

Общество с ограниченной ответственностью «Ракурс»

Внесение изменений в проект межевания территории в границах
элемента планировочной структуры кадастрового квартала
53:14:0100135

Постановление от 09.11.2020 № 1396

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Том 1. Основная часть
Том 2. Материалы по обоснованию

2020г.

Общество с ограниченной ответственностью «Ракурс»

Внесение изменений в проект межевания территории в границах
элемента планировочной структуры кадастрового квартала
53:14:0100135

Постановление от 09.11.2020 № 1396

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
Том 1. Основная часть

Исп. директор ООО «Ракурс»

Л.В.Морякова

2020г

Проект межевания
Общий состав проекта

	Проект межевания	
Том 1.	Основная часть	
	Пояснительная записка	
	Графические материалы:	
Лист 1	Чертеж границ планируемых и существующих элементов планировочной структуры	М 1:2000
Лист 2	Чертеж границ красных линий, линий отступа от красных линий	М 1:2000
Лист 3	Чертеж границ образуемых и изменяемых земельных участков	М 1:2000
Том 2	Материалы по обоснованию	
Лист 1	Чертеж границ существующих земельных участков,	М 1:2000
Лист 2	Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории	М 1:2000
Лист 3	Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства	М 1:2000
Электронная версия проекта на CD		

Состав авторского коллектива

Раздел	Должность	Исполнители
Архитектурно-планировочное решение и компьютерная графика	руководитель проекта – главный специалист	Маркова Е.С.
Юридическое сопровождение	начальник отдела нормативно-правового обеспечения градостроительной деятельности	Громов Б.В.
Пояснительная записка	Исп.директор	Морякова Л.В.

Содержание

Общий состав проекта.....	3
Состав авторского коллектива	4
Содержание	5
Введение.	6
1. Основные цели и задачи проекта межевания.....	7
2. Земельные участки линейных объектов.	8
3. Современное использование территории. Градостроительные регламенты.	9
4. Сведения о земельных участках, их характеристика. Формирование земельного участка. ...	12
5. Особые условия использования территории.....	14
ПРИЛОЖЕНИЯ	15
ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ.....	17

Введение.

Внесение изменений в проект межевания территории в границах элемента планировочной структуры кадастрового квартала 53:14:0100135 выполнено в 2020 г. ООО «Ракурс» на основании Постановления Администрации Пестовского муниципального района от 13.11.2020 № 1396.

Документация по планировке территории разрабатывается в соответствии с:

- Градостроительный кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- Правила землепользования и застройки Пестовского городского поселения, утверждены 01 марта 2012 года № 96 (в ред. от 25.02.2020г. №205);
- Генеральный план Пестовского городского поселения, утвержденный решением Совета депутатов Пестовского городского поселения от 24.01.2012 №88;
- Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации (СНиП 11-04-2003), утвержденная постановлением Госстроя РФ от 29.10.2002 г. №150, в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации;

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- 1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- 2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

1. Основные цели и задачи проекта межевания.

Проект межевания территорий осуществлен применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектом планировки территорий.

Проект межевания подлежащих застройке территорий осуществлен в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

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 планов земельных участков.

Сформированный земельный участок обеспечит:

- 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.

Проект межевания разработан в границах элемента планировочной структуры.

Красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги, и другие подобные сооружения.

В процессе межевания решаются следующие задачи:

- установление границ сложившихся объектов недвижимости,
- формирование земельных участков под новыми объектами недвижимости в сложившейся застройке,
- установление границ земельных участков под планируемое строительство.

В результате процесса межевания образуются:

- земельные участки под объектами недвижимости;
- участки (территории) занятые улицами и проездами общего пользования;
- участки линейных объектов инженерной инфраструктуры;
- участки территории зеленых насаждений и благоустройства общего пользования;
- участки, предназначенные для перспективной застройки.

При составлении учитываются основные планировочные характеристики земельных участков объектов землепользования:

- местоположение земельного участка в микрорайоне/квартале относительно улиц и проездов общего пользования, наличие или отсутствие непосредственного выхода его границ на магистральные улицы;
- площадь земельного участка;
- форма и пропорция земельного участка;
- расположение строений на участке относительно границ участка;
- наличием или отсутствием планировочных дефектов.

