

Приложение
к распоряжению Департамента строительства,
жилищно-коммунального хозяйства,
энергетики и транспорта
Ненецкого автономного округа
от _____ 2022 № _____ -р

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ
В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
МО «ГОРОДСКОЙ ОКРУГ «ГОРОД НАРЬЯН-МАР»**

(внесение изменений в планировочный квартал № 245)

Пояснительная записка

08/2022/ПМТ

**г. Нарьян-Мар
2022 г.**

1. Проект внесения изменений в проект межевания территории

Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленными проектами планировки.

Проект внесения изменений в проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков и изменения красных линий.

Проект внесения изменений в проект межевания территории подготовлен на основании документации по планировке территории муниципального образования «Городской округ «Город Нарьян-Мар», в том числе проекта планировки территории и проект межевания территории в его составе, утвержденного распоряжением Департамента строительства, жилищно-коммунального хозяйства, энергетики и транспорта Ненецкого автономного округа от 30.12.2016 № 658-р, путем изменения ее отдельных частей, в соответствии с частью 21 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ.

При разработке проекта использованы следующие материалы:

- Топографическая съемка в масштабе 1:1000;
- Распоряжение Департамента строительства, жилищно-коммунального хозяйства, энергетики и транспорта Ненецкого автономного округа от 23.06.2021 № 183-р;
- Техническое задание на разработку документации по внесению изменений в проект межевания территории МО «Городской округ» Город Нарьян-Мар» (внесение изменений в планировочный квартал № 245);
- Документация по планировке территории муниципального образования «Городской округ «Город Нарьян-Мар», в том числе проект планировки территории и проект межевания территории в его составе, утвержденная распоряжением Департамента строительства, жилищно-коммунального хозяйства, энергетики и транспорта Ненецкого автономного округа от 30.12.2016 № 658-р;
- Генеральный план муниципального образования «Городской округ «Город Нарьян-Мар», утвержденный решением Совета городского округа «Город Нарьян-Мар» от 22.02.2022 № 313-р.
- Правила землепользования и застройки муниципального образования «Городской округ «Город Нарьян-Мар» утвержденные Решением Совета городского округа «Город Нарьян-Мар» от 30.04.2020 № 84-р.

– Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Городской округ «Город Нарьян-Мар», утвержденные постановлением Администрации МО «Городской округ «Город Нарьян-Мар» от 29.04.2014 № 1223.

– Сведения об учтенных в ЕГРН (едином государственном реестре недвижимости) земельных участках, расположенных на территории проектирования.

Разработка проекта осуществлена в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ, нормативно-правовых актов Правительства РФ, Госстроя России, нормативно-правовых актов Ненецкого автономного округа, нормативно-правовых актов муниципального образования «Городской округ «Город Нарьян-Мар».

Проект межевания выполнен на цифровых топографических картах в масштабе 1:1000 с применением компьютерных геоинформационных технологий в программе MapInfo, содержит соответствующие картографические слои и семантические базы данных.

2. Общие положения

Проектные решения по межеванию в границах проектируемой территории представлено на отчетах «Фрагмент изменений в чертеже межевания территории» и «Фрагмент изменений в чертеже межевания территории, с отображением границ существующих и подлежащих образованию земельных участков, в том числе предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд, для размещения линейных объектов транспортной инфраструктуры регионального и местного значения».

На чертежах межевания территории отображены:

- красные линии, утвержденные в составе проекта планировки;
- линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- границы образуемых земельных участков, в том числе которые после образования будут относиться к территориям общего пользования, условные номера образуемых земельных участков;
- границы земельных участков, предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд;
- границы существующих земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
- границы зон с особыми условиями использования территорий;
- границы зон действия публичных сервитутов.

При разработке проекта внесения изменений в проект межевания территории обеспечено соблюдение следующих требований:

– границы проектируемых земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним.

При разработке проекта внесения изменений в проект межевания устанавливаются границы земельных участков для объектов капитального строительства, земельных участков (территорий) общего пользования, земельных участков, вновь образованных на неиспользуемой, свободной от прав третьих лиц, территории, а также устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков, зоны действия публичных сервитутов и иные обременения.

