Индивидуальный предприниматель Воробьев В.В.

**Проект планировки территории и проект межевания территории с выполнением топографической съемки территории части кадастрового квартала 53:15:0091802, ограниченной улицами Центральная, Иванова, Полеводов, Авиаторов села Масловское Поддорского сельского поселения Поддорского муниципального района Новгородской области**

07/2020-ПП и ПМ

Индивидуальный предприниматель В. В. Воробьев

**Проект межевания территории с выполнением топографической съемки территории части кадастрового квартала 53:15:0091802, ограниченной улицами Центральная, Иванова, Полеводов, Авиаторов села Масловское Поддорского сельского поселения Поддорского муниципального района Новгородской области**

## 1. Пояснительная записка

Проект межевания территории разработан в соответствии со ст. 42, 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, градостроительными и техническими регламентами, на основании муниципального контракта № 15п от 29 мая 2020 года, заключенного между Индивидуальным предпринимателем Воробьевым Василием Викторовичем и Администрацией Поддорского муниципального района.

При разработке использовались:

1. Федеральный закон от 29.12.2004 г. №191-ФЗ (с изменениями и дополнениями) «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
2. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
3. Федеральный закон от 24.07.2007г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (с изменениями и дополнениями);
4. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001г. №136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
5. Свод правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция);
6. Правила землепользования и застройки Поддорского сельского поселения, утвержденные решением Совета депутатов Поддорского сельского поселения № 284 от 03.08. 2012 года (в редакции решений Совета депутатов Поддорского сельского поселения № 368 от 31.03.2014, № 51 от 19.01.2017, № 99от 27.08.2019) (далее - Правила землепользования);
7. Генеральный план Поддорского сельского поселения, утвержденный решением Совета депутатов Поддорского сельского поселения № 283 от 03.08.2012 (в редакции решений Совета депутатов Поддорского сельского поселения №367 от 31.03.2014, № 114 от 14.12.2018) (далее - Генеральный план);
8. Кадастровый план территории квартала 53:15:0091802;
9. Приказ Минэкономразвития РФ от 17.08.2012г. №518 «О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке».

Одним из основных нормативно-правовых документов для принятия решений по составлению проекта межевания территории являются Правила землепользования и застройки, принятые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Земельным кодексом Российской федерации и иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Подготовка проекта межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков под многоквартирными домами и границ незастроенных земельных участков.

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования, градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

Основная часть проекта межевания территории включает в себя чертеж межевания территории, на котором отображаются:

> границы образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

> красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;

> линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

> границы территорий объектов культурного наследия;

> границы зон действия публичных сервитутов;

> границы зон с особыми условиями использования территорий.

### 2.Цель разработки проекта межевания

Установление границ образуемых земельных участков под многоквартирными домами, красных линий и границ зон с особыми условиями использования территории.

Основными задачами проекта межевания территории являются:

1. Формирование границ земельных участков под многоквартирными домами.

2. Координирование объектов землепользования.

3.Установление видов разрешенного использования образуемых земельных участков.

4. Установление адресов образуемых земельных участков.

### 3.Исходные материалы, используемые в проекте межевания

1. Материалы топографической съемки М 1:500, выполненной ИПО Воробьев В. В. в 2020 г.

2. Правила землепользования и застройки Поддорского сельского поселения.

3. Генеральный план Поддорского сельского поселения.

4. Сведения государственного кадастра недвижимости (ГКН) о земельных участках, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

### 4.Градостроительные регламенты

Согласно Правил землепользования и застройки Поддорского сельского поселения территория проектирования находится в территориальной зоне Ж1, для которой установлены следующие градостроительные регламенты:

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 | - | - |
| Для ведения личного подсобного хозяйства | 2.2 | Блокированная жилая застройка | 2.3 | - | - |
| Обслуживание жилой застройки | 2.7 | Объекты гаражного назначения | 2.7.1. |  |  |
| Спорт | 5.1. | Коммунальное обслуживание | 3.1 | - | - |
| Охрана природных территорий | 9.1. | Социальное обслуживание | 3.2. | - | - |
| Историко-культурная деятельность | 9.3. | Бытовое обслуживание | 3.3. | - | - |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | - | - |
| Ведение огородничества | 13.1 | Образование и просвещение | 3.5 | - | - |
| - | - | Культурное развитие | 3.6 | - | - |
| - | - | Общественное управление | 3.8 | - | - |
| - | - | Магазины | 4.4 | - | - |
| - | - | Общественное питание | 4.6 | - | - |
| - | - | Гостиничное обслуживание | 4.7 | - | - |
| - | - | Ведение садоводства | 13.2 | - | - |

Для территориальной зоны «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» (буквенное обозначение Ж1) Правилами устанавливаются градостроительные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и(или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с таблицей 3.

Таблица 3

| № п/п | Описание параметров территориальной зоны «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» (буквенное обозначение Ж1) | Значение параметров |
| --- | --- | --- |
|  | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: |  |
|  | минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков: длина (м)/ ширина (м) | не подлежит установлению |
|  | минимальная площадь земельного участка, в том числе по видам разрешенного использования: |  |
|  | для индивидуального жилищного строительства (код 2.1), м2 | 400 |
|  | для ведения личного подсобного хозяйства (код 2.2), м2 | 300 |
|  | обслуживание жилой застройки (код 2.7), м2 | 50 |
|  | объекты гаражного назначения (код 2.7.1), м2 | 20 |
|  | спорт (код 5.1), м2 | не подлежит установлению |
|  | охрана природных территорий (код 9.1), м2 | не подлежит установлению |
|  | историко-культурная деятельность (код 9.3), м2 | не подлежит установлению |
|  | земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0), м2 | не подлежит установлению |
|  | ведение огородничества (код 13.1), м2 | 30 |
|  | максимальная площадь земельного участка, в том числе по видам разрешенного использования: |  |
|  | для индивидуального жилищного строительства (код 2.1), м2 | 2000 |
|  | для ведения личного подсобного хозяйства (код 2.2), м2 | 3000 |
|  | обслуживание жилой застройки (код 2.7), м2 | 2000 |
|  | объекты гаражного назначения (код 2.7.1), м2 | 100 |
|  | спорт (код 5.1), м2 | не подлежит установлению |
|  | охрана природных территорий (код 9.1), м2 | не подлежит установлению |
|  | историко-культурная деятельность (код 9.3), м2 | не подлежит установлению |
|  | земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0), м2 | не подлежит установлению |
|  | ведение огородничества (код 13.1), м2 | 300 |
|  | Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений и сооружений по границам земельных участков, совпадающим с улицами и проездами и (или) красными линиями указанных улиц и проездов: |  |
|  | для зданий, строений и сооружений, жилых домов, в том числе многоквартирных жилых домов с квартирами на первом этаже, выходящих на магистральные и главные улицы, м | 6 |
|  | для зданий, строений и сооружений, жилых домов, в том числе многоквартирных жилых домов с квартирами на первом этаже, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования, м | 3 |
|  | для зданий, строений и сооружений без окон, дверных и иных проёмов, при формировании единой линии застройки, включая случаи размещения индивидуальных гаражей и подсобных сооружений на земельных участках "для индивидуального жилищного строительства"(код 2.1) и "для ведения личного подсобного хозяйства"(код 2.2), м | 0 |
|  | для зданий, строений и сооружений с окнами, дверными и иными проемами в случае необходимости обеспечения нормативной инсоляции и освещенности для объектов капитального строительства, существующих или размещаемых на смежных земельных участках или на территориях, на которых земельные участки не образованы, м | 10 |
|  | для зданий, строений и сооружений в иных случаях, м | 3 |
|  | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: |  |
|  | предельное количество этажей | 3 |
|  | предельная высота зданий, строений, сооружений, м | - |
|  | Максимальный процент застройки в границах земельного участка: |  |
|  | для индивидуального жилищного строительства (код 2.1),% | 60 |
|  | для ведения личного подсобного хозяйства (код 2.2),% | 60 |
|  | обслуживание жилой застройки (код 2.7),% | 70 |
|  | объекты гаражного назначения (код 2.7.1), % | 90 |
|  | спорт (код 5.1), % | не подлежит установлению |
|  | охрана природных территорий (код 9.1), % | 0 |
|  | историко-культурная деятельность (код 9.3), % | не подлежит установлению |
|  | земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0), % | не подлежит установлению |
|  | ведение огородничества (код 13.1),% | 5 |

Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящей таблице, 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.

### 5.Опорно-межевая сеть на территории проектирования

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат проекта: МСК-53 (зона 2). Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям Приложение к приказу Минэкономразвития РФ № 518 от 17 августа 2012 г. «О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке».

## 6.Формирование земельных участков

Проектом предусматривается образование трех земельных участков. При формировании границ земельных участков был проведен анализ сведений, полученных из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новгородской области, о земельных участках, стоящих на кадастровом учете в границах территории проектирования .

Образуемые земельные участки расположены на территории с. Масловское Поддорского сельского поселения Поддорского муниципального района Новгородской области в границах кадастрового квартала 53:15:0091802, на землях населенных пунктов, в территориальной зоне Ж1 («Зона застройки индивидуальными жилыми домами»).

Согласно приказа Минстроя России от 7 марта 2019 года №153/пр «Об утверждении методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома» при формировании земельного участка под многоквартирным домом необходимо учитывать следующее:

1) под каждым многоквартирным домом рекомендуется образовывать отдельный земельный участок;

2) границы образуемого земельного участка рекомендуется определять таким образом, чтобы не нарушить права и законные интересы неограниченного круга лиц, правообладателей иных земельных участков, собственников помещений в данном многоквартирном доме и других многоквартирных домах;

3) границы образуемого земельного участка рекомендуется определять таким образом, чтобы все объекты, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, были расположены в границах образуемого земельного участка;

4) при определении границ образуемого земельного участка рекомендуется учитывать, что данный земельный участок, а также смежные с ним земельные участки должны отвечать требованиям статьи 11 Земельного кодекса;

5) в границы образуемого земельного участка не рекомендуется включать земли или земельные участки, в отношении которых у третьих лиц имеются права (собственности или иное законное право), земли или земельные участки, на которых расположены объекты капитального строительства, не относящиеся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, а также территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары и иные территории общего пользования.