Площади всех земельных участков указаны в пределах красных линий, ошибка в расчетах площадей не превышает 0,001% от общей площади микрорайона/квартала в границах

красных линий.

Площади земельных участков вынесенных в натуру могут отличаться от проектных площадей, расхождение площадей обусловлено точностью закрепления земельных участков на местности.

С целью строительства инженерных коммуникаций для обеспечения устойчивого развития территории необходимо сформировать земельные участки, предназначенные для строительства линейных объектов. Размеры земельных участков для строительства линейных объектов в настоящее время не установлены, кроме того невозможно формирование самого земельного участка т.к. на территории строительства уже имеются сформированные земельные участки и поставленные на кадастровый учёт земельные участки.

В рамках проведенного анализа, целесообразнее формировать участки улично-дорожной сети, включающие в себя территории общего пользования.

В виду того, что «наложение» земельных участков не допускается, на отдельно взятой территории может быть сформирован только один земельный участок. В таких условиях земельные участки для строительства линейных объектов в границах территорий общего пользования (улично-дорожной сети) и в границах земельных участков, предоставленных физическим и/или юридическим лицам, могут размещаться как части земельных участков и/или как целый земельный участок улично-дорожной сети и сетей инженерно-технического обеспечения.

В настоящее время без принятых проектных решений, а именно диаметров, глубины заложения коммуникаций, данных инженерно-геологических изысканий и т.д.; в отсутствии раздела ПОС (проект организации строительства), сведений о технологиях и методах производства строительных работ невозможно точно рассчитать и установить границы территории для строительства инженерных коммуникаций.

Определение параметров строительства на разных этапах проектирования должно осуществляться различными методиками. На предпроектной стадии при подготовке документации по планировке территории определяются предварительные характеристики. Проекта на этой стадии еще нет, поэтому они принимаются исходя из усреднённых показателей. При разработке рабочей проектной документации на объекты капитального строительства инженерных коммуникаций необходимо уточнение параметров путем составления проектно-сметной документации. Окончательные параметры территории для строительства устанавливаются на финальной стадии проектирования.

2. Земельные участки линейных объектов.

В результате исследований в документации по планировке территории были определены ориентировочные размеры территорий для строительства линейных объектов, исходя из усреднённых расчётных границ территории для строительства линейных объектов инженерной инфраструктуры:

- сети электроснабжения – 4 м от оси;
- сети водоснабжения – 5 м от края трубы;
- сети водоотведения – 5 м от края трубы;
- сети ливневой канализации – 5 м от края трубы;
- сети связи - 4 м от оси.

Границы территорий для строительства инженерной инфраструктуры (частей земельных участков) могут изменяться в зависимости от примененных технологий и методов производства строительных работ, из-за того что предложенных территорий может оказаться недостаточно для осуществления строительства.

Данные территории могут предоставляться как части земельных участков и/или как целый земельный участок улично-дорожной сети и сетей инженерно-технического обеспечения.

Предлагаем предоставлять земельный участок для строительства линейных объектов в границах красных линий.

В связи с тем, что линейные объекты (инженерные коммуникации) имеют значительную

протяжённость, границы территорий для строительства инженерной инфраструктуры формируются в пределах границы проектирования, из-за невозможности без рабочего проектирования точно определить местоположение участка строительства.

3. Современное использование территории. Градостроительные регламенты.

Целью данного проекта межевания является образование земельных участков в границах территории элемента планировочной структуры – кадастрового квартала: 53:14:0100135.

Территория проектирования находится в кадастровом квартале: 53:14:0100135 по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, Пестовский муниципальный район, Пестовского городского поселения, г.Пестово..



Рис.3.2. Генеральный план Пестовского городского поселения.

В соответствии с генеральным планом Пестовского городского поселения территория проектирования расположена в жилой зоне.

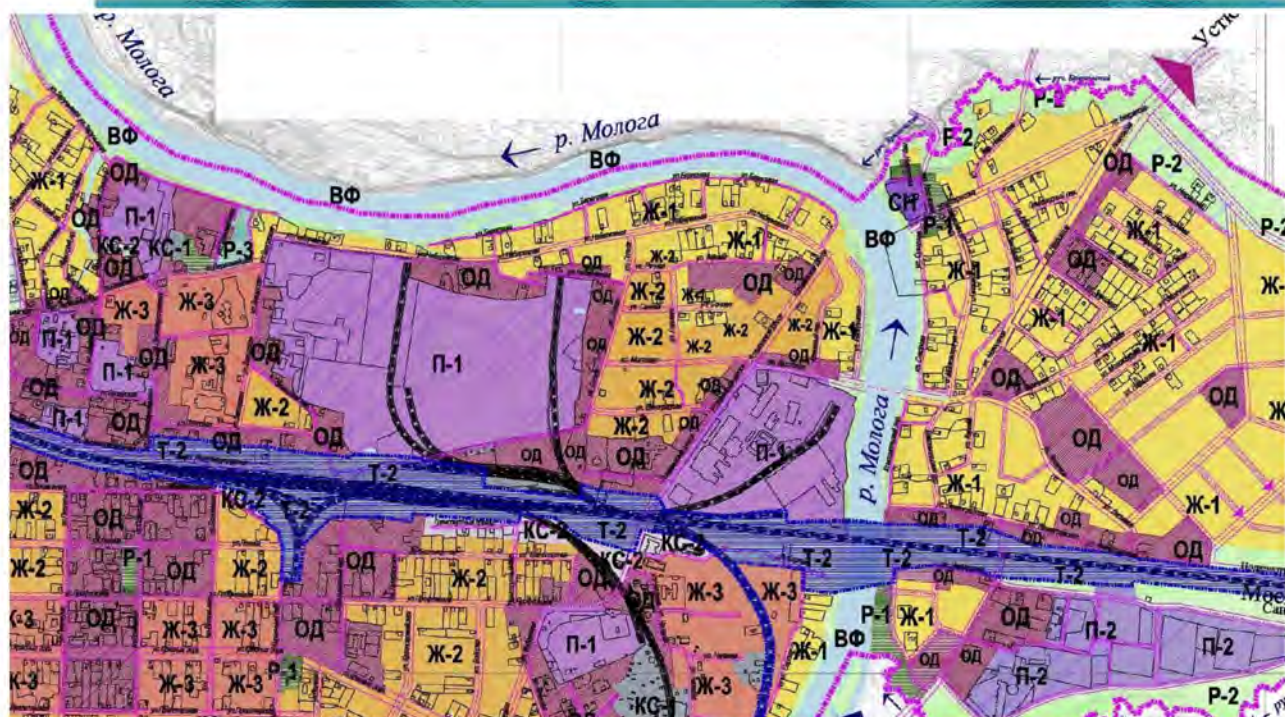


Рис.3.3. Правила землепользования и застройки Пестовского городского поселения.

В соответствии с правилами землепользования и застройки Пестовского городского поселения данная территория располагается в зоне Ж2 – Зона смешанной застройки до 3 этажей.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны «Зона застройки малоэтажными жилыми домами» (буквенное обозначение Ж2)

Основные виды разрешенного использования	Код	Условно разрешенные виды использования	Код	Вспомогательные виды разрешенного использования	Код
Для индивидуального жилищного строительства	2.1	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	Ведение огородничества	13.1
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	Передвижное жилье	2.4	-	-
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2	Обслуживание жилой застройки	2.7	-	-
Блокированная жилая застройка	2.3	Хранение автотранспорта	2.7.1	-	-
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Общественное использование объектов капитального строительства	3.0	-	-
Коммунальное обслуживание	3.1	-	-	-	-
Благоустройство территории	12.0.2.	Социальное обслуживание	3.2	-	-

Основные виды разрешенного использования	Код	Условно разрешенные виды использования	Код	Вспомогательные виды разрешенного использования	Код
Улично-дорожная сеть	12.0.1	Бытовое обслуживание	3.3	-	-
-	-	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	-	-
-	-	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	-	-
-	-	Культурное развитие	3.6	-	-
-	-	Общественное управление	3.8	-	-
-	-	Рынки	4.3	-	-
-	-	Магазины	4.4	-	-
-	-	Банковская и страховая деятельность	4.5	-	-
-	-	Общественное питание	4.6	-	-
-	-	Гостиничное обслуживание	4.7	-	-
-	-	Спорт	5.1	-	-
-	-	Охрана природных территорий	9.1	-	-
-	-	Курортная деятельность	9.2	-	-
-	-	Санаторная деятельность	9.2.1	-	-
-	-	Историко-культурная деятельность	9.3	-	-
-	-	Связь	6.8	-	-

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№ п/п	Описание параметров территориальных зон Ж2,Ж3	Значение параметров
1	Предельные размеры земельных участков:	
1.2	минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков: длина (м)/ ширина (м)	не подлежит установлению
1.3	минимальная площадь земельного участка, в том числе по видам разрешенного использования:	
	для индивидуального жилищного строительства (код 2.1), (м ²)	400
	для ведения личного подсобного хозяйства (код 2.2), (м ²)	400
2	максимальная площадь земельного участка, в том числе по видам разрешенного использования:	
	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1), (м ²)	1500
	Для ведения личного подсобного хозяйства (код 2.2), (м ²)	2000
	Прочие виды (коды), (м ²)	не подлежит

№ п/п	Описание параметров территориальных зон Ж2,Ж3	Значение параметров
		установлению
3	Минимальные отступы от границ земельных участков, (м)	3
4	Предельное количество этажей и/или предельная высота зданий, строений, сооружений:	
4.1	предельное количество этажей	3
4.2	предельная высота зданий, строений, сооружений (м)	16
5	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, (%)	70
	Иные показатели:	
6	Минимальный отступ объектов от красной линии:	
6.1	отступ от красной линии со стороны примыкающей к территории общего пользования, (м)	5
6.2	в остальных случаях, (м)	3
7	Максимальная высота ограждения (м)	2
1.	Коэффициент застройки	0,2
2.	Коэффициент плотности застройки	0,4

3. Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящей статье допускает без отдельного указания в градостроительных регламентах размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.

4. Сведения о земельных участках, их характеристика. Формирование земельного участка.

Проектом межевания предусмотрено перераспределение земельного участка с кадастровым номером 53:14:0100135:32, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, Пестовский муниципальный район, Пестовского городского поселения, г.Пестово, ул.Устюженское шоссе, д.25 и земель, государственная собственность на которые не разграничена (:ЗУ1) для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы и образование земельного участка :ЗУ2 из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Категория земель - земли населенных пунктов, г.Пестово Новгородской области.

Земельные участки образованы, учитывая сложившуюся застройку, ранее образованные земельные участки смежных землепользований и красные линии.

Сведения об образуемых земельных участках приведены в таблице 1

Таблица 1.

№ з/у	Адрес		Кадастровый номер, сущ	Площадь, м ²		Возможные способы образования земельного участка
	Улица/пер еулок	Дом		сущ.	проект.	

№ з/у	Адрес		Кадастровый номер, сущ	Площадь, м ²		Возможные способы образования земельного участка
	Улица/перулок	Дом		сущ.	проект.	
:ЗУ1	ул. Устюженское шоссе, д.25	-	53:14:0100135:32	1400	1632	Образуемый ЗУ, образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 53:14:0100135:32 и земель, государственная собственность на которые не разграничена
:ЗУ2	ул. Устюженское шоссе	-	53:14:0100135:32	-	1027	Образуемый ЗУ, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена

Перераспределение образуемого земельного участка (:ЗУ1) осуществляется на основании ст. 39.28 Земельного кодекса РФ, устанавливающей, что перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается в том числе в случае, если перераспределение таких земель и (или) земельных участков производится в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации виды разрешенного использования земельных участков в проекте межевания территории указываются в соответствии с утвержденным проектом планировки территории. На рассматриваемую территорию проект планировки не утвержден и установление видов разрешенного использования образуемых земельных участков не представляется возможным.

Ведомость координат образуемых земельных участков приведена в Таблице 2.

Таблица 2.

