

Общество с ограниченной ответственностью

«ГеоТехИнформ»



**Проект межевания территории в границах элемента  
планировочной структуры, застроенной  
многоквартирными жилыми домами, расположенными  
по адресам:**

**Российская Федерация, Новгородская область,  
Окуловский муниципальный район,  
г. Окуловка,**

**ул. Николая Николаева, д. 42, ул. Островского, д. 40,  
ул. Островского, д. 42/2, ул. Островского, д. 44,  
ул. Островского, д. 46/1, ул. Островского, 50  
(кадастровый квартал 53:12:0104018)**

г. Боровичи-2017г.

## СОДЕРЖАНИЕ

|   |        |
|---|--------|
| 1. Введение .....   | 3      |
| Общая часть.....  | 3      |
| Подготовительный этап .....   | 5      |
| Исходные материалы для подготовки проекта межевания.....                            | 5      |
| Структура территории, образуемая в результате межевания .....                       | 5      |
| Сведения о сформированных и несформированных земельных участках .....               | 5      |
| Производственный этап .....   | 6      |
| Сведения об образуемых земельных участках .....                                     | 6      |
| Сведения о существующих зонах с особыми условиями использования<br>территории ..... | 9      |
| Правовой статус объектов планирования .....   | 9      |
| Основные показатели по проекту межевания.....                                       | 10     |
| <br>2. ГРАФИЧЕСКИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ .....   | <br>11 |
| Чертеж межевания территории М 1:1000  |        |

## Том 1

Заказчик:

Администрация Окуловского муниципального района

Директор

А.В. Кузьмин

г. Боровичи-2017г.

## 1. Введение

### СОСТАВ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

| № | Должность   | Фамилия И. О. | Подпись |
|---|-------------|---------------|---------|
| 1 | Гл. инженер | Кузьмин А.В.  |         |
| 2 | Инженер     | Кизим А.А.    |         |

«Проект межевания территории в границах элемента планировочной структуры, застроенной многоквартирными жилыми домами, расположенными по адресам: Российская Федерация, Новгородская область, Окуловский муниципальный район, г. Окуловка, ул. Николая Николаева, д. 42, ул. Островского, д. 40, ул. Островского, д. 42/2, ул. Островского, д. 44, ул. Островского, д. 46/1, ул. Островского, 50 (кадастровый квартал 53:12:0104018)» стадия проектирования - рабочий проект, состоит из одного тома:

#### **Том 1. Текстовая часть и графические приложения**

«Проект межевания территории в границах элемента планировочной структуры, застроенной многоквартирными жилыми домами, расположенными по адресам: Российская Федерация, Новгородская область, Окуловский муниципальный район, г. Окуловка, ул. Николая Николаева, д. 42, ул. Островского, д. 40, ул. Островского, д. 42/2, ул. Островского, д. 44, ул. Островского, д. 46/1, ул. Островского, 50 (кадастровый квартал 53:12:0104018)» разработан ООО «ГеоТехИнформ» в рамках выполнения муниципального контракта от 22.12.2015 г. № 56. Проект межевания территории разработан в виде отдельного документа.

Целью подготовки проекта межевания является определение местоположения границ образуемых земельных участков.

Задачами подготовки проекта является анализ фактического землепользования и разработка проектных решений по координированию границ образуемых земельных участков.

#### **Общая часть**

Прохождение границ образуемых земельных участков обусловлено сложившейся архитектурной застройкой в границе кадастрового квартала

53:12:0104018, сведения о котором содержатся в кадастровом плане территории, выданного федеральным государственным бюджетным учреждением "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" от 27.03.2017 г. № 53/ИСХ/17-74789.

Формируемые земельные участки расположены в *территориальной зоне Ж-3* (Зона застройки многоэтажными жилыми домами в 4 этажа и выше). Зона предназначена для застройки жилых кварталов микрорайонов с размещением многоквартирных домов этажностью выше четырех этажей. Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры, допускается благоустройство и озеленение, размещение подземных гаражей и автостоянок, обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, иных объектов согласно градостроительным регламентам. Минимальный размер земельного участка в указанной зоне установлен Правилами землепользования и застройки Окуловского городского поселения.

В силу ч.1 ст.16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» №189-ФЗ от 29.12.2004г., постановления Конституционного Суда РФ от 28 мая 2010 г. N 12-П положения частей 2 и 5 статьи 16 во взаимосвязи с частями 1 и 2 статьи 36 Жилищного кодекса РФ, пунктом 3 статьи 3 и пунктом 5 статьи 36 Земельного кодекса РФ как предусматривающие переход в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме сформированного и поставленного на кадастровый учет земельного участка под данным домом без принятия органами государственной власти или органами местного самоуправления решения о предоставлении им этого земельного участка в собственность и без государственной регистрации перехода права собственности на него признаны не противоречащими Конституции РФ, право собственности на образуемые земельные участки для обслуживания многоквартирных жилых домов, расположенных по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, Окуловский муниципальный район, г. Окуловка, ул. Николая Николаева, д. 42, ул. Островского, д. 40,

ул. Островского, д. 42/2, ул. Островского, д. 44, ул. Островского, д. 46/1, ул. Островского, 50 возникает в связи с нахождением на данном земельном участке многоквартирного жилого дома (в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 18.05.2012 №289).