Размер образуемого земельного участка рекомендуется определять исходя из:

1) площади многоквартирного дома, то есть суммарной общей площади всех квартир в таком доме, площади всех нежилых помещений и помещений вспомогательного использования в таком доме;

2) территории, необходимой для обеспечения функционирования (обслуживания) площади многоквартирного дома, с учетом соблюдения требований градостроительных нормативов, противопожарной безопасности, санитарных разрывов между зданиями и иных норм, обеспечивающих нормальные условия проживания и пребывания граждан в многоквартирном доме, обслуживания данного дома и иных объектов, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также доступ к такому дому и иным подобным объектам;

3) плотности застройки элемента планировочной структуры, в границах которого расположен соответствующий многоквартирный дом,

4) наличия на прилегающей к многоквартирному дому территории элементов благоустройства.

При образовании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, рекомендуется рассматривать объекты, принадлежащие собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности. В границы такого земельного участка целесообразно включать земли и земельные участки, на которых расположены трансформаторные подстанции, тепловые пункты, объекты инженерной инфраструктуры, в том числе сети инженерно-технического обеспечения, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, площадки для сушки белья, площадки для отдыха, площадки для размещения контейнеров для сбора твердых коммунальных отходов, предназначенные для обслуживания многоквартирного дома.

При образовании земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, рекомендуется учитывать будущее градостроительное развитие территорий, на которых расположены многоквартирные дома, определенное в документах территориального планирования, градостроительного зонирования и иных документах, определяющих направления развития соответствующей территории, а также результаты инвентаризации дворовых территорий.

В соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости в пределах границ проектируемого объекта публичные сервитуты не установлены. Границы зон действия публичных сервитутов проектом не предусмотрены.

Обременения в границах проектирования (охранные зоны линейных объектов инженерной инфраструктуры) присутствуют (Охранная зона кабеля связи, охранная зона линии электропередач).

В пределах устанавливаемых границ земельных участков под многоквартирные дома объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр, либо выявленные объекты культурного наследия отсутствуют. В соответствии с этим границы территорий объектов культурного наследия на чертеже межевания территории не отображены. Границы территорий объектов культурного наследия в проекте не разрабатываются.

## 7.Основные показатели по проекту межевания

Сведения о формировании границ земельных участков, выполненных в рамках настоящего проекта межевания территории: сведения об адресах, площади, разрешенном использовании и категории земель приведены в таблице 3.

Способ образования земельных участков – Выделение из земель госсобственности.

Таблица 3

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Обозначение** | **Адрес** | **Категория земель** | **Разрешенное**  **использование** | **Площадь, кв. м.** |
|  |  |  |  |  |
| :ЗУ1 | Новгородская обл, р-н Поддорский, с/п Поддорское, с. Масловское, ул.Центральная, д.18 | Земли населенных пунктов | Малоэтажная мно-гоквартирная жилая застройка | 1018 |
| :ЗУ2 | Новгородская обл, р-н Поддорский, с/п Поддорское, с. Масловское,  ул.Центральная, д.24 | Земли населенных пунктов | Малоэтажная мно-гоквартирная жилая застройка | 20000 |
| :ЗУ3 | Новгородская обл, р-н Поддорский, с/п Поддорское, с. Масловское,  ул.Центральная, д.26 | Земли населенных пунктов | Малоэтажная мно-гоквартирная жилая застройка | 20000 |

Каталог координат образуемых земельных участков

:ЗУ1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Номер | Х | У |
| 1 | 459910.15 | 2168383.59 |
| 2 | 459908.71 | 2168418.87 |
| 3 | 459899.02 | 2168418.04 |
| 4 | 459892.53 | 2168418.09 |
| 5 | 459888.19 | 2168423.02 |
| 6 | 459886.16 | 2168425.46 |
| 7 | 459884.75 | 2168427.67 |
| 8 | 459872.36 | 2168425.64 |
| 9 | 459879.06 | 2168417.34 |
| 10 | 459883.69 | 2168406.51 |
| 11 | 459886.06 | 2168383.14 |

:ЗУ2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Номер | Х | У |
| 1 | 459907.30 | 2168503.77 |
| 2 | 459906.64 | 2168545.90 |
| 3 | 459859.28 | 2168546.26 |
| 4 | 459859.71 | 2168504.12 |

:ЗУ3

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Номер | Х | У |
| 1 | 459906.22 | 2168588.02 |
| 2 | 459906.64 | 2168545.90 |
| 3 | 459859.28 | 2168546.26 |
| 4 | 459858.62 | 2168588.39 |

Графическая часть