Ведомость координат

:ЗУ1

Номер точки	X	Y
1	585988.75	3270204.39
2	585981.94	3270213.41
3	585956.56	3270249.67
4	585980.63	3270268.10
5	586009.78	3270223.83
6	586010.97	3270221.94
7	585990.66	3270205.81

Площадь земельного участка

1632 кв.м.

Ведомость координат
:ЗУ2

Номер точки	X	Y
1	585988.75	3270204.39
2	585957.73	3270179.88
3	585944.26	3270200.22
4	585949.82	3270203.87
5	585957.4	3270208.84
6	585953.89	3270214.20
7	585972.68	3270226.63
8	585981.94	3270213.41

Площадь земельного участка _____ 1027 кв.м.

5. Особые условия использования территории.

В границах проектируемой территории отсутствуют:

- водоохраные зоны, охранные зоны и охраняемые объекты,
- объекты культурного наследия федерального, регионального и местного значения,
- особо охраняемые природные территорий федерального, регионального и местного значения,
- территории, подверженные риску возникновения ЧС природного, техногенного характера.

На прилегающей территории имеются особые условия использования территории.

Охранные зоны сетей электричества установлены на основании требований «Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160.

Размер охранных зон определен в соответствии с приложением «Требования к границам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства».

Охранные зоны устанавливаются:

а) вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии:

- до 1 кВ – 2 м;

Санитарно-защитная зоны (СЗЗ) — специальная территория с особым режимом использования, которая устанавливается вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека. Территория межевания не попадает в СЗЗ предприятий и складов.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1



Российская Федерация
Новгородская область

АДМИНИСТРАЦИЯ ПЕСТОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 09.11.2020 № 1396
г. Пестово

О разрешении на подготовку
внесения изменений в проект
межевания территории

В соответствии со статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 14 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», на основании заявления Киреевой Н.В.
ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Разрешить Киреевой Наталье Витальевне подготовку внесения изменений в проект межевания территории в границах элемента планировочной структуры кадастрового квартала 53:14:0100135.

2. Опубликовать постановление в муниципальной газете «Информационный вестник Пестовского муниципального района» и разместить на официальном сайте Администрации муниципального района в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.




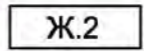
Первый заместитель
Главы администрации района **С.В. Изотов**

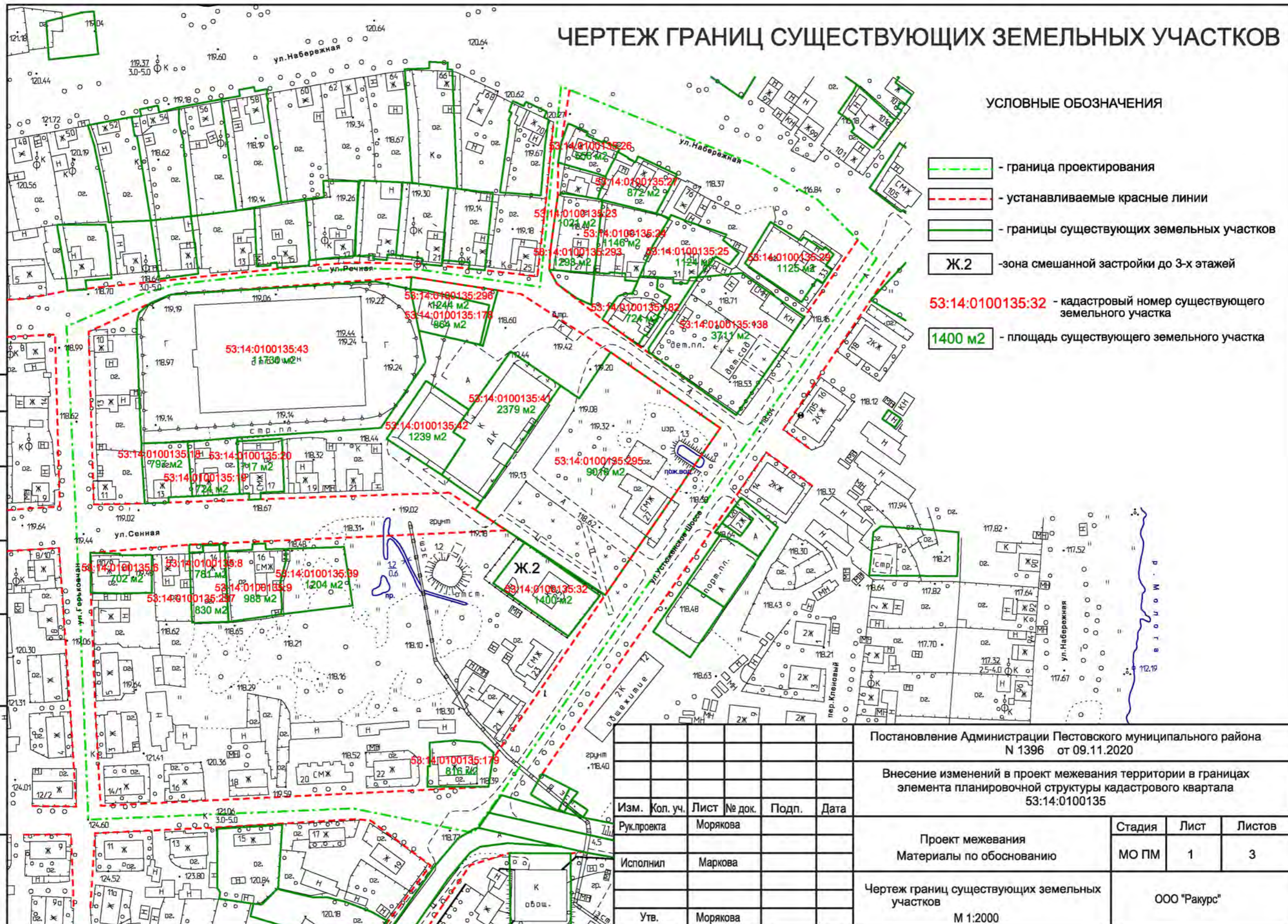


ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ЧЕРТЕЖ ГРАНИЦ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  - граница проектирования
-  - устанавливаемые красные линии
-  - границы существующих земельных участков
-  - зона смешанной застройки до 3-х этажей
- 53:14:0100135:32 - кадастровый номер существующего земельного участка
- 1400 м² - площадь существующего земельного участка



Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Постановление Администрации Пестовского муниципального района
N 1396 от 09.11.2020

Внесение изменений в проект межевания территории в границах
элемента планировочной структуры кадастрового квартала
53:14:0100135

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Рук.проекта		Морякова			
Исполнил		Маркова			
Утв.		Морякова			

Проект межевания Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
	МО ПМ	1	3
Чертеж границ существующих земельных участков	ООО "Ракурс"		
М 1:2000			

ЧЕРТЕЖ ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБИМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

