

Приложение

Оглавление

1. Характеристика территории межевания.....	4
<i>Таблица 1. Характеристика существующих земельных участков</i>	<i>5</i>
2. Сведения об использованных материалах по установлению границ земельных участков и особенностях межевания.....	6
<i>Таблица 2. Ведомость площадей изменяемых земельных участков.....</i>	<i>7</i>
<i>Таблица 3. Ведомость площадей образуемых земельных участков</i>	<i>8</i>
3. Предложения по установлению публичных сервитутов.....	9
4. Обоснования принятых решений.....	10
Приложение.....	12

Проект межевания территории разрабатывается в соответствии и на основании требований к составу и порядку разработки, утверждения и согласования градостроительной документации, установленных следующими нормативно-правовыми актами:

«Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 23.06.2016);

«Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 23.05.2016);

«Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 02.06.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2016);

Федеральный закон от 29.12.2004 N 189-ФЗ (ред. от 29.02.2016) «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»;

Постановление Госстроя РФ от 29.10.2002 N 150 «Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 12.02.2003 N 4207);

«РДС 30-201-98. Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» (принят Постановлением Госстроя РФ от 06.04.1998 N 18-30)

СП42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. СНиП 2.07.01-89* – актуализированная редакция;

Постановление от 26.09.1997 N 1223 «Об утверждении Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах»;

Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»;

Санитарные правила и нормативы СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;

Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 N 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

Постановление Правительства РФ от 20.11.2000 N 878 (ред. от 17.05.2016) «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»;

Приказ Минстроя РФ от 17.08.1992 N 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»;

Свод правил «Канализация. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85»;

Правила землепользования и застройки города Беслан
Правобережного района Республики Северная Осетия-Алания, утвержденные
ПОСТАНОВЛЕНИЕМ

1. Характеристика территории межевания.

Согласно ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно в том числе к застроенным территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Согласно п. 3 ст. 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации, исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами.

Данный проект межевания территории разрабатывается для территории, расположенной по улице Гагарина, в городе Беслане Правобережного района Республики Северная Осетия-Алания, в границах кадастрового квартала 15:03:0011005.

Целью разработки проекта межевания территории является образование земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности, в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами.

Образованию подлежит земельный участок, предназначенный для строительства многоквартирного дома в границах территории межевания.

Проект межевания территорий разрабатывается для застроенной территории в границах установленных красных линий. Красные линии установлены в составе Генерального плана города Беслана.

Проект межевания территорий разрабатывается в соответствии с градостроительной документацией и градостроительными регламентами правил землепользования и застройки.

Согласно Правилам землепользования и застройки г. Беслан Правобережного района РСО-Алания (далее – Правила), территория, для которой разрабатывается проект межевания:

- относится к категории земель – земли населенных пунктов;
- расположена в зоне жилой застройки третьего типа (Ж-3), выделенной на территориях, застроенных или подлежащих застройке преимущественно среднеэтажными многоквартирными домами и сопутствующими видами использования – объектами социально-культурного и бытового назначения.

Виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков установлены ст. 25 Правил.

Для зоны Ж-3 установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со ст. 38

Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательством Республики Северная Осетия-Алания и местными нормативными актами:

максимальная этажность – 6;

минимальная этажность – 4;

минимальная высота здания – для жилых домов 16 метров, для прочих объектов капитального строительства не нормируется;

максимальная высота здания – 24 метра;

минимальный отступ от объектов капитального строительства до красной линии улицы 6 м, за исключением встроено-пристроенных помещений.

Прочие параметры разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

Площадь территории межевания составляет 17774 кв.м.

Существующая застройка представлена 2-этажными жилыми многоквартирными домами.

Сведения о ранее учтенных в государственном кадастре недвижимости (далее – ГКН) земельных участках получены в форме кадастрового плана территории и кадастровых выписок об объектах недвижимости.

Согласно этим сведениям, на территории, для которой разрабатывается проект межевания, на учете в ГКН стоят 5 земельных участков.

Таблица 1

Характеристика существующих земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Разрешенное использование	Площадь земельного участка по сведениям ГКН, кв.м
1	2	3	4
1	15:03:0011005:12	для эксплуатации многоквартирного дома	230
2	15:03:0011005:22	под строительство пристройки	22
3	15:03:0011005:25	для строительства коммерческого ларька	66
4	15:03:0011005:397	под строительство капитального гаража	30
5	15:03:0011005:466	для гаражного строительства	24

Проектом предлагается:

- образовать 1 земельный участок из земель, находящихся в государственной (муниципальной) собственности для размещения многоквартирного дома;

Согласно Постановлению Госстроя РФ от 29.10.2002 N 150 «Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»(далее – Постановление Госстроя), сведения о ранее учтенных, учтенных и временных земельных участках отображены на Плане фактического использования территории [чертеж 001-2016-07-ДПТ-ОП].