Образуемые земельные участки имеют непосредственный *доступ* к землям (земельным участкам) общего пользования: ул. Николая Николаева и ул. Островского.

В процессе разработки проекта межевания территории использовались следующие материалы и нормативно-правовые документы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года N 136-ФЗ;
- Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» №189-ФЗ от 29.12.2004г.

- Правила землепользования и застройки Окуловского городского поселения, утвержденные решением Решение Совета депутатов Окуловского городского поселения от 13.10.2016 г. № 54;

- Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921 (с изм. от 01.11.2016) "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке" (Зарегистрировано в Минюсте России 20.01.2016 N 40651);

- другие нормативно-правовые акты.

### **Подготовительный этап**

*Исходными данными* для разработки проекта межевания территории являются:

Кадастровый план территории от 27.03.2017 г. № 53/ИСХ/17-74789 выданный федеральным государственным бюджетным учреждением "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии".

#### Структура территории, образуемая в результате межевания.

Проектируемый объект расположен в границах территории МО Окуловского городского поселения в кадастровом квартале 53:12:0104018.

#### Сведения о сформированных и несформированных земельных участках

На проектируемой территории имеются сформированные и несформированные земельные участки.

## Производственный этап

Разработка проекта межевания территории была выполнена проектной организацией с учетом основных положений, предполагающих:

- установление границ образуемых земельных участков.

Таблица 1 «Сведения о земельных участках, подлежащих формированию» содержат следующую информацию: номер участка на чертеже, адрес участка, площадь участка (кв.м.), вид разрешенного использования, категория земель, территориальная зона.

Образование земельных участков производилось путем перераспределения с городскими несформированными землями под: многоквартирными жилыми домами, детскими площадками, площадки для выгула собаки, спортивными площадками и сооружениями, парками и скверами, объекты социально-бытового назначения, уличную дорожную сеть (автодороги, тротуары, газоны, проезды-проходы), объекты рекреационного назначения.

### Сведения о земельных участках, подлежащих формированию

Таблица 1

| № п/п | Номер земельного участка* | Адрес участка   | Площадь, м <sup>2</sup> | Вид разрешенного использования   | Категория земель            | Территориальная зона |
|-------|---------------------------|---|-------------------------|--|-----------------------------|----------------------|
| 1     | :ЗУ1                      | Российская Федерация,<br>Новгородская обл.,<br>Окуловский р-н,<br>г. Окуловка,<br>ул. Николая Николаева,<br>д. 42 | 2407                    | под<br>эксплуатацию<br>многоквартирно<br>го жилого дома<br>(пятиэтажный) | земли населенных<br>пунктов | <u>Ж.3</u>           |
| 2     | :ЗУ2                      | Российская Федерация,<br>Новгородская обл.,<br>Окуловский р-н,<br>г. Окуловка,<br>ул. Островского, 50             | 3043                    | под<br>эксплуатацию<br>многоквартирно<br>го жилого дома<br>(пятиэтажный) | земли населенных<br>пунктов | <u>Ж.3</u>           |
| 3     | :ЗУ3                      | Российская Федерация,<br>Новгородская обл.,<br>Окуловский р-н,<br>г. Окуловка,<br>ул. Островского, 46/1           | 2903                    | под<br>эксплуатацию<br>многоквартирно<br>го жилого дома<br>(пятиэтажный) | земли населенных<br>пунктов | <u>Ж.3</u>           |
| 4     | :ЗУ4                      | Российская Федерация,<br>Новгородская обл.,<br>Окуловский р-н,<br>г. Окуловка,<br>ул. Островского, 42/1           | 2522                    | под<br>эксплуатацию<br>многоквартирно<br>го жилого дома<br>(пятиэтажный) | земли населенных<br>пунктов | <u>Ж.3</u>           |

|   |      |   |      |  |                             |            |
|---|------|---|------|--|-----------------------------|------------|
| 5 | :ЗУ5 | Российская Федерация,<br>Новгородская обл.,<br>Окуловский р-н,<br>г. Окуловка,<br>ул. Островского, 44 | 2250 | под<br>эксплуатацию<br>многоквартирно<br>го жилого дома<br>(пятиэтажный) | земли населенных<br>пунктов | <u>Ж.3</u> |
| 6 | :ЗУ6 | Российская Федерация,<br>Новгородская обл.,<br>Окуловский р-н,<br>г. Окуловка,<br>ул. Островского, 40 | 2979 | под<br>эксплуатацию<br>многоквартирно<br>го жилого дома<br>(пятиэтажный) | земли населенных<br>пунктов | <u>Ж.3</u> |

\*Примечание: условный номер земельного участка на «Чертеже проекта межевания».

