

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
Тюменская область  
Ханты-Мансийский автономный округ  
ООО «Атриум-Ф»**

**Корректировка проекта межевания микрорайона 16А  
в части земельных участков с кадастровыми номерами  
86:10:0101022:117(1), 86:10:0101022:117(2)  
и земельного участка с условным номером 4.13**

## **Проект межевания**

**Том I. Основная часть (утверждаемая часть)**

**02-11/19-ПМ.У**

**г. Сургут  
2019 г.**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
Тюменская область  
Ханты-Мансийский автономный округ  
ООО «Атриум-Ф»

**Корректировка проекта межевания микрорайона 16А  
в части земельных участков с кадастровыми номерами  
86:10:0101022:117(1), 86:10:0101022:117(2)  
и земельного участка с условным номером 4.13**

## **Проект межевания**

**Том I. Основная часть (утверждаемая часть)**

**02-11/19-ПМ.У**

**Директор**



**Г.Ш. Ибатуллин**

**г. Сургут  
2019 г.**

1. СОДЕРЖАНИЕ												
Обозначение		Наименование						Примечание				
02-11/19-ПМ.У		Проект межевания. Том I. Основная часть (утверждаемая часть)										
		Часть 1. Пояснительная записка										
		1. Содержание тома										
		2. Состав проекта										
		3. Введение										
		4. Общая часть										
		5. Анализ существующего положения										
		6. Проектное решение										
		7. Требования к использованию земельных участков										
		8. Ведомость координат образуемых земельных участков										
		Часть 2. Графические материалы.										
		1. Разбивочный чертеж красных линий. М1:1000										
		2. Чертеж межевания территории (М 1:1000), разработанный ООО "Управляющая компания "ДонГИС" и утвержденный Постановлением администрации г. Сургута №5719 от 27.07.2018 г.										
		3. Чертеж границ существующих земельных участков. М1:1000										
		4. Чертеж границ образуемых земельных участков. М1:1000										
		5. Чертеж границ сохраняемых земельных участков. М1:1000										
		6. Чертеж функционального зонирования. М1:1000										

## 2. СОСТАВ ПРОЕКТА

Обозначение	Наименование	Примечание
<b>Проект межевания</b>		
02-11/19-ПМ.У	<b>Том I. Основная часть (утверждаемая часть)</b>	
	Часть 1. Пояснительная записка	
	Часть 2. Графические материалы	
02-11/19-ПМ.О	<b>Том II. Материалы по обоснованию (обосновывающая часть)</b>	
	Графические материалы	

						02-11/19-ПМ.У	Лист
							2
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись.	Дата		

3. ВВЕДЕНИЕ

В составе проекта "Корректировка проекта межевания микрорайона 16А в части земельных участков с кадастровыми номерами 86:10:0101022:117(1), 86:10:0101022:117(2) и земельного участка с условным номером 4.13" разработан раздел «Проект межевания территорий» как составная часть градостроительной документации о застройке территории.

Подготовка проектов межевания осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков.

Установление границ и другие действия по формированию земельных участков являются составной частью формирования недвижимого имущества для целей государственной регистрации прав на него, налогообложения объектов недвижимости, разработки градостроительных паспортов земельных участков.

Сформированный земельный участок должен обеспечить:

- возможность полноценной реализации права собственности на объект недвижимого имущества, для которого формируется земельный участок, включая возможность полноценного использования этого имущества в соответствии с тем назначением, и теми эксплуатационными качествами, которые присущи этому имуществу на момент межевания;
- возможность долгосрочного использования земельного участка, предполагающая, в том числе, возможность многовариантного пространственного развития недвижимости в соответствии с правилами землепользования и застройки, градостроительными нормативами;
- структура землепользования в пределах территории межевания, сформированная в результате межевания должна обеспечить условия для наиболее эффективного использования и развития этой территории.

В составе проекта межевания разработана схема функционального зонирования территории микрорайона устанавливающая границы зон, определяемые в линиях, совпадающих с границами, зафиксированными в имеющих юридическую силу документах - красных линиях, градостроительные требования к каждой из них.

Красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги и другие подобные сооружения.

В результате процесса межевания образованы:

- земельные участки под объектами недвижимости;
- участки линейных объектов инженерной инфраструктуры.

Проекты границ земельных участков сформированы на основании разработанного проекта планировки.

Территория межевания составляет 0,3361 га в границах проектируемой территории.

Базовой информацией при разработке проекта межевания являются:

- сведения по ранее сформированным земельным участкам г. Сургута,
- проект межевания территории микрорайона 16А города Сургута, разработанный ООО "Управляющая компания "ДонГИС" и утвержденный Постановлением администрации г. Сургута №5719 от 27.07.2018 г.,
- Постановление администрации г. Сургута №3785 от 03.06.2019 г. «О корректировке проекта межевания микрорайона 16А в части земельных участков с кадастровыми номерами 86:10:0101022:117(1), 86:10:0101022:117(2) и земельного участка с условным номером 4.13».

