



**АМУРСКАЯ ОБЛАСТЬ  
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ  
«ГОРОД СВОБОДНЫЙ»**

НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ РАБОТА  
В РАМКАХ ИСПОЛНЕНИЯ ПРОГРАММНОГО МЕРОПРИЯТИЯ  
«КОРРЕКТИРОВКА ДОКУМЕНТОВ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО  
ПЛАНИРОВАНИЯ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО УРОВНЯ»

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ  
МЕЖЕВАНИЯ УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ГОРОД СВОБОДНЫЙ»**

РАЗДЕЛ 4  
«МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА»

**АМУРСКАЯ ОБЛАСТЬ  
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ  
«ГОРОД СВОБОДНЫЙ»**

НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ РАБОТА  
В РАМКАХ ИСПОЛНЕНИЯ ПРОГРАММНОГО МЕРОПРИЯТИЯ  
«КОРРЕКТИРОВКА ДОКУМЕНТОВ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО  
ПЛАНИРОВАНИЯ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО УРОВНЯ»

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ  
МЕЖЕВАНИЯ УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ГОРОД СВОБОДНЫЙ»**

РАЗДЕЛ 4  
«МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА»

**Заказчик:** Администрация города Свободного

**Муниципальный  
контракт:** от 15 августа 2023 года № 111/23

**Исполнитель:** ООО «ИТП «Град»

**Шифр проекта:** НИР 1874-23

**Генеральный  
директор** И.С. Бальцер \_\_\_\_\_

**Руководитель  
проекта** И.Н. Дузенко \_\_\_\_\_

## СОДЕРЖАНИЕ

1	ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЧЕТОМ СОБЛЮДЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ К ОБРАЗУЕМЫМ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКАМ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТРЕБОВАНИЙ К ПРЕДЕЛЬНЫМ (МИНИМАЛЬНЫМ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫМ) РАЗМЕРАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	4
2	ОБОСНОВАНИЕ СПОСОБА ОБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	4
3	ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРОВ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	5
4	ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ПУБЛИЧНОГО СЕРВИТУТА, ПОДЛЕЖАЩЕГО УСТАНОВЛЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....	5

## **1 ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЧЕТОМ СОБЛЮЖДЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ К ОБРАЗУЕМЫМ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКАМ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТРЕБОВАНИЙ К ПРЕДЕЛЬНЫМ (МИНИМАЛЬНЫМ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫМ) РАЗМЕРАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

Местоположение границ образуемых земельных участков улично-дорожной сети определено границей зоны планируемого размещения линейного объекта, установленной в составе проекта планировки улично-дорожной сети муниципального образования город Свободный и границами земельных участков, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН).

## **2 ОБОСНОВАНИЕ СПОСОБА ОБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Проект межевания выполнен на часть территории муниципального образования город Свободный. Площадь территории в границах проекта межевания составляет 262 га.

Проектом межевания предусмотрено образование земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования, с целью размещения линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктур местного значения.

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектов межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков. Границы таких земельных участков определяются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков, сведения о которых внесены ЕГРН. Таким образом в проекте межевания предложено:

- фиксирование (сохранение без изменений) границ земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН и которые установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства, соответствуют решениям проекта планировки и не требуют преобразования;

- определение границ образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования;

- определение границ образуемых земельных участков способом раздела исходных земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

- изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

- раздел земельных участков;

- объединение земельных участков.

Межевание территории выполнено в два этапа. В первом этапе выполнено:

- образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

- образование земельных участков способом перераспределения земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена;

- определение границ образуемых земельных участков способом раздела исходных земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

- раздел земельных участков.

Во втором этапе выполнено образование земельных участков следующими способами:

- объединение земельных участков.

Таким образом, в проекте межевания сформированы земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования, предназначенные для размещения улично-дорожной сети и линейных объектов инженерной инфраструктуры.

Для образования земельного участка :ЗУ82 (1этап) требуется уточнение местоположения границ земельного участка 28:05:020205:31.

Временные и ранее учтенные земельные участки, в отношении которых отсутствуют сведения о формах собственности и правообладателях, предлагаются к снятию с государственного кадастрового учета: 28:05:000000:2429, 28:05:000000:4582.

### **3 ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРОВ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Размеры образуемых земельных участков соответствуют границе зоны планируемого размещения линейного объекта, установленной в проекте планировки территории. Ширина образуемых земельных участков соответствует нормативной ширине улиц в красных линиях, установленных в проекте планировки территории. Протяженность границ земельных участков соответствует решениям проекта планировки территории.

### **4 ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ПУБЛИЧНОГО СЕРВИТУТА, ПОДЛЕЖАЩЕГО УСТАНОВЛЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

В соответствии с нормативной документацией в материалах по обоснованию проекта межевания подлежат отображению границы зон действия публичных сервитутов.

Установление публичных сервитутов регулируется статьей 23 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 274 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В проекте межевания границы публичных сервитутов, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, отсутствуют.

Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 12 ноября 2020 г. № 1816 «Перечень случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории, перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство» и с учетом постановления Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1300 «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов», определен перечень объектов, для которых предоставление земельного участка и установления сервитута не требуется в границах территорий общего пользования, в границах земельных участков государственной и муниципальной собственности.

Таким образом, для объектов, включенных в перечни вышеуказанных нормативных документов, в проекте межевания предложения по установлению границ публичных сервитутов отсутствуют.

Для существующих (сохраняемых) линейных объектов инженерной инфраструктуры рекомендуется установление охранных зон, режим использования которых включает в том числе обеспечение доступа к объектам инженерной инфраструктуры в целях их обслуживания и ремонта. Установление охранных зон осуществляется в соответствии с порядком, предусмотренным федеральным законодательством.