Таблица координат поворотных точек формируемых земельных участков.

Таблица 2

| :ЗУ1                |           |            |
|---------------------|-----------|------------|
| площадь, кв.м. 2407 |           |            |
| Номер               | X         | Y          |
| н1                  | 561390.61 | 2297614.80 |
| 1                   | 561388.36 | 2297615.14 |
| н2                  | 561390.88 | 2297631.99 |
| н3                  | 561376.24 | 2297634.01 |
| н4                  | 561378.19 | 2297649.84 |
| н5                  | 561340.96 | 2297655.59 |
| н6                  | 561321.66 | 2297641.55 |
| н7                  | 561317.83 | 2297618.52 |
| н8                  | 561389.78 | 2297608.59 |

| :ЗУ2                |           |            |
|---------------------|-----------|------------|
| площадь, кв.м. 3043 |           |            |
| Номер               | X         | Y          |
| н1                  | 561349.07 | 2297711.40 |
| н2                  | 561308.77 | 2297717.58 |
| н3                  | 561297.07 | 2297638.39 |
| 1                   | 561299.17 | 2297638.15 |
| н4                  | 561298.99 | 2297636.73 |
| н5                  | 561320.27 | 2297633.19 |
| н6                  | 561321.66 | 2297641.55 |
| н7                  | 561340.96 | 2297655.59 |

| :3У3                       |           |            |
|----------------------------|-----------|------------|
| площадь, кв.м. <b>2903</b> |           |            |
| Номер                      | X         | Y          |
| н1                         | 561413.86 | 2297729.95 |
| 1                          | 561413.15 | 2297730.01 |
| 2                          | 561408.86 | 2297730.57 |
| н2                         | 561397.26 | 2297732.09 |
| н3                         | 561398.15 | 2297738.21 |
| н4                         | 561398.98 | 2297743.99 |
| н5                         | 561334.84 | 2297753.28 |
| н6                         | 561327.15 | 2297753.11 |
| н7                         | 561327.26 | 2297748.40 |
| н8                         | 561322.66 | 2297719.29 |
| н9                         | 561389.50 | 2297710.13 |
| н10                        | 561411.07 | 2297707.45 |

| :3У4                       |           |            |
|----------------------------|-----------|------------|
| площадь, кв.м. <b>2522</b> |           |            |
| Номер                      | X         | Y          |
| н1                         | 561311.94 | 2297745.23 |
| н2                         | 561261.48 | 2297806.35 |
| н3                         | 561237.13 | 2297786.54 |
| н4                         | 561287.53 | 2297724.53 |

| :3У5                       |           |            |
|----------------------------|-----------|------------|
| площадь, кв.м. <b>2250</b> |           |            |
| Номер                      | X         | Y          |
| н1                         | 561284.07 | 2297720.64 |
| н2                         | 561232.79 | 2297782.76 |
| н3                         | 561211.28 | 2297765.40 |
| н4                         | 561261.70 | 2297703.16 |



|                            |           |            |
|----------------------------|-----------|------------|
| :ЗУ6                       |           |            |
| площадь, кв.м. <b>2979</b> |           |            |
| Номер                      | X         | Y          |
| н1                         | 561309.64 | 2297888.42 |
| н2                         | 561287.09 | 2297916.33 |
| н3                         | 561222.42 | 2297864.09 |
| н4                         | 561244.37 | 2297836.09 |

Сведения о существующих зонах с особыми условиями использования территории.

В границах межевания установлены следующие зоны с особыми условиями использования территорий приведенные в таблице 3.

Таблица 3

| Номер зоны | Название зоны с особыми условиями использования   |
|------------|---|
| 1          | 2   |
| 53.12.2.46 | Охранная зона газораспределительных сетей среднего и низкого давления, расположенных по адресу: Новгородская область, в пределах Окуловского района и Окуловского городского поселения, г. Окуловка |
| 53.12.2.34 | Охранная зона СКЗ ул. Н.Николаева, д. 42, г. Окуловка, Окуловского района   |
| 53.12.2.62 | Охранная зона КЛ-10кВ от ТП-27 до ТП-28, г.Окуловка, (инв. номер- 30278)  |
| 53.12.2.59 | Охранная зона КЛ-10кВ от ЗТП-28 до ЗТП-21, г.Окуловка, (инв. номер- 30183)  |

Правовой статус объектов планирования

На период подготовки проекта межевания территория застроена многоквартирной жилой застройкой. Имеются действующие объекты инженерных сетей.

В границах проектируемой территории имеются объекты недвижимости оформленные в установленном законом порядке

### Основные показатели по проекту межевания

Настоящий проект обеспечивает равные права и возможности правообладателей земельных участков в соответствии с действующим законодательством. Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов существующей и проектируемой жилой застройки в условиях сложившейся планировочной системы территории проектирования.

## **2. ГРАФИЧЕСКИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ**