



Российская Федерация
Новгородская область

АДМИНИСТРАЦИЯ ПЕСТОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 20.03.2018 № 341
г. Пестово

Об утверждении проекта
межевания территории земель-
ного участка

Руководствуясь статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», на основании протокола публичных слушаний от 15.02.2018 № 2, заключения о результатах публичных слушаний от 01.03.2018 № 3
ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект межевания территории в границах элемента планировочной структуры (кадастровый квартал 53:14:0100633) путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 53:14:0100633:10, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, Пестовский муниципальный район, Пестовское городское поселение, г. Пестово, ул. Щербакова, д. 80.

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

Глава
муниципального района **Д.В. Иванов**



Общество с ограниченной ответственностью «Ракурс»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ
ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ
КАДАСТРОВЫЙ КВАРТАЛ 53:14:0100633 ПУТЕМ
ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 53:14:0100633:10,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, НОВГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ,
ПЕСТОВСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН,
ПЕСТОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ,
Г. ПЕСТОВО, УЛ. ЩЕРБАКОВА, Д. 80

П-1873 от 30.11.2017г.
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Директор ООО «Ракурс»

Руководитель проекта




К.Г. Малихова


Н.А. Румянцева

2017г

Проект межевания
Общий состав проекта

Том 1.	Проект межевания	
	Пояснительная записка	
	Графические материалы:	
Лист 1	Чертёж границ земельных участков.	М 1:500
Лист 2	Чертёж границ зон с особыми условиями использования территории.	М 1:500
Электронная версия проекта на CD		

Состав авторского коллектива

Раздел	Должность	Исполнители
Архитектурно-планировочное решение и компьютерная графика	руководитель проекта – начальник градостроительного отдела главный специалист	Румянцева Н.А. Сыдорашко А.В.
Юридическое сопровождение	заместитель начальника отдела нормативно-правового обеспечения градостроительной деятельности	Громов Б.В.
Пояснительная записка	главный специалист	Румянцева Н.А.

Содержание

Общий состав проекта.....	3
Состав авторского коллектива	4
Содержание	5
Введение.	6
Основные цели и задачи проекта межевания.....	7
Земельные участки линейных объектов.	8
Современное использование территории. Градостроительные регламенты.	9
Сведения о земельных участках, их характеристика. Формирование земельного участка.	10
Особые условия использования территории.....	12
ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ.....	13
ПРИЛОЖЕНИЯ	14

Введение.

Проект межевания территории в границах элемента планировочной структуры кадастровый квартал 53:14:0100633 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 53:14:0100633:10, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, Пестовское городское поселение, г. Пестово, ул. Щербакова, д. 80 разработан в 2017 г. ООО «Ракурс» на основании Постановления Администрации Пестовского муниципального района №1873 от 30.11.2017г. «О разрешении на подготовку проекта межевания территории».

Документация по планировке территории разрабатывается в соответствии с:

- Градостроительный кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- Правила землепользования и застройки Пестовского городского поселения, утверждены 1 марта 2012 года № 96 (в ред. от 15.11.2016г. №82);
- Генеральный план Пестовского городского поселения.
- 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;

Проект межевания территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков.

Основные цели и задачи проекта межевания.

Проект межевания разработан в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Положением о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 2 февраля 1996 г. № 105, Правилами землепользования и застройки Пестовского городского поселения и иной нормативно-технической документацией.

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 элементов 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. В соответствии со ст. 33 Земельного кодекса РФ предельные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией. Указанные 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.

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.

Современное использование территории. Градостроительные регламенты.

Целью данного проекта межевания является определение местоположения границ изменяемого земельного участка с кадастровым номером 53:14:0100633:10, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, Пестовский муниципальный район, Пестовское городское поселение, г. Пестово, ул. Щербакова, д. 80.

На данный момент территория проектирования застроена, на ней располагается здание-магазин.

Согласно Правилам землепользования и застройки Пестовского городского поселения данная территория располагается в зоне Ж1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» (буквенное обозначение Ж1)

Основные виды разрешенного использования	Код	Условно разрешенные виды использования	Код	Вспомогательные виды разрешенного использования	Код
Для индивидуального жилищного строительства	2.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	Ведение огородничества	3.1
Для ведения личного подсобного хозяйства	2.2	Блокированная жилая застройка	2.3	-	
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Передвижное жилье	2.4	-	
Коммунальное обслуживание	3.1	Обслуживание жилой застройки	2.7	-	
-		Объекты гаражного назначения	2.7.1	-	
-		Общественное использование объектов капитального строительства	3.0	-	
-		Социальное обслуживание	3.2	-	
-		Бытовое обслуживание	3.3	-	
-		Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	-	

Основные виды разрешенного использования	Код	Условно разрешенные виды использования	Код	Вспомогательные виды разрешенного использования	Код
-		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	-	

Перечень земельных участков входящих в границу проектируемой территории

№ з/у	Кадастровый номер	Адрес	Вид разрешенного использования по данным ГКН	Площадь з/у, м ²	Категория земель	Примечание
1.	53:14:0100633:10	ул. Щербакова, 80	Для размещения объектов торговли	581	Земли населенных пунктов	Свидетельство о государственной регистрации права 53-53/007-53/214/001/2016-1806/1 от 11.11.2016 г.

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

На территории проектирования на данный момент располагается объект капитального строительства – магазин (кадастровый номер 53:14:0100633:53, площадь строения 138,5 м²).

Для увеличения площади участка образована часть земельного участка (:ЧЗУ1) площадью 356 м² из земель муниципальной собственности.

Запланировано увеличение площади изменяемого земельного участка с кадастровым номером 53:14:0100633:10.

Общая площадь изменяемого земельного участков составит – 937 м².
Категория земель - земли населенных пунктов.

Планируемые земельные участки сформированы учитывая сложившуюся застройку, ранее сформированные земельные участки смежных землепользований и красные линии. Площади образуемых и изменяемых земельных участков под объекты недвижимости приведены в Таблице 1.

Площади образуемых и изменяемых земельных участков под объекты недвижимости

Площади образуемых и изменяемых земельных участков под объекты недвижимости Таблица 1.

№ з/у	Адрес		Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²		Примечание
	Улица	Дом			сущ.	проект	
1-я очередь предоставления земельных участков							
:ЗУ1	Щербакова	80		магазины	581	937	Изменяемый ЗУ
:ЧЗУ1	Щербакова			магазины		356	Образуемый ЗУ

Ведомость координат сформированных земельных участков приведена в Таблице 2.

Таблица 2.

Ведомость координат

:ЗУ1

Номер точки	X	Y
1	584077.85	3267404.54
2	584077.42	3267398.22
3	584076.4	3267373.42
4	584081.74	3267373.25
5	584094.73	3267373.14
6	584095.43	3267386.40
7	584095.61	3267386.42
8	584096.55	3267398.49
9	584096.55	3267403.99
10	584096.65	3267424.61
11	584093.17	3267423.60
12	584084.96	3267423.86
13	584079.26	3267424.72

Площадь земельного участка 0.0937 га.

Ведомость координат

:ЧЗУ1

Номер точки	X	Y
1	584096.55	3267403.99
2	584096.65	3267424.61
3	584093.17	3267423.60
4	584084.96	3267423.86
5	584079.26	3267424.72
6	584077.85	3267404.54

Площадь земельного участка 0.0356 га.

Чертеж границ земельных участков.

В данном чертеже отображены земельные участки по сведениям Государственного кадастра недвижимости – площадь земельного участка отображена зеленым цветом. Образуемые и изменяемые земельные участки – площадь земельного участка отображена синим цветом.

