

ООО «ТосноСтройИзыскания»

г. Тосно, пр. Ленина, д.60, оф.203

Тел./факс 8(81361)20-137

***ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
части кадастрового квартала
53:05:0010534, расположенного по адресу:
Новгородская область, Демянский район,
рп. Демянск***

заказчик: Администрация Демянского
муниципального района

ТОМ 1.
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Тосно
2021 г.

ООО «ТосноСтройИзыскания»

г. Тосно, пр. Ленина, д.60, оф.203

Тел./факс 8(81361)20-137

***ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
части кадастрового квартала
53:05:0010534, расположенного по адресу:
Новгородская область, Демянский район,
рп. Демянск***

заказчик: Администрация Демянского
муниципального района

ТОМ 1.
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Директор

В.А. Жолудев

Инженер проекта

Г.А. Ильюшина

Руководитель изыскательских работ

А.В. Пестов

Тосно
2021 г.

Состав проекта	
№ тома	Наименование
1	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории
2	Материалы по обоснованию проекта межевания территории

СОДЕРЖАНИЕ		
№ п/п	Наименование	Стр.
1	Общие положения	4
1.1.	Цель разработки проекта межевания территории	6
1.2.	Основные задачи проекта межевания территории	6
1.3.	Формирование земельных участков под многоквартирные жилые дома	7
2	Текстовая часть проекта межевания территории	9
2.1.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, видов разрешенного использования и способов образования земельных участков	9
2.2.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	9
2.3.	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных градостроительным кодексом	9
2.4.	Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков)	10
2.5.	Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяется в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с настоящим кодексом для территориальных зон	10
2.6.	Описание местоположения границ земельных участков, подлежащих образованию в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, в виде списка координат характерных точек границ земельных участков в системе координат, установленной для ведения единого государственного реестра недвижимости	11
№ п/п	Графические материалы	
1	Чертеж межевания территории	12

1. Общие положения

Проект межевания территории части кадастрового квартала 53:05:0010534, расположенного по адресу: Новгородская область, Демянский район, рп. Демянск, разработан ООО «ТосноСтройИзыскания» согласно муниципальному контракту с администрацией Демянского муниципального района № 0150300005621000035 от 02.08.2021 г., техническому заданию на разработку проекта межевания части кадастрового квартала 53:05:0010534 р.п. Демянск (для постановки на кадастровый учет) площадь 4.0 га и постановлению администрации Демянского муниципального района от 17.09.2021 № 897 «О подготовке проекта межевания территории».

Проект межевания территории части кадастрового квартала 53:05:0010534, расположенного по адресу: Новгородская область, Демянский район, рп. Демянск, разработан в виде отдельного документа в соответствии с градостроительными регламентами, техническими регламентами, в том числе, устанавливающими требования по обеспечению пожарной безопасности с целью образования земельных участков под многоквартирными домами и подготовлен в соответствии с действующим законодательством в сфере градостроительства и архитектуры и нормативно-правовыми актами, методическими указаниями, принятыми в рамках действующего законодательства.

При разработке использовались:

1. Федеральный закон от 29.12.2004г. №191-ФЗ (с изменениями и дополнениями) «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
2. Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);
3. Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
4. Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);
5. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
6. СНиП 2.07.01-89* (СП 42.13330.2011) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция»;
7. Федеральный закон от 29.12.2004 N 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации»;
8. Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
9. Федеральный закон от 18.06.2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
10. Федеральный закон от 30.12.2015 г. 431-ФЗ "О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"

11. Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства (утверждены Росземкадастром, 17.02.2003 г.);
12. Методические рекомендации по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочению существующих объектов землеустройства (утверждены Росземкадастром, 17.02.2003 г.);
13. РДС 30-201-98 (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу РФ);
14. Приказ Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943;
15. Областной Закон N 57-ОЗ от 14 марта 2007 «О регулировании градостроительной деятельности на территории Новгородской области»;
16. Правила землепользования и застройки Демянского городского поселения Демянского муниципального района Новгородской области, утвержденные Решением Совета депутатов Демянского городского поселения «Об утверждении Правил землепользования и застройки Демянского городского поселения» от 19.07.2011 № 33 (с изменениями от 28.12.2016 № 126, от 27.02.2020 №332, от 28.01.2021 № 23, от 17.08.2021 № 46 «О внесении изменений в «Правила землепользования и застройки Демянского городского поселения Демянского муниципального района Новгородской области»);
17. Генеральный план Демянского городского поселения, утвержденный Решением Думы Демянского муниципального района от 27.02.2020 № 332;
18. Кадастровый план территории квартала 53:05:0010534 от 13 октября 2021 г. № КУВИ-002/2021-136651540;
19. Кадастровый план территории квартала 53:05:0000000 от 11 октября 2021 г. № КУВИ-002/2021-134996615;
20. Выписка из ЕГРН № КУВИ – 002/2021-152844575 от 18 ноября 2021 г.;
21. Выписка из ЕГРН № КУВИ – 002/2021-152708544 от 18 ноября 2021 г.

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 осуществлена применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

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

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

Проект 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;
- 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.

1.1. Цель разработки проекта межевания территории

1. Установление границ земельных участков.
2. Формирование земельных участков, как объектов государственного учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав на них.

1.2. Основные задачи проекта межевания территории

1. Формирование границ земельных участков, предназначенных для размещения многоквартирных домов.
2. Координирование объектов землепользования.
3. Установление вида разрешенного использования образуемых земельных участков.
4. Установление адресов образуемых земельных участков.
5. Соблюдение общественных, частных интересов и прав, затрагиваемых при формировании земельных участков для размещения многоквартирных домов.