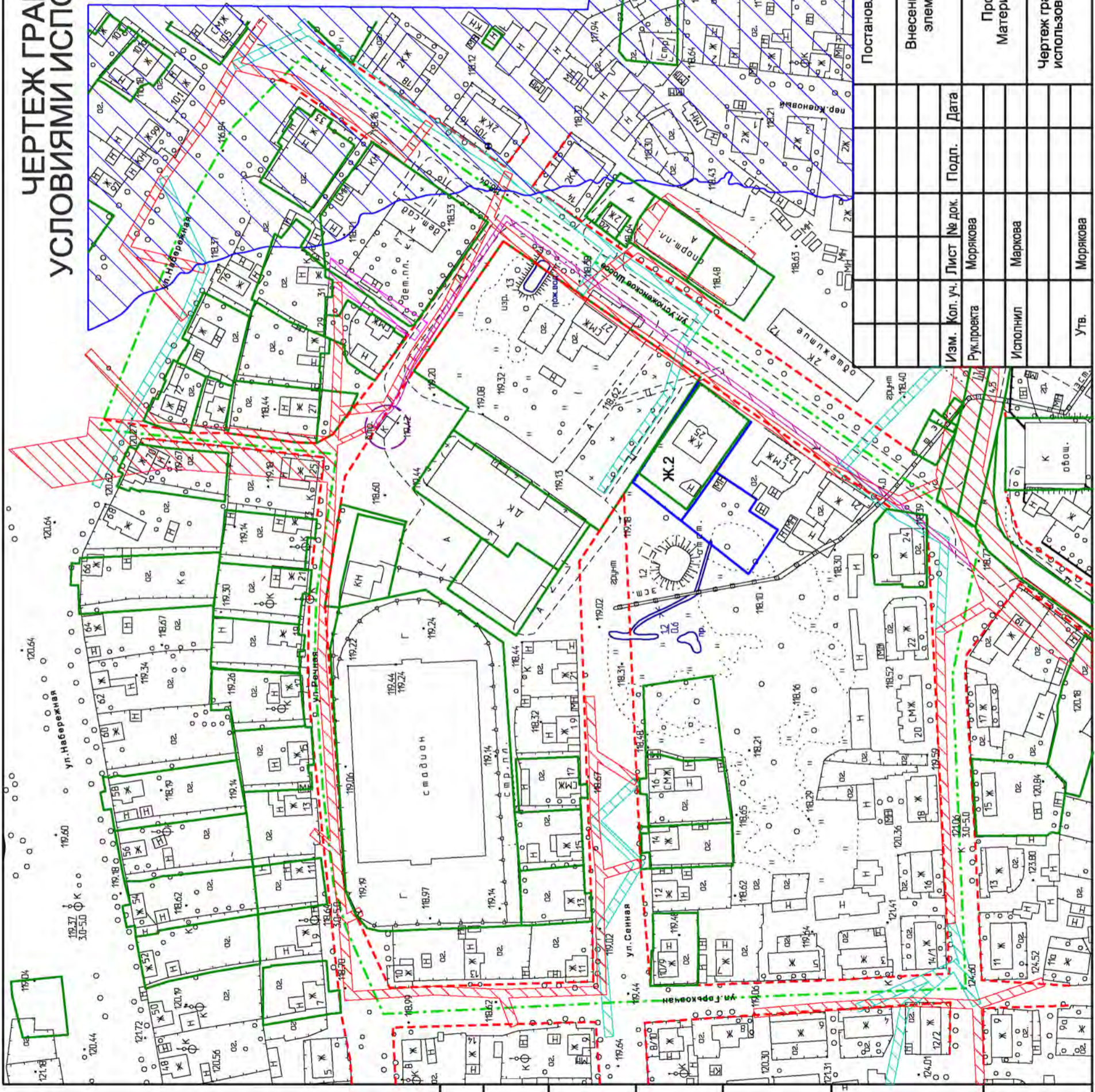
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница проектирования
- устанавливаемые красные линии
- границы существующих земельных участков
- границы образуемых земельных участков
- зона смешанной застройки до 3-х этажей
- зона действия охранной зоны сетей связи
- зона действия охранной зоны сетей электроснабжения
- зона действия охранной зоны теплоснабжения
- зона действия охранной зоны инженерных сетей
- санитарный разрыв
- водоохранная зона

Ж.2

Примечания:

На территории проектирования отсутствуют:
- объекты культурного наследия,
- охраняемые природные территории.



Постановление Администрации Пестовского муниципального района
N 1396 от 09.11.2020

Внесение изменений в проект межевания территории в границах
элемента планировочной структуры кадастрового квартала
53:14:0100135

Проект межевания Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
	МО ПМ	2	3
Чертеж границ зон с особыми условиями использования территорий			ООО "Ракурс"
			М 1:2000

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
				Морякова	
				Маркова	
				Морякова	