Сведения о земельных участках внесены на основании материалов кадастрового плана территории, предоставленного Филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по РСО-Алания. Подготовка проекта межевания территории осуществлена в установленной в отношении кадастрового округа местной системе координат – МСК-15.

2. Сведения об использованных материалах по установлению границ земельных участков и особенностях межевания.

Основным видом разрешенного использования для зоны Ж-3 является размещение среднеэтажных многоквартирных домов. В проекте межевания территории границы проектируемых земельных участков установлены в соответствии с нормативно-правовыми актами, регулирующими отношения в сфере градостроительной деятельности, в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним.

Так, основываясь на ч. 4 п. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/878fb9545863b1203029aec55b9835dbfba6db85/ - общим имуществом в многоквартирном доме являются: 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.

Согласно требованиям ст. 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации, размер и границы земельного участка определяются градостроительными регламентами, установленными в соответствии с законодательством градостроительной деятельности. Градостроительным регламентом города Беслан не установлены предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков для зоны, в границах которой осуществляется межевание.

В соответствии с п. 6 ст. 3.2.2 Постановления Госстроя, при разработке проекта межевания территорий в границы земельных участков включаются территории:

- под зданиями и сооружениями;
- проездов, пешеходных дорог и проходов к зданиям и сооружениям;

- открытых площадок для временного хранения автомобилей;
- придомовых зеленых насаждений, площадок для отдыха и игр детей;
- хозяйственных площадок;
- физкультурных площадок;
- резервных территорий.

Согласно СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» отводимый под строительство жилого здания земельный участок должен предусматривать возможность организации придомовой территории с четким функциональным зонированием и размещением площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок автотранспорта, зеленых насаждений, кроме того на земельных участках должны быть предусмотрены подъезды и проходы к каждому зданию, что также может являться косвенным указанием на состав объектов недвижимого имущества, относящихся к имуществу многоквартирного дома и подлежащих размещению на земельном участке такого дома.

Помимо этого, для земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, применимы требования, устанавливаемые Положением об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах как для объектов совместного владения. Согласно этому Положению, границы земельных участков в кондоминиумах устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков (при их наличии) и проездов, естественным границам, границам отвода магистральных инженерно-транспортных коммуникаций, если градостроительными требованиями не установлено иное.

На основании вышеизложенного в проекте межевания территории определены границы земельного участка, предназначенного для размещения многоквартирного дома, в границы земельного участка включены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества: территории проездов, пешеходных дорог и проходов к зданиям и сооружениям, придомовых зеленых насаждений, площадок для отдыха и игр детей.

В отношении земельных участков, разрешенное использование которых не предусматривает размещение многоквартирных домов, и связано с размещением объектов социально-бытового назначения, оптово-розничной торговли, хранения автотранспортных средств, размеры и границы проектируемых и изменяемых земельных участков установлены с учетом положений жилищного, земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности и границ фактического землепользования.

Таблица 2

Ведомость площадей изменяемых земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка по сведениям ГКН, кв.м	Площадь земельного участка, определенная в результате проведения работ по подготовке проекта межевания, кв.м
1	2	3	4
1	15:03:0011005:25	66	66
2	15:03:0011005:12	230	516
3	15:03:0011005:22	22	—
4	15:03:0011005:397	30	—
5	15:03:0011005:466	24	—

Таблица 3

Ведомость площадей образуемых земельных участков

№ п/п	Условный номер земельного участка	Разрешенное использование	Площадь земельного участка, кв.м
1	2	3	4
1	15:03:0011005:3У1	среднеэтажная жилая застройка	3615

Согласно п.3 ст. 3.2.2 Постановления Госстроя, территории, занятые транспортными и инженерными коммуникациями и сооружениями, а также земли общего пользования межеванию не подлежат.