1.3 Формирование земельного участка под многоквартирный жилой дом

Проектом предусматривается формирование земельных участков, занятых многоквартирными жилыми домами. При формировании границ земельного участка был проведен анализ сведений, полученных из ФГИС о границах смежных земельных участков.

Границы проектируемых земельных участков приняты с учётом сложившейся застройки и фактического землепользования.

Проектом предусматривается формирование земельных участков, фактически занятых многоквартирными жилыми домами по адресам:

- :ЗУ1 -; Новгородская область, р-н. Демянский, рп. Демянск, пер. Первомайский, д. 12 с кадастровым номером 53:05:0010533:15. В указанном многоквартирном доме расположены помещения (квартиры) с кадастровыми номерами: 53:05:0010533:19; 53:05:0010533:20. Год завершения строительства и ввода в эксплуатацию – 1990;
- :ЗУ2 - Новгородская область, р-н. Демянский, рп. Демянск, пер. Первомайский, д. 1 с кадастровым номером 53:05:0010534:12. В указанном многоквартирном доме расположены помещения (квартиры) с кадастровыми номерами: 53:05:0010534:23; 53:05:0010534:24; 53:05:0010534:27; 53:05:0010534:28 . Год завершения строительства и ввода в эксплуатацию – 1953.

Проектируемые объекты расположены в границах кадастрового квартала 53:05:0010534 на землях населенных пунктов в территориальной зоне «Ж.1» - зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Градостроительным регламентом данной зоны не предусматривается размещение многоквартирной жилой застройки.

Следовательно, постановка на государственный кадастровый учёт границ проектируемых земельных участков представится возможной только после внесения изменений в границы территориальных зон в Правила землепользования и застройки Демянского городского поселения Демянского муниципального района Новгородской области и генеральный план Демянского городского поселения Демянского муниципального района Новгородской области.

Согласно Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 13.08.06 г. № 491, в состав общего имущества включаются:

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Принцип расчета площадей земельных участков, объектов проектирования, и формирования границ, основан на необходимости создания благоприятной среды проживания, обеспечения гражданских прав, условий доступа к объектам, их содержания и обслуживания.

В соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости в пределах границ проектируемого объекта установлен публичный сервитут - зона публичного сервитута (охранная зона объекта электросетевого хозяйства "ВЛ-0,4 кВ д. Ользи-2"). Часть проектируемого земельного участка ЗУ2 находится в зоне действия указанного публичного сервитута.

В границах проектирования присутствуют обременения (охранные зоны линейных объектов инженерной инфраструктуры) – охранная зона подводящей линии электропередачи 0.4 кВ.

В пределах границ проектируемого земельного участка под многоквартирный жилой дом 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.

Сформированные границы земельного участка позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов жилой застройки.

Границы земельных участков, сформированные настоящим проектом, определены для оформления земельных участков под многоквартирными домами и признания их объектом недвижимости в установленном действующим законодательством порядке.

2. Текстовая часть проекта межевания

2.1. Перечень и сведения о площади образуемого земельного участка, в том числе возможные способы образования

№	Условный номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка кв.м.	Способ образования земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка
1	:ЗУ1	500	образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка – код 2.1.1
2	:ЗУ2	775	образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка – код 2.1.1

2.2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

Земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования отсутствуют.

Образование земельных участков, предполагаемых к резервированию и (или) изъятию для государственных и муниципальных нужд, не планируется.

2.3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных градостроительным кодексом

Проектом межевания территории устанавливается вид разрешенного использования земельных участков в соответствии с Правилами землепользования и застройки Демянского городского поселения Демянского муниципального района Новгородской области, утвержденные Решением Совета депутатов Демянского городского поселения «Об утверждении Правил землепользования и застройки Демянского городского поселения» от 19.07.2011 № 33 (с изменениями от 28.12.2016 № 126, от 27.02.2020 №332, от 28.01.2021 № 23, от 17.08.2021 № 46 «О внесении изменений в «Правила землепользования и

застройки Демянского городского поселения Демянского муниципального района Новгородской области») и Приказом Министерства экономического развития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

2.4. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков)

Лесные участки в границах проектирования отсутствуют

2.5. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяется в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с настоящим кодексом для территориальных зон

Общая площадь территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории, составляет 1553 кв.м (0.16 га). Система координат МСК-53 зона 2.

Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
8	478568.17	2247067.16
9	478569.01	2247067.38
1	478579.95	2247071.66
2	478596.65	2247075.46
3	478593.33	2247088.07
4	478589.86	2247101.27
5	478568.86	2247096.20

11	478558.06	2247089.20
12	478533.23	2247083.44
13	478531.31	2247081.61
14	478533.74	2247074.97
15	478535.21	2247075.32
16	478537.35	2247067.02
17	478539.74	2247057.74

2.6. Описание местоположения границ земельных участков, подлежащих образованию в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, в виде списка характерных точек границ земельных участков в системе координат, установленной для ведения ЕГРН

Перечень координат поворотных точек границ образуемого земельного участка с кадастровым номером :ЗУ 1

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	478579.95	2247071.66
2	478596.65	2247075.46
3	478593.33	2247088.07
4	478589.86	2247101.27
5	478568.86	2247096.20
6	478573.79	2247084.10
7	478576.88	2247084.62

Система координат МСК- 53 зона 2

Перечень координат поворотных точек границ образуемого земельного участка с кадастровым номером :ЗУ 2

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
8	478568.17	2247067.16
9	478569.01	2247067.38
10	478564.55	2247085.41
11	478558.06	2247089.20
12	478533.23	2247083.44
13	478531.31	2247081.61
14	478533.74	2247074.97
15	478535.21	2247075.32
16	478537.35	2247067.02
17	478539.74	2247057.74

Система координат МСК- 53 зона 2