На чертеже отражены, линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений. Размер отступа от красной линии 1 метр в соответствии с Правилами землепользования и застройки. При определении местоположения линий отступа учитываются охранные зоны инженерных коммуникаций, и поэтому расстояние варьируется в зависимости от местоположения, в том месте, где планируются прокладка магистральных инженерных коммуникаций.

Особые условия использования территории.

В границах проектируемой территории отсутствуют:

- водоохранные 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.

Данная информация отражена в графических материалах: Проект межевания: Схема границ зон с особыми условиями использования территории.

Предложения по установлению публичных сервитутов

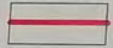
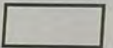

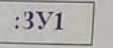
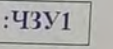
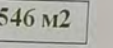
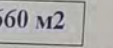
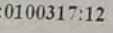
Установление публичных сервитутов на рассматриваемой территории не требуется.

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

СХЕМА ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ



Условные обозначения

-  красная линия планируемая
-  земельные участки по сведениям Государственного кадастра недвижимости (ГКН)
-  граница изменяемого земельного участка
-  номер изменяемого земельного участка
-  номер части изменяемого земельного участка
-  площадь земельного участка по сведениям Государственного кадастра недвижимости (ГКН)
-  площадь изменяемого земельного участка
-  кадастровый номер земельного участка

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Рук.проекта		Румянцева		<i>[Signature]</i>	
Исполнил		Румянцева		<i>[Signature]</i>	
Н.контр.					
Утв.		Малыхова			

П №1873 от 30.11.17

Проект межевания территории в границах элемента планировочной структуры кадастровый квартал 53:14:0100633 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 53:14:0100633:10, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, Пестовский муниципальный район, Пестовское городское поселение, г. Пестово, ул. Щербакова, д. 80

Стадия	Лист	Листов
ПМ	1	2

Схема границ земельных участков




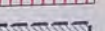
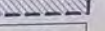
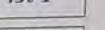

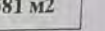
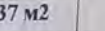
М 1:500




ООО "Ракурс"

ЧЕРТЕЖ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ



Условные обозначения

-  красная линия планируемая
-  земельные участки по сведениям Государственного кадастра недвижимости (ГКН)
-  часть земельного участка включаемая в границы изменяемого земельного участка
-  граница изменяемого земельного участка
-  номер изменяемого земельного участка
-  номер части изменяемого земельного участка
-  площадь земельного участка по сведениям Государственного кадастра недвижимости (ГКН)
-  площадь изменяемого земельного участка
-  линия отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- 53:14:0100633:10 кадастровый номер земельного участка

-  территория магазинов
-  территория жилой застройки
-  территория общего пользования (улично-дорожная сеть)



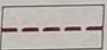
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Рук.проекта	Румянцева			<i>[Signature]</i>	
Исполнил	Румянцева			<i>[Signature]</i>	
Н.контр.					
Утв.	Маликова				

П №1873 от 30.11.17		
Проект межевания территории в границах элемента шпироночной структуры кадастровый квартал 53:14:0100633 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 53:14:0100633:10, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, Пестовский муниципальный район, Пестовское городское поселение, г. Пестово, ул. Щербакова, д. 80		
Стадия	Лист	Листов
ГМ	1	2
Чертеж границ земельных участков		ООО "Ракурс"
М 1:500		

ЧЕРТЕЖ ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.



Условные обозначения

-  красная линия планируемая
-  зона действия охранной зоны сети электропередачи
-  границы земельных участков

					П №1873 от 30.11.17			
					Проект межевания территории в границах элемента планировочной структуры кадастровый квартал 53:14:0100633 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 53:14:0100633:10, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, Пестовский муниципальный район, Пестовское городское поселение, г. Пестово, ул. Щербакова, д. 80			
Изм.	Колуч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Рук. проекта	Румянцева			<i>[Signature]</i>		ПМ	2	2
Исполнил	Румянцева			<i>[Signature]</i>				
Н. контр.						ООО "Ракурс"		
Утв.	Малисова							
Проект межевания Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории М 1:500								