

Проект межевания территории

Проект межевания территории разрабатывается в составе проекта планировки территории. Результатом проекта межевания территорий является определение местоположения проектных границ земельных участков.

При разработке проекта межевания предусматривается решение двух задач:

- организация рациональной планировочной структуры территории, возникающей в результате межевания;
- организация рациональной планировки каждого земельного участка, образуемого в результате межевания территории.

Под рациональной планировкой территории понимается:

- создание планировочной структуры территории, включающей в себя все элементы градостроительного обустройства территории в соответствии с градостроительной документацией,
- минимизация системы публичных сервитутов, а также справедливое распределение территории, обременяющее одни земельные участки в интересах других, или для использования в общественных целях,
- обеспечение планировочными элементами территории для полноценного использования каждого земельного участка с минимальными издержками для него, а именно наикратчайшие пути выезда с него на общие проезды,
- защита территорий, зарезервированных для общественных и государственных нужд, посредством определения границ соответствующих земельных участков,
- выявление территориальных ресурсов, которые могут быть использованы для создания новых объектов недвижимого имущества или для развития существующих, включая имущество, предназначенное для общественного использования.

Под рациональной планировкой земельного участка понимается:

- обеспечение планировкой земельного участка эксплуатационной самодостаточности объекта недвижимого имущества, включая сохранения им тех эксплуатационных свойств, которыми он характеризуется в соответствии с действующей документацией,
- обеспечение возможности проведения ремонта зданий и сооружений, составляющих недвижимое имущество, т.е. резервирование в пределах земельного участка пространства, необходимого для реализации стандартной технологии мероприятий ремонта,
- обеспечение возможностей многовариантного пространственного и функционального развития недвижимого имущества.

В соответствии с действующими нормативными правовыми актами (постановление Правительства РФ от 21.08.00 № 615, Градостроительный

кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, СНиП 11-04-2003 и другие) процесс межевания территории включает в себя следующие этапы:

- выделение территорий подлежащих межеванию;
- подразделение территории на кварталы и субкварталы;
- предложение по разработке проекта межевания для субкварталов, в котором находятся объекты межевания.

Выделение территорий, подлежащих межеванию.

Границы территорий выделены в соответствии с планом красных линий и границами ранее выделенных земельных участков фактически сложившихся объектов в пределах границ проектирования.

Земельные участки фактически сложившихся объектов представляют собой:

- сформированные земельные участки, т.е. земельные участки, учтенные в Государственном земельном кадастре (земельные участки под существующими объектами недвижимости – Администрация городского округа Верхняя Пышма);
- участки фактического землепользования – земельные участки, границы которых не установлены (участки на которых расположены существующие жилые дома).

В соответствии с правилами выделения объекта недвижимого имущества, для которого межуется земельный участок, в качестве единиц застройки использованы комплексы недвижимого имущества, характеризующиеся функциональной и/или инфраструктурной целостностью, и фактически сложившиеся объекты недвижимого имущества, которые не могут быть разделены на несколько объектов.

В границы земельных участков включены по возможности все подъезды и проходы к ним, а также открытые пространства, необходимые для осуществления деятельности, связанной с использованием этого объекта.

Планировочные решения земельных участков объектов сложившейся застройки приняты на основе следующих принципов:

- планировочное решение по межеванию территории объектов в целом должно подчиняться ранее реализованным планировочным решениям по застройке и использованию этой территории насколько это позволяет жесткость элементов планировки, но при этом избегаются решения, характеризующиеся планировочными дефектами земельных участков,
- эталонной формой, которая служит ориентиром в выборе формы плана земельного участка, должен являться прямоугольник,
- красная линия должна являться базой для установления границы земельного участка.

В соответствии с перечисленными требованиями территория в границах проекта разделена на 5 кварталов, границами которых являются красные линии.

Подразделение территории кварталов на субкварталы.

Проект укрупненного межевания территории – стадия разработки проекта межевания территории, устанавливающая проектные границы внутриквартальных проездов, проходов общего пользования, а также земельных участков общего пользования и деления территории квартала на части (субкварталы), для которых в последующем, независимо друг от друга, могут быть разработаны проекты межевания территории.

Территориальными объектами, образованными сетью замкнутых между собой участков общего пользования, являются **субкварталы**.

Предложения по разработке проектов межевания для кварталов и субкварталов, в которых находятся объекты межевания.

В результате процесса межевания размежеванная территория состоит из следующих видов земельных участков:

- **существующие земельные участки:**
 - участок Администрации ГО Верхняя Пышма,
 - **формируемые земельные участки** (проектируемые границы земельных участков):
 - проектируемые земельные участки фактически сложившихся объектов недвижимости (Участок построенных жилых домов по улице Сапожникова 5 и Сапожникова 7, участок гаражных комплексов),
 - земельные участки, определенные для создания новых объектов недвижимого имущества, в том числе земельные участки ДДУ, физкультурно-оздоровительного комплекса, пожарного депо, торгового центра и жилых домов);
 - **территории общего пользования:**
 - земельные участки улиц и проходов общего пользования, зеленых насаждений и благоустройства общего пользования;
 - **территории объектов инженерной инфраструктуры.**
- Все участки своими планировочными характеристиками соответствуют выше указанным принципам проектирования.