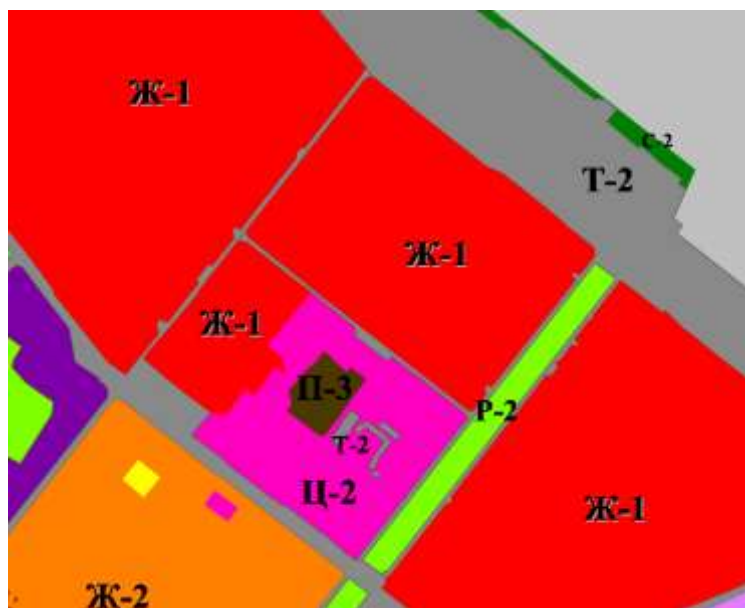
При разработке проекта использованы следующие исходные данные:

- задание на разработку проекта межевания территории 4-го микрорайона города Стрежевого
- перечень объектов недвижимости расположенных в границах 4-го микрорайона;
- картографический материал в виде цифрового ортофотоплана масштаба 1:1000;
- кадастровый план территории;
- выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельные участки.

1.4. В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа Стрежевой рассматриваемая территория расположена в территориальных зонах:

- Ж-1 Зона застройки многоквартирными домами смешанной этажности;
- Ц-2 Зона обслуживания и деловой активности местного значения;
- П-3 Зона производственных предприятий пищевой отрасли V класса вредности (СЗЗ - 50 м).
- Т-2 Зона сооружений и коммуникаций общественного и индивидуального транспорта

Фрагмент карты градостроительного зонирования 4-го микрорайона



1.5. Территория межевания в границах проектирования является застроенной в основном многоквартирными домами в 3 - 9 этажей, торговыми объектами, объектами образования, объектами пищевой отрасли, объектами делового управления, границы которых установлены ранее в результате выполнения работ по межеванию.

2 . Описание предлагаемых проектных решений

2.1. Площадь территории в границах проекта межевания составляет 27,8 га. Проект межевания территории выполнен в системе координат МСК – 70 (зона 2), используемой при ведении Единого государственного реестра недвижимости (далее также - ЕГРН). Границы земельных участков, отраженных на графических материалах проекта межевания территории, нанесены с учетом сведений из ЕГРН.

2.2. С учетом произведенных измерений и результатов анализа имеющихся документов об объектах недвижимости, расположенных в 4-м микрорайоне в границах проектируемой территории сформированы:

1) границы изменяемых земельных участков под эксплуатацию и обслуживание:

- многоквартирных домов -25 земельных участков;
- магазинов - 8 земельных участков;
- объектов делового управления – 4 земельных участка;
- объектов образования и просвещения – 3 земельных участка;
- объектов общественного питания – 2 земельных участка;
- объекты торговли – 1 земельный участок;
- хранения автотранспорта – 1 земельный участок;
- объекты общественного управления – 1 земельный участок;
- объекты обеспечения внутреннего правопорядка – 1 земельный участок;
- спортивных объектов – 1 земельный участок.

2) границы вновь образуемых земельных участков:

- коммунальные объекты – 2 земельных участка;
- служебный гараж – 1 земельный участок;
- земельные участки (территории) общего пользования - 1 многоконтурный участок под проезды, 1 многоконтурный участок под стоянки общего пользования, 1 многоконтурный участок под тротуары и озеленение, 1 многоконтурный участок под благоустройство.

