

1.Доклад

Общие положения проекта межевания территории

Корректировка проекта межевания территории микрорайона 23 города Сургута осуществляется на основании:

- 1) постановления администрации города Сургута от 29.12.2020 г. № 10085 «О корректировке проекта межевания территории микрорайона 23 города Сургута в части земельного участка :ЗУ4.12 и земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101243:30»;
- 2) генерального плана муниципального образования городского округа город Сургут, утвержденного решением Думы города Сургута от 18.04.2017 №107-VI ДГ;
- 3) правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа город Сургут, утвержденных решением Думы города Сургута от 28.06.2005 №475-III ГД;

Корректировка проекта межевания территории микрорайона 23 города Сургута осуществляется в соответствии:

- 1) с градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ
- 2) с земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ
- 3) с нормативами градостроительного проектирования:
 - региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее-РНГП-Югры), утвержденными приказом Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 29.12.2014 № 534Н;
 - местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования городской округ город Сургут, утвержденные решением Думы города Сургута от 07.05.2015 №695-ВДГ (далее-ПЗЗ).
- 4) с требованиями технических регламентов;

Целями и задачами корректировки проекта межевания является обеспечение следующих требований:

- 1) анализ фактического землепользования в районе проектирования;
- 2) определение в соответствии с нормативными требованиями площадей земельных участков исходя из фактически сложившейся планировочной структуры района проектирования;
- 3) формирование границ застроенных земельных участков с учетом функционального назначения объектов застройки в территориальной зоне;
- 4) обеспечение условий эксплуатации объектов, расположенных в районе проектирования в границах формируемых земельных участков;
- 5) установление границ незастроенных земельных участков с учетом планируемого размещения объектов капитального строительства по виду разрешенного использования в территориальной зоне
- 6) обеспечение территорий, подлежащих межеванию, актуальными инженерными изысканиями;
- 7) обеспечение публичности и открытости градостроительных решений, в том числе размещение данных на интерактивной карте территории в границах элементов планировочной структуры (застроенных микрорайонов) города Сургута.

1.1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков

Согласно проекту межевания территории микрорайона 23 города Сургута, утвержденному постановлением Администрации города от 31.07.2018 №5806 формирование :ЗУ4.12 предусмотрено по процедуре преобразования земельного участка 86:10:0101243:10309, части земельного участка 86:10:0101243:111(111/п4), земель государственной собственности (Т/п2, Т/п37) путем раздела, объединения, перераспределения.

Корректировкой проекта межевания :ЗУ4.12 проектируется в новых границах.

В состав проектируемого земельного участка :ЗУ4.12 входят:

- земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101243:10309 (земельный участок неразграниченной муниципальной собственности с истекшим правом аренды с 17.07.2015 г. по 17.04.2020 г.);
- земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101243:30 (земельный участок частной собственности);
- часть земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101243:111 (земельный участок неразграниченной муниципальной собственности);
- неразграниченные муниципальные земли.

В соответствии с п.1 статьи 11.7 Земельного кодекса РФ допускается в соответствии с утвержденным проектом межевания территории одновременное перераспределение нескольких смежных земельных участков и земель с прекращением существования исходных земельных участков и образованием нескольких смежных земельных участков или одного земельного участка.

Пунктом 3 статьи 11.7 Земельного кодекса РФ установлено, что перераспределение земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется в случаях и в порядке, которые предусмотрены главой 4 Земельного кодекса.

В соответствии со статьей 39.28 перераспределение земель и земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается в соответствие с утвержденным проектом межевания территории, при этом образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, и иным недостаткам, препятствующим рациональному использованию участков.

Учитывая вышеизложенное, проектом межевания предлагается формирование двух самостоятельных земельных участков с условными номерами **ЗУ4.12 и 86:10:0101243:ЗУ1:**

Процедура формирования: Образование двух земельных участков путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 86:10:0101243:10309, 86:10:0101243:30, 86:10:0101243:111 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Образуемый земельный участок :ЗУ4.12 расположен в кадастровом квартале 86:10:0101243, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Мелик - Карамова. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: «Магазины. Код 4.4», «Общественное питание. Код 4.6».

****«Бытовое обслуживание. Код 3.3», «Деловое управление. Код 4.1», «Банковская и страховая деятельность. Код 4.5».** Площадь земельного участка: 1736 кв.м.

****Процедура предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования определена в соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса РФ.**

Образуемый земельный участок 86:10:0101243:3У1 расположен в кадастровом квартале 86:10:0101243, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Мелик-Карамова. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: «Земельные участки (территории) общего пользования. Код 12.0». Площадь земельного участка: 714 кв.м.

****Земельный участок 86:10:0101243:3У1, сформированный по результатам кадастровых работ будет задействован при образовании земельных участков :3У2.18; :3У4.13; :3У4.15, согласно утвержденному проекту межевания территории микрорайона 23 города Сургута (Постановление Администрации города от 31.07.2018 № 5806 об утверждении проекта межевания территории микрорайона 23 города Сургута).**

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

№ п/п	Условный номер образуемого земельного участка, кадастровый номер изменяемого, сохраняемого участка	Площадь, м2			Адрес участка	Кадастровый номер исходного земельного участка (при наличии)	Фактическое использование	Вид разрешенного использования по проекту межевания	Возможные способы образования**	Примечание
		Существующая	Расчетная*	Проектная						
	:3У4.12	690	-	1736	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Мелик-Карамова	86:10:0101243:30	магазин с офисом	«Бытовое обслуживание. Код 3.3», «Деловое управление. Код 4.1», «Общественное питание. Код 4.6»,	Образование двух земельных участков путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 86:10:0101243:10309, 86:10:0101243:30, 86:10:0101243:111 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Образуемый
		724				86:10:0101243:111	-	«Магазины. Код 4.4», «Банковская и страховая деятельность. Код 4.5»		
		804				86:10:0101243:10309	гостевая автостоянка			
	86:10:0101243:3У1	690	-	714	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Мелик-Карамова	86:10:0101243:30	гостевая автостоянка	«Земельные участки (территории) общего пользования. Код 12.0»	Образование двух земельных участков путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 86:10:0101243:10309, 86:10:0101243:30, 86:10:0101243:111 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Образуемый
		724				86:10:0101243:111				
		804				86:10:0101243:10309				

1.2. Вид разрешенного использования

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков принят в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков":

- :ЗУ4.12 - «Магазины. Код 4.4», «Общественное питание. Код 4.6»;

**«Бытовое обслуживание. Код 3.3». «Деловое управление. Код 4.1». Банковская и страховая деятельность. Код 4.5».

**Процедура предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования определена в соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса РФ.

- 86:10:0101243:ЗУ1 - «Земельные участки (территории) общего пользования. Код 12.0».

1.3. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

На данную территорию был разработан и утвержден проект межевания территории микрорайона 23 города Сургута (Постановление Администрации города от 31.07.2018 № 5806 об утверждении проекта межевания территории микрорайона 23 города Сургута).