Определение местоположения границ вновь образуемых земельных участков, уточнений местоположения границ образуемых земельных участков на которых расположены здания, сооружения, или земельных участков общего пользования, занятых, проездами и другими объектами осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности.

Территории улиц и дорог общего пользования определяются проектом планировки. Их границы устанавливаются по красным линиям.

Полное разделение территории на земельные участки осуществляется в 2 стадии - проектом планировки устанавливаются границы территорий общего пользования улично-дорожной сети, проектом межевания устанавливаются границы земельных участков оставшейся территории.

Таким образом, названный порядок разделения территории делает красные линии опорным элементом при межевании внутриквартальной территории.

2.1. Структура территории, образуемая в результате проекта внесения изменений в проект межевания

Проект внесения изменений в проект межевания территории, утвержденный распоряжением департамента строительства, жилищно-коммунального хозяйства, энергетики и транспорта Ненецкого автономного округа от 30.12.2016 № 658-р, подготовлен на основании распоряжения департамента строительства, жилищно-коммунального хозяйства, энергетики и транспорта Ненецкого автономного округа от 23.06.2021 № 183-р «О подготовке документации по планировке территории».

Внесение изменений обусловлено необходимостью образования земельных участков и изменением красных линий планировочного элемента 245 в составе проекта планировки территории.

Настоящим проектом предусмотрено образование земельных участков с условными номерами 245:35, 245:36, 245:37 и изменение конфигурации земельных участков с условными номерами 245:32, 245:33 и 207 в соответствии с изменением красных линий планировочного

элемента. Также уточнены границы сохраняемого земельного участка с кадастровым номером 83:00:050020:33 (на основании данных ЕГРН).

В соответствии с планируемыми изменениями в Правилах землепользования и застройки муниципального образования «Городской округ «Город Нарьян-Мар» образуемые земельные участки с условными номерами 245:35, 245:36, 245:37 будут располагаться в границах территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки (ЖИ). Вид разрешенного использования образуемого земельного участка 245:35 - «земельные участки (территории) общего пользования (12.0)», образуемых земельных участков 245:36 и 245:37 – «для индивидуального жилищного строительства (2.1)», отнесенные к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в данной территориальной зоне.

Изменения в графической части проекта межевания отображены на чертежах «Фрагмент изменений в чертеже межевания территории» и «Фрагмент изменений в чертеже межевания территории, с отображением границ существующих и подлежащих образованию земельных участков, в том числе предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд, для размещения линейных объектов транспортной инфраструктуры регионального и местного значения».

3. Планировочные решения объектов межевания

Виды разрешенного использования образуемых земельных участков установлены с учетом фактического землепользования и целей планируемого использования, существующих объектов капитального строительства в границах рассматриваемой территории, а также в соответствии с градостроительными регламентами территориальной зоны ЖИ (зона застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки) и классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412.

3.1 Изменения в отношении образуемых и изменяемых земельных участков

Изменения в отношении образуемых земельных участков приведены в таблице 1.

Таблица 1. Экспликация образуемых и изменяемых земельных участков

№ на чертеже межевания/ кадастровый номер (для изменяемых земельных участков)	Наименование объекта капитального строительства	Разрешенное использование земельного участка	Описание местоположения / адрес	Площадь земельного участка по ПМ (м кв.)
Образуемые земельные участки				
245:36	Индивидуальный жилой дом	Для индивидуального жилищного строительства	г. Нарьян-Мар, пер. Малый Качгорт, дом	1194

