

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 территории.....	9
Правовой статус объектов планирования	9
Основные показатели по проекту межевания.....	10
2. ГРАФИЧЕСКИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ	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 ²	Вид разрешенного использования	Категория земель	Территориальная зона
1	:ЗУ1	Российская Федерация, Новгородская обл., Окуловский р-н, г. Окуловка, ул. Николая Николаева, д. 42	2407	под эксплуатацию многоквартирно го жилого дома (пятиэтажный)	земли населенных пунктов	<u>Ж.3</u>
2	:ЗУ2	Российская Федерация, Новгородская обл., Окуловский р-н, г. Окуловка, ул. Островского, 50	3043	под эксплуатацию многоквартирно го жилого дома (пятиэтажный)	земли населенных пунктов	<u>Ж.3</u>
3	:ЗУ3	Российская Федерация, Новгородская обл., Окуловский р-н, г. Окуловка, ул. Островского, 46/1	2903	под эксплуатацию многоквартирно го жилого дома (пятиэтажный)	земли населенных пунктов	<u>Ж.3</u>
4	:ЗУ4	Российская Федерация, Новгородская обл., Окуловский р-н, г. Окуловка, ул. Островского, 42/1	2522	под эксплуатацию многоквартирно го жилого дома (пятиэтажный)	земли населенных пунктов	<u>Ж.3</u>

5	:ЗУ5	Российская Федерация, Новгородская обл., Окуловский р-н, г. Окуловка, ул. Островского, 44	2250	под эксплуатацию многоквартирно го жилого дома (пятиэтажный)	земли населенных пунктов	<u>Ж.3</u>
6	:ЗУ6	Российская Федерация, Новгородская обл., Окуловский р-н, г. Окуловка, ул. Островского, 40	2979	под эксплуатацию многоквартирно го жилого дома (пятиэтажный)	земли населенных 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. 2903		
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. 2522		
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. 2250		
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. 2979		
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