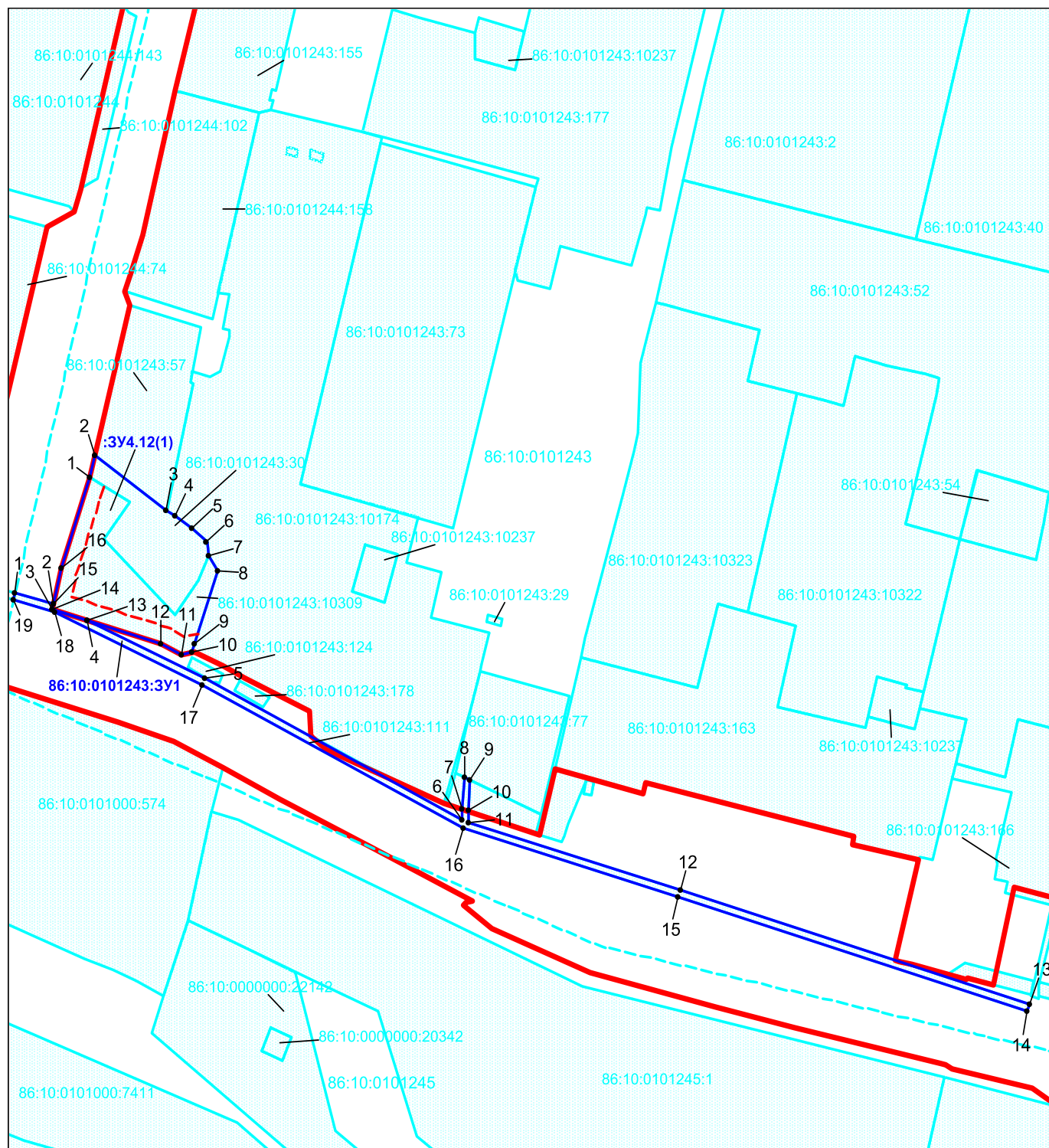
Согласно постановлению администрации города Сургута от 29.12.2020 г. № 10085 «О корректировке проекта межевания территории микрорайона 23 города Сургута в части земельного участка :ЗУ4.12 и земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101243:30» вносятся изменения в существующий проект межевания.

1.4. Сведения о зонах с особыми условиями использования территорий

На территории проектируемых участков расположены зоны с особыми условиями использования территорий: охранные зоны транспорта, охранные зоны территорий затопления и подтопления, охранный зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиодифракции.

1.6. Чертеж межевания территории

Условный номер образуемого зем. участка:	:ЗУ4.12	Площадь образуемого зем.участка, кв.м.:	1736
Условный номер образуемого зем. участка:	86:10:0101243:ЗУ1	Площадь образуемого зем.участка, кв.м.:	714