№ на чертеже межевания/ кадастровый номер (для изменяемых земельных участков)	Наименование объекта капитального строительства	Разрешенное использование земельного участка	Описание местоположения / адрес	Площадь земельного участка по ПМ (м кв.)
			10«А»	
245:37	Индивидуальный жилой дом	Для индивидуального жилищного строительства	г. Нарьян-Мар, ул. Малый Качгорт, д.14А	589
ИТОГО				1783
Образуются земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования				
245:32	Территории общего пользования	Земельные участки (территории) общего пользования	г. Нарьян-Мар	515
245:33	Территории общего пользования	Земельные участки (территории) общего пользования	г. Нарьян-Мар	9
245:35	Территории общего пользования	Земельные участки (территории) общего пользования	г. Нарьян-Мар	148
207	Автомобильная дорога	Земельные участки (территории) общего пользования	ул. Малый Качгорт	62015
ИТОГО				62687

3.2 Изменения в отношении земельных участков, предполагаемых к изъятию для государственных и муниципальных нужд

В таблице 3 «Экспликация земельных участков, предполагаемых к изъятию для государственных и муниципальных нужд» раздела 1.3 «Планировочные характеристики объектов межевания» пояснительной записки проекта межевания исключить строку:

Кадастровый номер земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с правоустанавливающим документом	Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с проектом межевания	Площадь земельного участка по документу, кв. м	Площадь земельного участка (части земельного участка), предполагаемого к изъятию, кв. м
83:00:050020:44	Для строительства жилого индивидуального дома	Земельные участки (территории) общего пользования	667	667

**Ненецкий автономный округ
МО «Городской округ «Город Нарьян-Мар»**

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ
В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
МО «ГОРОДСКОЙ ОКРУГ «ГОРОД НАРЬЯН-МАР»**

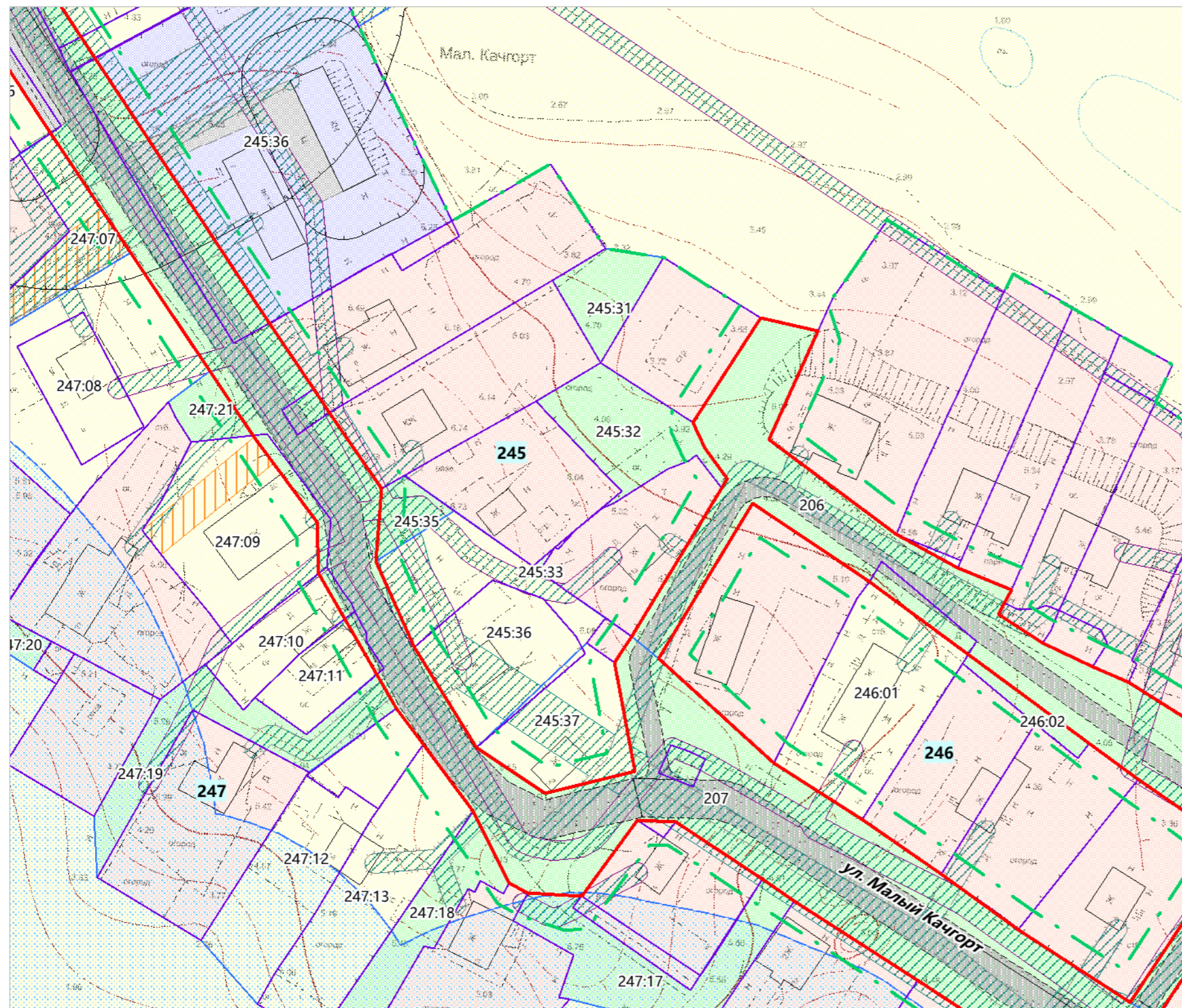
(внесение изменений в планировочный квартал № 245)