3) границы красной линии.

Перераспределение таких земель и земельных участков выполнено в целях исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы.

Сформированные земельные участки должны обеспечить:

- возможность полноценного использования земельных участков в соответствии с тем назначением, и теми эксплуатационными качествами, которые присущи этому имуществу на момент межевания;
- структура землепользования в пределах территории межевания, сформированная в результате межевания должна обеспечить условия использования и развития этой территории.

3 . Обоснование мероприятий по межеванию территории

3.1. На территории 4-го микрорайона расположены 26 многоквартирных дома, объекты образования и просвещения, торговые и коммунальные объекты. Земельные участки под существующие объекты сформированы ранее и поставлены на кадастровый учёт без проекта межевания.

3.2. Подготовка проекта межевания необходима на основании следующих нормативных документов:

1) в соответствии с подпунктом 4 пункта 3 статьи 11.3 **Земельного кодекса Российской Федерации** исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами.

2) в соответствии с **пунктом 5 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации** применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях:

- определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

- установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования;

3) в соответствии с **частью 6 статьи 42.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»** комплексные кадастровые работы выполняются в отношении земельных участков, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами общего пользования и другими объектами (территориями) общего пользования, и земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, комплексные кадастровые работы выполняются, если образование таких земельных участков предусмотрено утвержденным в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, проектом межевания территории;

4) в соответствии с **пунктом 2 Письма Министерства экономического развития РФ от 29 декабря 2010 г. № Д23-5416 «О разъяснении порядка формирования земельного участка под многоквартирным домом».**

«По вопросу о том, каковы нормы для определения площади земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, и принципы установления таких норм».

Согласно части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Местоположение границ и размер земельного участка в границах застроенных территорий, а также его площадь определяются с учетом фактического

землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий (часть 9 статьи 43 Градостроительного кодекса)». В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа Стрежевой, утверждёнными решением Думы городского округа Стрежевой от 09.06.2010 предельные размеры земельных участков для объектов капитального строительства не установлены. Установлен предельный процент застройки для многоквартирных домов – 40%.

5) в соответствии с приказом Минстроя от 07.03.2019 № 153/пр «Об утверждении методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома», в целях формирования земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, органам местного самоуправления рекомендуется подготовить и утвердить проект межевания территории, в соответствии с которым определяются границы земельных участков, на котором расположены многоквартирные дома.

Определение местоположения границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, рекомендуется осуществлять при образовании такого земельного участка с учетом следующих особенностей:

- под каждым многоквартирным домом рекомендуется образовывать отдельный земельный участок;

- границы образуемого земельного участка рекомендуется определять таким образом, чтобы не нарушить права и законные интересы неограниченного круга лиц, правообладателей иных земельных участков, собственников помещений в данном многоквартирном доме и других многоквартирных домах;

- границы образуемого земельного участка рекомендуется определять таким образом, чтобы все объекты, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, были расположены в границах образуемого земельного участка;

- при определении границ образуемого земельного участка рекомендуется учитывать, что данный земельный участок, а также смежные с ним земельные участки должны отвечать требованиям статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации;

- в границы образуемого земельного участка не рекомендуется включать земли или земельные участки, в отношении которых у третьих лиц имеются права (собственности или иное законное право), земли или земельные участки, на которых расположены объекты капитального строительства, не относящиеся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, а также территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, в том числе площади, улицы, проезды, скверы, бульвары и иные территории общего пользования.

Размер образуемого земельного участка рекомендуется определять исходя из:

- площади многоквартирного дома, то есть суммарной общей площади всех квартир в таком доме, площади всех нежилых помещений и помещений вспомогательного использования в таком доме;

- территории, необходимой для обеспечения функционирования (обслуживания) площади многоквартирного дома, с учетом соблюдения требований градостроительных нормативов, противопожарной безопасности,

санитарных разрывов между зданиями и иных норм, обеспечивающих нормальные условия проживания и пребывания граждан в многоквартирном доме, обслуживания данного дома и иных объектов, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также доступ к такому дому и иным подобным объектам;

- плотности застройки элемента планировочной структуры, в границах которого расположен соответствующий многоквартирный дом,

- наличия на прилегающей к многоквартирному дому территории элементов благоустройства, созданных при финансовом участии собственников помещений в многоквартирном доме в рамках федерального проекта «Формирование комфортной городской среды», с учетом утвержденного органами местного самоуправления дизайн-проекта благоустройства дворовой территории.

При образовании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, рекомендуется рассматривать объекты, принадлежащие собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности. В границы такого земельного участка целесообразно включать земли и земельные участки, на которых расположены трансформаторные подстанции, тепловые пункты, объекты инженерной инфраструктуры, в том числе сети инженерно-технического обеспечения, коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, площадки для сушки белья, площадки для отдыха, площадки для размещения контейнеров для сбора твердых коммунальных отходов, предназначенные для обслуживания многоквартирного дома.

Уполномоченным органам рекомендуется образовывать земельные участки под многоквартирными домами по собственной инициативе или в связи с поступлением заявления любого собственника помещения в многоквартирном доме об образовании земельного участка, занятого таким домом.

Рекомендуется учитывать, что со дня осуществления государственного кадастрового учета земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме в составе общего имущества в таком доме в соответствии с частью 5 статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

Необходимость проведения отдельной государственной регистрации права общей долевой собственности на указанный земельный участок не предусмотрена законодательством Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4. Обоснование отсутствия необходимости выполнения инженерных изысканий для подготовки проекта межевания территории применительно к застроенной территории 4-го микрорайона

В соответствии со статьёй 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектов межевания территории осуществляется с учетом материалов и результатов инженерных изысканий в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с настоящим Кодексом. В целях подготовки проекта межевания территории допускается использование материалов и результатов инженерных изысканий, полученных для подготовки проекта

планировки данной территории, в течение не более чем пяти лет со дня их выполнения.

В соответствии с Постановлением Правительства от 31.03.2017 г. № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории» выполнение инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, осуществляется в следующих случаях:

а) недостаточность материалов инженерных изысканий, размещенных в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, схемах комплексного использования и охраны водных объектов и государственном водном реестре;

б) невозможность использования ранее выполненных инженерных изысканий с учетом срока их давности, определенного в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Выполнение инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, осуществляется для решения следующих задач:

а) оценка природных условий территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории, и факторов техногенного воздействия на окружающую среду, прогнозирование их изменения в целях обеспечения рационального и безопасного использования указанной территории;

б) определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, уточнение их предельных параметров;

в) обоснование проведения мероприятий по организации поверхностного стока вод, частичному или полному осушению территории и других подобных мероприятий и по инженерной защите и благоустройству территории.

Инженерные изыскания заключаются в исследовании и анализе природных факторов, параметров техногенного влияния для безопасного использования участков, получении исходных данных для проектирования строительства или реконструкции. Проведение такого комплекса работ является обязательным условием для составления проекта, его последующей экспертизы и оформления разрешений на строительство.

Выводы:

Проект межевания территории применительно к застроенной территории 4-го микрорайона подготовлен в целях:

1) определения местоположения границ образуемых земельных участков под территории общего пользования;

2) определения местоположения границ изменяемых земельных участков под многоквартирные дома;

3) определения местоположения границ изменяемых земельных участков под торговые объекты, объекты образования и просвещения, коммунальные объекты, объект банковской деятельности, спортивные объекты;

4) установления красных линий для застроенной территории, в границах которой не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с

образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Необходимость в подготовке инженерных изысканий для застроенной территории отсутствует, так как на территории не планируется строительство объектов капитального строительства, и ранее были проведены инженерные изыскания.