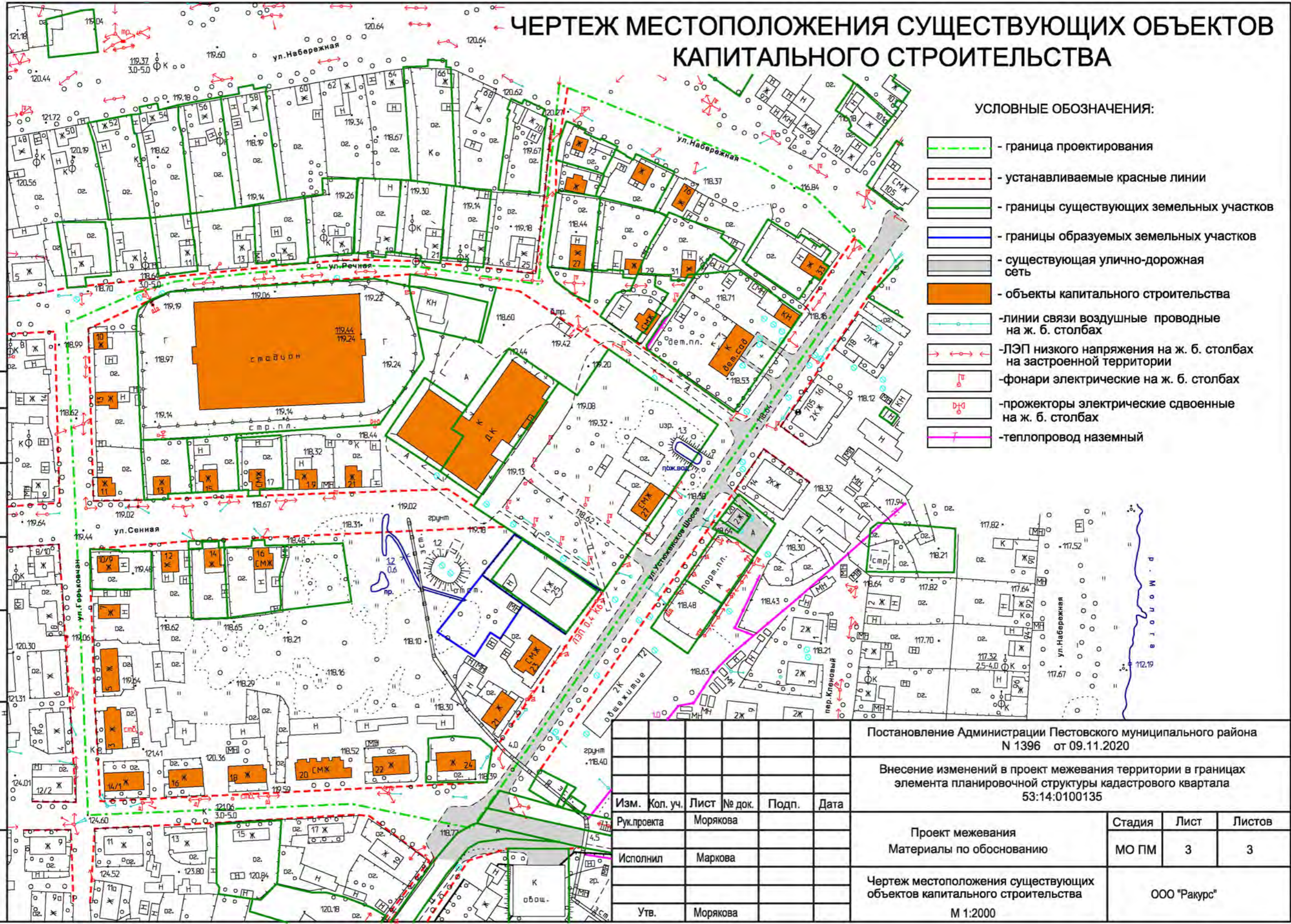
М/в. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Согласовано

ЧЕРТЕЖ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ СУЩЕСТВУЮЩИХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница проектирования
- устанавливаемые красные линии
- границы существующих земельных участков
- границы образуемых земельных участков
- существующая улично-дорожная сеть
- объекты капитального строительства
- линии связи воздушные проводные на ж. б. столбах
- ЛЭП низкого напряжения на ж. б. столбах на застроенной территории
- фонари электрические на ж. б. столбах
- прожекторы электрические сдвоенные на ж. б. столбах
- теплопровод наземный



Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Постановление Администрации Пестовского муниципального района
N 1396 от 09.11.2020

Внесение изменений в проект межевания территории в границах
элемента планировочной структуры кадастрового квартала
53:14:0100135

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Рук. проекта		Морякова			
Исполнил		Маркова			
Утв.		Морякова			

Проект межевания Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
	МО ПМ	3	3
Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства			ООО "Ракурс"
М 1:2000			