						02-11/19-ПМ.У	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№док.	Подпись	Дата		3



4. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Разрабатываемый в составе проекта "Корректировка проекта межевания микрорайона 16А в части земельных участков с кадастровыми номерами 86:10:0101022:117(1), 86:10:0101022:117(2) и земельного участка с условным номером 4.13" раздел «Проект межевания территорий» разработан на основании задания на проектирование выданного заказчиком.

При разработке проекта межевания использованы законодательные и нормативно-правовые акты РФ, законодательные и нормативно-правовые акты, действующие на территории ХМАО-Югры, утвержденные документы по территориальному планированию:

- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Постановление Правительства ХМАО-Югры №534-п от 29.12.2014 г. «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования ХМАО-Югры»
- Решение Думы города Сургута "О местных нормативах градостроительного проектирования на территории муниципального образования городской округ город Сургут" № 502-V ДГ от 25.04.2014г.
- Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах, утвержденные приказом Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 26 августа 1998 г. № 59.
- Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утвержденная приказом Госстроя России от 29 октября 2002 г. № 150.

5. АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ

Микрорайон 16А находится на территории Северного жилого района муниципального образования городской округ город Сургут. Северный жилой район является частью планировочной структуры селитебной территории г. Сургута.

С севера территория микрорайона 16А граничит с улицей Профсоюзов – магистральной улицей общегородского значения, с юга – с проспектом Мира – магистральной улицей общегородского значения, с запада – с улицей Пушкина, с востока – с улицей Маяковского – магистральными улицами районного значения.

В настоящее время территория в границах проектирования полностью застроена. Данным проектом планировки предлагается формирование земельных участков в зоне размещения объектов административно-делового назначения ОД.1.

6. ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ

Проектом межевания устанавливаются следующие зоны, согласно Решения Думы г. Сургута №838-V ДГ от 26.02.2016 г.:

Зона размещения объектов административно-делового назначения ОД.1

1. Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:
- Общественное управление.
  - Деловое управление.
  - Банковская и страховая деятельность.
  - Гостиничное обслуживание
  - Коммунальное обслуживание

						02-11/19-ПМ.У	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подпись.	Дата		4

- Земельные участки (территории) общего пользования
2. Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:
- Социальное обслуживание.
  - Культурное развитие.
  - Развлечения
  - Бытовое обслуживание.
  - Амбулаторное ветеринарное обслуживание.
  - Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы).
  - Магазины.
  - Общественное питание
  - Спорт
3. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:
- Коммунальное обслуживание
  - Земельные участки (территории) общего пользования

*Образуемые земельные участки :ЗУ4.13, :ЗУ4.13.1, :ЗУ86:10:0101022:117 относятся к основным видам разрешенного использования.*

**7. ТРЕБОВАНИЯ К ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.  
ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

После определения и установления границ земельных участков, следующий этап проекта межевания территорий - определение публичных сервитутов - прав ограниченного пользования чужой недвижимостью, устанавливаемых для собственников недвижимого имущества в качестве обременения:

- проход, прокладка, строительство и эксплуатация коммуникаций и объектов инженерной инфраструктуры;
- благоустройство территорий общего пользования.

Прокладка инженерных коммуникаций общего пользования, размещение наземных сооружений инженерного оборудования, проездов общего пользования от магистральных улиц пешеходных связей проектом определены на территории общего пользования, поэтому сервитутами проектом предусматривается определить территорию, в пределах санитарно-защитной зоны, на земельных участках по которым запроектирована прокладка инженерных коммуникаций общего пользования.

Следующим этапом реализации проекта межевания территорий является дальнейшее использование земельных участков в микрорайоне:

- Постановка земельных участков на градостроительный кадастровый учет и государственная регистрация прав на сформированные земельные участки.

Для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет необходимо проведение кадастровых работ:

1. Образование земельного участка путем перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности площадью 13 м.кв. и земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101022:60 площадью 1206 м.кв., находящегося в государственной или муниципальной собственности (согласно ст. 11.7, 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ):
- :ЗУ4.13 площадью 1219 м.кв.;

						02-11/19-ПМ.У	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подпись.	Дата		5

2. Образование земельного участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101022:117 площадью 2142 м.кв. с сохранением исходного (согласно ст. 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ) в измененных границах:

- :ЗУ4.13.1 площадью 845 м.кв. – образуемый земельный участок;
- :ЗУ86:10:0101022:117 площадью 1297 м.кв – сохраняемый земельный участок.

Экспликация земельных участков

Номер земельного участка	Площадь земельного участка (кв.м)	Вид разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка	Местоположение земельного участка	Категория земель
:ЗУ4.13	1219	Деловое управление	4.1	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, проспект Мира, 43	земли населенных пунктов
:ЗУ4.13.1	845	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, проспект Мира, микрорайон 16А	земли населенных пунктов
:ЗУ86:10:0101022:117	1297	Под гостевую стоянку и благоустройство торгово-офисного здания (без возведения ограждающих устройств, объектов капитального строительства)	4.1	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, проспект Мира, микрорайон 16А	земли населенных пунктов

- Оформление прав на земельные участки.

Заключительный этап проекта межевания территорий - подготовка пакета документов проектно-сметной документации на каждый земельный участок установленный проектом межевания.