

Проект межевания территории в границах элемента планировочной структуры кадастрового квартала 53:14:0100401 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 53:14:0100401:439, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, Пестовский муниципальный район, Пестовского городского поселения, г.Пестово, ул.Серова

Постановление №6 от 09.01.2019г.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Проект межевания территории в границах элемента планировочной структуры кадастрового квартала 53:14:0100401 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 53:14:0100401:439, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, Пестовский муниципальный район, Пестовского городского поселения, г.Пестово, ул.Серова

Постановление №6 от 09.01.2019г.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
Том 1. Основная часть

Директор ООО «Ракурс»

К.Г. Малихова

Руководитель проекта

Н.А. Румянцева

Проект межевания
Общий состав проекта

	Проект межевания	
Том 1.	Основная часть	
	Пояснительная записка	
	Графические материалы:	
Лист 1	Чертеж границ существующего элемента планировочной структуры	М 1:2000
Лист 2	Чертеж границ красных линий, линий отступа от красных линий, границ образуемых земельных участков, границ публичных сервитутов.	М 1:500
Том 2	Материалы по обоснованию	
Лист 1	Чертеж границ существующих земельных участков, границ зон с особыми условиями использования территории, местоположения существующих объектов капитального строительства, границ особо охраняемых природных территорий, границ территорий объектов культурного наследия	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. Молчанова О.В.
Юридическое сопровождение	начальник отдела нормативно- правового обеспечения градостроительной деятельности	Громов Б.В.
Пояснительная записка	главный специалист	Малихова К.Г.

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. ...	13
5. Особые условия использования территории.....	14
ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ.....	15
ПРИЛОЖЕНИЯ	16

Введение.

Проект межевания территории в границах элемента планировочной структуры кадастрового квартала 53:14:0100401 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 53:14:0100401:439, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, Пестовский муниципальный район, Пестовского городского поселения, г.Пестово, ул.Серова разработан в 2019 г. ООО «Ракурс» на основании Постановления Администрации Пестовского муниципального района №6 от 09.01.2019г.

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 01.03.2018г. №136);
- 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 перераспределения земельного участка с кадастровым номером 53:14:0100401:439, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, Пестовский муниципальный район, Пестовского городского поселения, г.Пестово, ул.Серова и земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Территория проектирования находится в кадастровом квартале: 53:14:0100401. Земельный участок сформирован, имеет кадастровый номер 53:14:0100401:439 и уточненную площадь 24 кв.м.



Рис.3.2. Генеральный план Пестовского городского поселения.

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

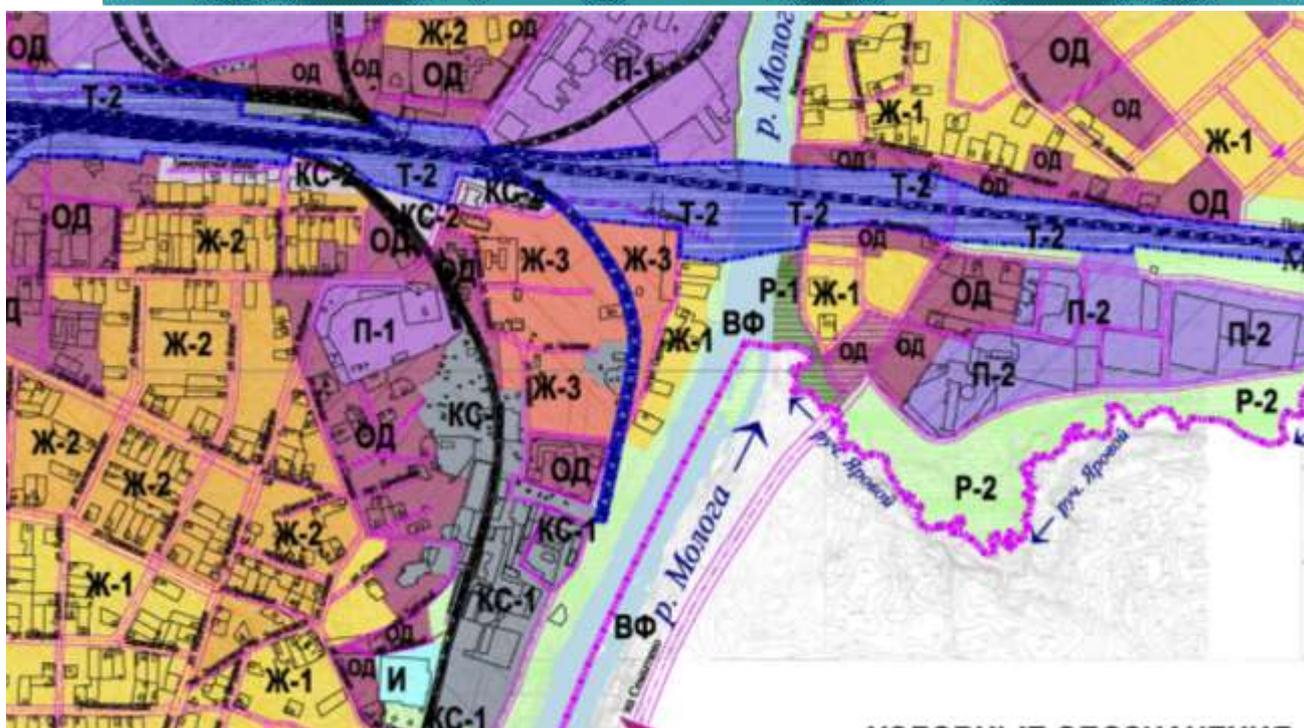


Рис.3.3. Правила землепользования и застройки Пестовского городского поселения.