Красные линии — границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях. Межевание производится в границах элемента планировочной структуры. Проект межевания территорий разрабатывается в границах установленных красных линий. Согласно п. 4.1 Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации, проект красных линий разрабатывается, согласовывается и утверждается, как правило, в составе градостроительной документации, выполняемой на территорию поселения или части поселения, в том числе и в составе генерального плана поселения. В данном случае границы элемента планировочной структуры в виде красных линий утверждены в установленном порядке ранее в составе Генерального плана города Беслана. Согласно требованиям Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации, при проектировании красных линий учитываются границы отвода инженерных сооружений, т.к. красные линии устанавливаются в том числе и по границам земельных участков, занятых инженерными сооружениями. Таким образом, границы земельных участков, занятых инженерными сооружениями, были учтены при проектировании красных линий в составе Генерального плана города Беслана.

При установлении границ земельных участков были использованы: опорный план города Беслана, архитектурно-планировочное решение, схема улично-дорожной сети, схемы красных линий и линий регулирования, схема водохозяйственного и энергетического комплексов, топографическая съемка, кадастровый план территории, Генеральный план города Беслана, карта территориального зонирования.

Сведения об образуемых и изменяемых земельных участках отображены в Проекте межевания территории [чертеж 001-2016-07-ДПТ-ЧМТ].

3. Предложения по установлению публичных сервитутов.

Согласно п.16 ст. 3.2.2 Постановления Госстроя, предложения по установлению публичных сервитутов является обязательным положением проекта межевания территории. В соответствии с п.11 ст. 3.2.2 Постановления Госстроя, при разработке проекта межевания уточняются публичные сервитуты, в соответствии с которыми землепользователи обязаны обеспечить: безвозмездное и беспрепятственное использование объектов общего пользования (пешеходные и автомобильные дороги, объекты инженерной инфраструктуры); возможность размещения межевых и геодезических знаков и подъездов к ним; возможность доступа на участок представителей соответствующих служб для ремонта объектов инфраструктуры и других целей. На момент подготовки документации по проекту межевания территории установленных публичных сервитутов на территории межевания нет.

Согласно п. 2 ст. 23 Земельного кодекса Российской Федерации, публичный сервитут может быть установлен нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. При этом требования к содержанию акта об установлении публичного сервитута, перечню обязательных к отражению в нем сведений, законодательством не определены. При необходимости обременения формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, в интересах местного самоуправления или местного населения после их формирования и постановки на государственный кадастровый учет, в проекте межевания территории целесообразно определять планируемые границы зон действия публичных сервитутов, с тем, чтобы впоследствии устанавливать их специальными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний. Публичный сервитут устанавливается для прохода или проезда через земельный участок.

Проектом межевания территории предлагается установление публичного сервитута на проектируемую территорию общего пользования. В границы территории общего пользования включены территории проездов, пешеходных дорог и проходов к зданиям и сооружениям, придомовых

зеленых насаждений, площадок для отдыха и игр детей, территорий, не занятых зданиями, строениями, сооружениями.

Сведения о проектируемых зонах действия публичного сервитута отображены в Проекте границ зон действия публичных сервитутов [чертеж 001-2016-07-ДПТ-ПС].

4. Обоснования принятых решений.

Решение о подготовке документации по планировке территории принято, в соответствии с п. 1 ст. 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Администрацией местного самоуправления Бесланского городского поселения Правобережного района Республики Северная Осетия-Алания. Указанное решение опубликовано в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещено на официальном сайте поселения.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Кадастр» на основании договора подряда от 06.07.2016 № 145 с Администрацией местного самоуправления Правобережного района РСО-Алания, заключенного в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Подготовка документации по планировке территории осуществлена на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ зон с особыми условиями использования территорий, а также с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры городского поселения, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры городского поселения, программ комплексного развития социальной инфраструктуры городского поселения. Объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, на территории межевания не выявлено.

Проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) подготавливаются в пределах красных линий планировочных элементов территории, установленных ранее. Проект межевания территорий разработан для застроенной территории в границах установленных в составе Генерального плана города Беслана красных линий.

Проект межевания территорий разработан в соответствии с градостроительной документацией и градостроительными регламентами правил землепользования и застройки. Границы проектируемых земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов

недвижимости, включая проезды, проходы к ним. Границы существующих землепользований при разработке проекта межевания изменены по согласию землепользователей на изменение границ земельных участков. Подтверждением согласия землепользователей на изменение границ земельных участков является протокол публичных слушаний, проводившихся по вопросу рассмотрения проекта межевания территории, расположенной по улице Гагарина, в городе Беслане Правобережного района РСО-Алания, в границах кадастрового квартала 15:03:0011005, на основании решения АМС Бесланского ГП Правобережного района РСО-Алания.