Графическая часть

08/2022/ПМТ



**г. Нарьян-Мар
2022 г.**

Проект внесения изменений в проект межевания территории МО "Городской округ "Город Нарьян-Мар" (внесение изменений в планировочный квартал № 245)
 Фрагмент изменений в чертеже межевания территории
 М 1:1000

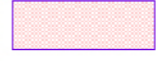
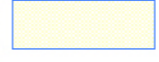
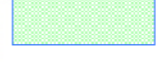
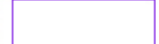


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ


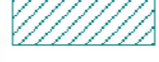
ГРАНИЦЫ И ТЕРРИТОРИИ

-  - красные линии, утвержденные в составе проекта планировки
-  - линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- 245** - номер планировочного элемента
- 245:36 - условный номер образуемого участка


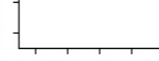
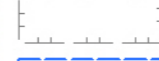


ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

-  - границы существующих (сохраняемых) участков
-  - границы образуемых земельных участков
-  - границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования
-  - границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете

ГРАНИЦЫ ЗОН ДЕЙСТВИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ

-  - для прохода или проезда через земельный участок
-  - для использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

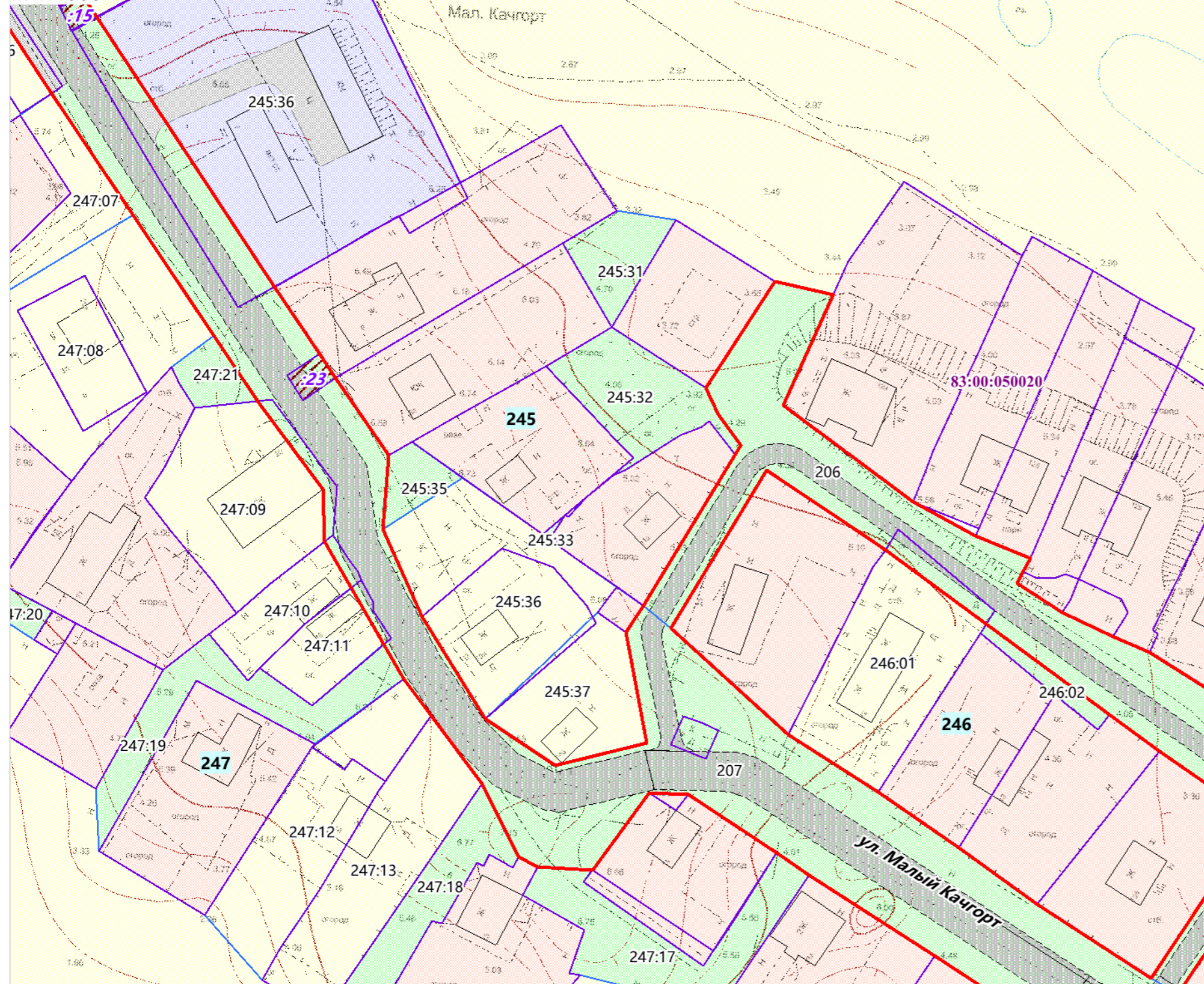
-  - охранные зоны
-  - санитарно-защитные зоны
-  - санитарный разрыв (санитарная полоса отчуждения)
-  - водоохранная зона
-  - прибрежная защитная полоса

						08/2022/ПМТ		
						Проект внесения изменений в проект межевания территории МО "Городской округ "Город Нарьян-Мар" (внесение изменений в планировочный квартал № 245)		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
						П	1	2
Разраб.					08.22			
Н. контр.						Фрагмент изменений в чертеже межевания территории 1:1000		

Проект внесения изменений в проект межевания территории МО "Городской округ "Город Нарьян-Мар" (внесение изменений в планировочный квартал № 245)

Фрагмент изменений в чертеже межевания территории, с отображением границ существующих и подлежащих образованию земельных участков, в том числе предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд, для размещения линейных объектов транспортной инфраструктуры регионального и местного значения

М 1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ ГРАНИЦЫ И ТЕРРИТОРИИ

- красные линии, утвержденные в составе проекта планировки
- 83:00:050020 - границы и номер кадастровых кварталов
- 245** - номер планировочного элемента
- 245:36 - условный номер образуемого участка

ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

- границы существующих (сохраняемых) участков
- границы образуемых земельных участков
- 23 - границы и номер земельных участков, предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд
- границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования
- границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.					08.22
Н. КОНТР.					

08/2022/ПМТ

Проект внесения изменений в проект межевания территории МО "Городской округ "Город Нарьян-Мар" (внесение изменений в планировочный квартал № 245)

Стадия	Лист	Листов
П	2	2

Фрагмент изменения в чертеже межевания территории, с отображением границ существующих и подлежащих образованию земельных участков, в том числе предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд, для размещения линейных объектов транспортной инфраструктуры регионального и местного значения 1:1000