В соответствии с правилами землепользования и застройки Пестовского городского поселения данная территория располагается в зоне Ж1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Для территориальной зоны «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» (буквенное обозначение Ж1) в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются градостроительные регламенты в соответствии с таблицей 2.

Таблица 2

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	13.1
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	3.2	-	-

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

1. Для территориальной зоны: Ж1;

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

п/п	Описание параметров территориальной зоны «Зона индивидуальной жилой застройки» (буквенное обозначение Ж1)	Значение параметров
1.	Предельные размеры земельных участков:	
1.1.	минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков: длина (м)/ ширина (м)	не подлежит установлению
1.2.	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
	прочие виды (коды), (м ²)	не подлежит установлению
1.3.	максимальная площадь земельного участка, в том числе по видам разрешенного использования:	

п/п	Описание параметров территориальной зоны «Зона индивидуальной жилой застройки» (буквенное обозначение Ж1)	Значение параметров
	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1), (м ²)	1500
	Для ведения личного подсобного хозяйства (код 2.2), (м ²)	1500
	Прочие виды (коды), (м ²)	не подлежит установлению
2.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, (м)	3
3.	Предельное количество этажей и/или предельная высота зданий, строений, сооружений:	
3.1.	предельная высота зданий, строений, сооружений (м)	12
4.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка (%)	70
	Иные показатели:	
5.	Минимальный отступ объектов от красной линии:	
5.1.	отступ от красной линии со стороны примыкающей к территории общего пользования, (м)	5
5.2.	в остальных случаях, (м)	3
6.	Максимальная высота ограждения (м)	2
7.	Коэффициент застройки	0,2
8.	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.

Минимальное расстояние от границ землеустройства до строений, а также между строениями:

4.1. От границ соседнего участка до: основного строения - 3 м; хозяйственных и прочих строений - 1 м; открытой стоянки - 1 м; отдельно стоящего гаража - 1 м.

4.2. При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25м. (СП 42.13330.2011). Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*).

Допускается блокировка жилых домов, а так же хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований. (СП 42.13330.2011). Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*).

До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее: от дома — 3 м; от постройки для содержания скота и птицы

— 4 м; от других построек (бани, гаража и др.) — 1 м; (п. 5.3.4 СП 30-102-99. «Свод правил по проектированию и строительству. Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»);

По меже земельных участков рекомендуется устанавливать не глухие ограждения (с применением металлических сеток или деревянных решетчатых конструкций). Установка по меже глухих ограждений может осуществляться без ограничений при их высоте не более 1,0 м (с наращиванием их до предельной высоты не глухими конструкциями). Высота ограждения не более 2,0 м.

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

Проектом межевания предусмотрено перераспределение земельного участка с кадастровым номером 53:14:0100401:439, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, Пестовский муниципальный район, Пестовского городского поселения, г.Пестово, ул.Серова и земель, государственная собственность на которые не разграничена

Категория земель - земли населенных пунктов.

Земельный участок образован, учитывая сложившуюся застройку, ранее образованные земельные участки смежных землепользований и красные линии.

Сведения об образуемом земельном участке приведены в таблице 1

Таблица 1.

№ з/у	Адрес		Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²		Возможные способы образования земельного участка
	Улица/переулок	Дом			сущ.	проект.	
3У1	Ул.Серова	-	53:14:0100401:439	Для ведения личного подсобного хозяйства	24	95	Образуемый ЗУ, образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 53:14:0100401:439 и земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Ведомость координат образуемого земельного участка приведена в Таблице 2.

Таблица 2.

53:14:0100401:3У1

Ведомость координат

Номер точки	X	Y
1	585093.83	3270325.62
2	585091.07	3270335.81
3	585082.35	3270333.40
4	585085.12	3270323.22
Площадь земельного	95	Кв.м..

участка		
---------	--	--

5. Особые условия использования территории.

В границах проектируемой территории отсутствуют:

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

На прилегающей территории имеются особые условия использования территории.

Охраняемые 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».

Охраняемые 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 зона (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.

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ПРИЛОЖЕНИЯ



Российская Федерация
Новгородская область

АДМИНИСТРАЦИЯ ПЕСТОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 09.01.2019 № 6
г. Пестово

О разрешении на подготовку
проекта межевания территории

В соответствии со статьёй 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьёй 14 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», на основании заявления Кустова В.Е., зарегистрированного по адресу: Новгородская область, г. Пестово, ул. Чапаева, д. 17, кв. 108
ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Разрешить Кустову Василию Егоровичу подготовку проекта межевания территории в границах элемента планировочной структуры кадастрового квартала 53:14:0100401 путём перераспределения земельного участка с кадастровым номером 53:14:0100401:439, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, Пестовское городское поселение, г. Пестово, ул. Серова.

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