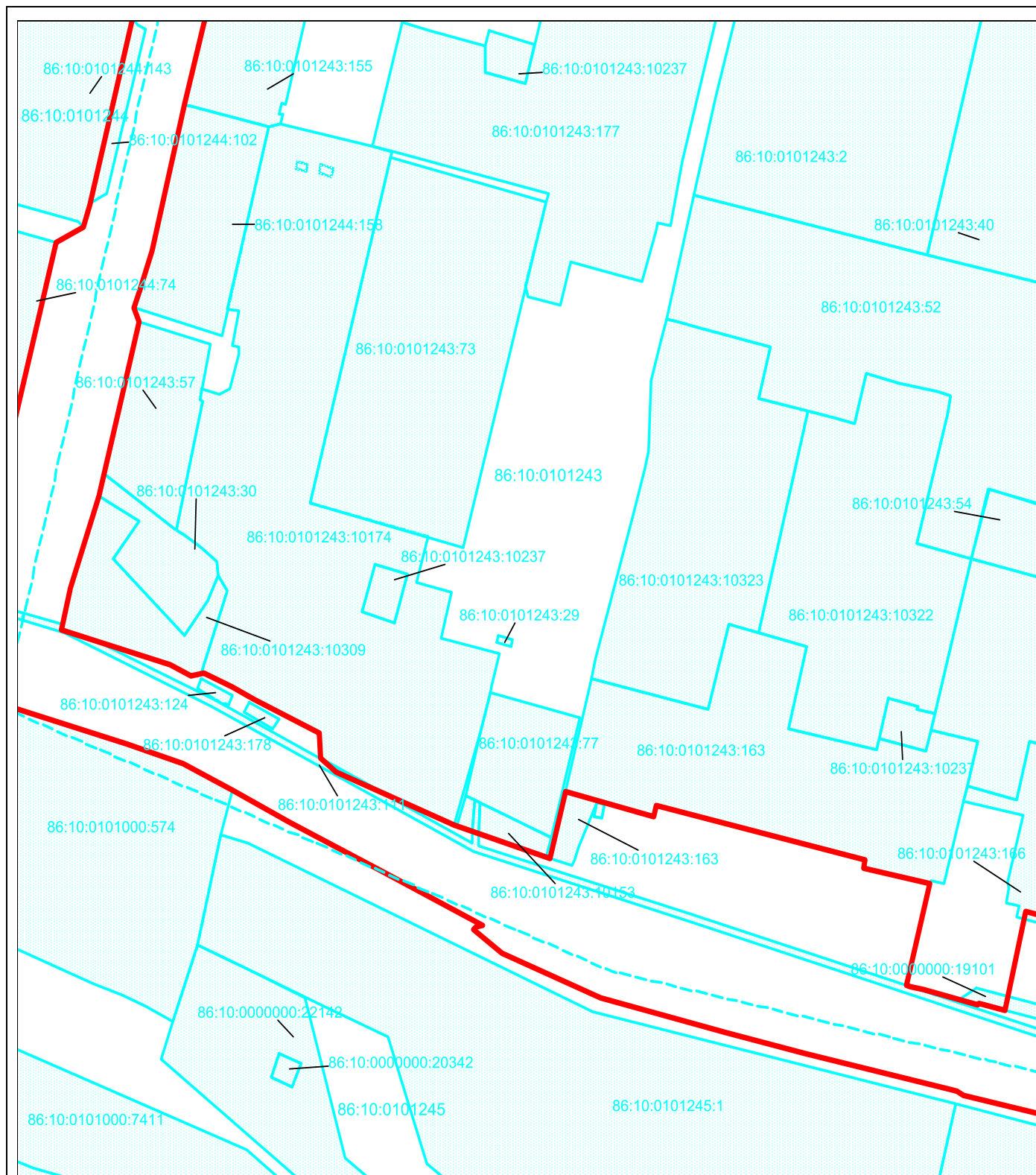
Масштаб 1:1500

Условные обозначения:

	- существующие границы земельных участков, учтенные в ЕГРН
	- границы образуемых земельных участков
	- границы территории кадастрового квартала
	- красные линии регулирования застройки
	- линия отступа от красной линии
86:10:0101243	- надпись номера кадастрового квартала
86:10:0101243:178	- надписи земельных участков, учтенных в ЕГРН
:ЗУ4.12, 86:10:0101243:ЗУ1	- надписи образуемых земельных участков




2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

2.1. Границы существующих земельных участков

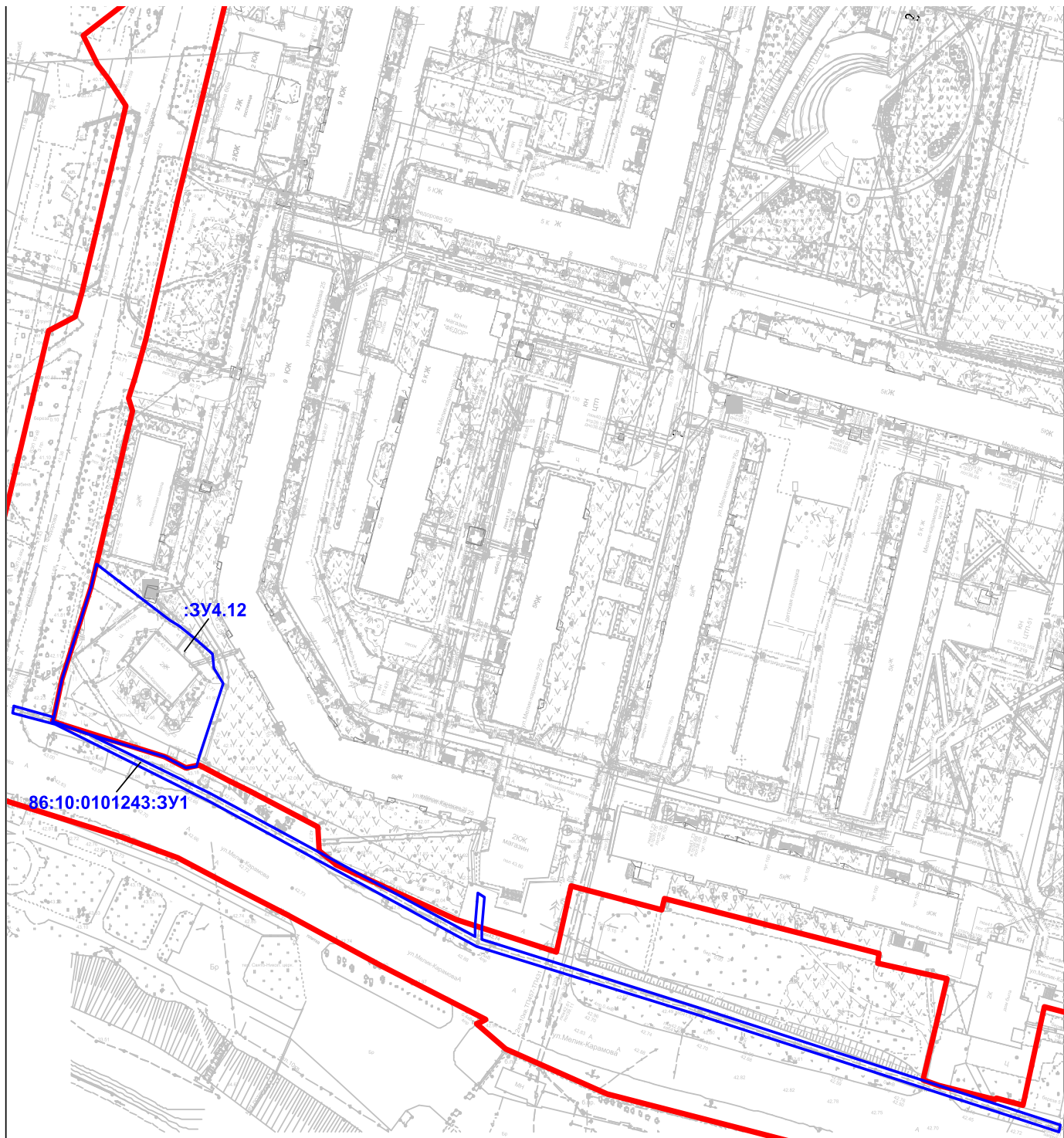


Масштаб 1:1500

Условные обозначения:



	- существующие границы земельных участков, учтенные в ЕГРН
	- красные линии регулирования застройки
	- красные линии регулирования застройки
86:10:0101243	- надпись номера кадастрового квартала

2.2. Местоположение существующих объектов капитального строительства



Масштаб 1: 1500

Условные обозначения:

	- красные линии регулирования застройки
	- границы образуемых земельных участков
:ЗУ4.12, 86:10:0101243:ЗУ1	- надписи образуемых земельных участков