

Индивидуальный предприниматель Воробьев В.В.

Внесение изменений в документацию по планировке территории и межеванию территории части кадастрового квартала 53:15:0091802, ограниченной улицами Центральная, Иванова, Полеводов, Авиаторов села Масловское Поддорского сельского поселения Поддорского муниципального района Новгородской области

07/2021-ПП и ПМ



Индивидуальный предприниматель

В. В. Воробьев

Внесение изменений в документацию по планировке территории и межеванию 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

Документация по планировке территории и межеванию территории части кадастрового квартала 53:15:0091802, ограниченной улицами Центральная, Иванова, Полеводов, Авиаторов села Масловское Поддорского сельского поселения разработана 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.

Внесение изменений в документацию по планировке территории и межеванию территории части кадастрового квартала 53:15:0091802, ограниченной улицами Центральная, Иванова, Полеводов, Авиаторов села Масловское Поддорского сельского поселения (далее – Документация), утвержденную постановлением Администрации Поддорского муниципального района № 448 от 03.12.2020, выполнено на основании постановления Администрации Поддорского муниципального района №91 от 18.03.2021 «О внесении изменений в документацию по планировке территории».

Указанным постановлением внесены следующие изменения в Документацию:

1. В соответствии с пунктами 5, 6 статьи 41 Градостроительного Кодекса РФ, признана не подлежащей к применению и отменена часть Документации, а именно – Проект планировки территории.

2. В связи с технической ошибкой в определении видов элементов планировочной структуры, предусмотренных пунктом 5.4 «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», утвержденных Приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр, внесены изменения в Документацию, а именно – в графическую и текстовую части проекта межевания территории в части уточнения вида элемента планировочной структуры.

3. Внесены изменения в графическую и текстовую части проекта межевания территории применительно к территории в границах одного элемента планировочной структуры – квартала, ограниченного улицами Центральная, Иванова, Авиаторов, Вещанская, Полеводов села Масловское Поддорского сельского поселения площадью 11,44 га.

В соответствии с п.5 статьи 41 Градостроительного кодекса РФ, проект межевания территории выполнен в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, расположенных на территории, в границах которой не предусматривается осуществление комплексного развития

территории, а также не планируется размещение линейных объектов, следовательно, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории.

При разработке проекта межевания территории использовались:

1. Федеральный закон от 29.12.2004г. №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, № 99 от 27.08.2019, №8 от 23.09.2020 г.) (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 территории осуществляется для:

1) установления границ застроенных земельных участков под многоквартирными домами, в отношении которых предполагается их изъятие для муниципальных нужд;

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 комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

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

Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- 1) границы существующих элементов планировочной структуры;
- 2) красные линии, утверждаемые проектом межевания территории
- 3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;
- 5) границы публичных сервитутов.

Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются:

- 1) границы существующих земельных участков;
- 2) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 3) местоположение существующих объектов капитального строительства;
- 4) границы особо охраняемых природных территорий;
- 5) границы территорий объектов культурного наследия;
- 6) границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

В границах существующего элемента планировочной структуры – квартала 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.

Также в границах существующего элемента планировочной структуры – квартала отсутствуют зоны с особыми условиями использования территорий и границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

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).

2.Цели и задачи разработки проекта межевания

Проект межевания территории осуществлен применительно к застроенным территориям, расположенным в границах элемента планировочной структуры – квартала, определенном в соответствии с пунктом 3.16а раздела 3. «Термины и определения» «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (утвержден Приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр) (ред. от 19.12.2019).

Указанный элемент планировочной структуры – квартал, ограниченный улицами Центральная, Иванова, Авиаторов, Вещанская, Полеводов села Масловское Поддорского сельского поселения находится в кадастровом квартале 53:15:0091802 и имеет ориентировочную площадь 11,44 га.

Проект межевания застроенных территорий осуществлен в целях 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, в отношении которых предполагается их изъятие для муниципальных нужд.

2. Координирование объектов землепользования.

3. Установление видов разрешенного использования образуемых земельных участков.

4. Установление адресов образуемых земельных участков.

В границах квартала располагаются 3 многоквартирных жилых дома. Формирование земельных участков проводится для двух многоквартирных домов, расположенных по адресам:

Новгородская область, Поддорский район, с.Масловское, ул.Центральная, д.24,

Новгородская область, Поддорский район, с.Масловское, ул.Центральная, д.18.

Третий многоквартирный дом, расположенный по адресу: Новгородская область, Поддорский район, с.Масловское, ул.Центральная, д.26 поставлен на кадастровый учет 29.01.2021 года, кадастровый номер 53:15:0091809:630.

Иные объекты, в том числе многоквартирные дома, линейные объекты, для которых требуется формирование земельных участков, в границах квартала отсутствуют.

Формирование земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, проводится в целях проведения мероприятий по изъятию

земельных участков для муниципальных нужд, в связи с признанием многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу и включенными в региональную адресную программу, утвержденную Постановлением Правительства Новгородской области от 28.03.2019 № 109 «Об утверждении региональной адресной программы «Переселение граждан, проживающих на территории Новгородской области, из аварийного жилищного фонда в 2019 - 2025 годах»».

3. Исходные материалы, используемые в проекте межевания

1. Материалы топографической съемки М 1:500, выполненной ИП 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 Правилам землепользования и застройки Поддорского сельского поселения территория проектирования находится в территориальной зоне Ж1, для которой установлены следующие градостроительные регламенты:

Зона застройки индивидуальными жилыми домами (буквенное обозначение Ж-1)

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Код	Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Объекты капитального строительства, разрешенные для размещения на земельных участках
	Основные	
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание иных декоративных или

Код	Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Объекты капитального строительства, разрешенные для размещения на земельных участках
		<p>сельскохозяйственных культур;</p> <p>размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек</p>
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	<p>Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);</p> <p>обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;</p> <p>размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома</p>
2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	<p>Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1;</p> <p>производство сельскохозяйственной продукции;</p> <p>размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;</p> <p>содержание сельскохозяйственных животных.</p>
2.3	Блокированная жилая застройка	<p>Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);</p> <p>разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;</p> <p>размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;</p> <p>обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха</p>
2.7	Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального

Код	Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Объекты капитального строительства, разрешенные для размещения на земельных участках
		строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны
2.7.1	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9
3.0	Общественное использование объектов капитального строительства	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1-3.10.2
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2
3.2	Социальное обслуживание	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1-3.2.4
3.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее	Размещение объектов капитального

Код	Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Объекты капитального строительства, разрешенные для размещения на земельных участках
	образование	строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом
3.6	Культурное развитие	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1-3.6.3
3.7	Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2
3.8	Общественное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1-3.8.2
4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м
4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
4.7	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них
5.1	Спорт	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1-5.1.7
6.8	Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на

Код	Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Объекты капитального строительства, разрешенные для размещения на земельных участках
		кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3
11.0	Водные объекты	Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты
11.1	Общее пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством)
11.2	Специальное пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов)
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2
13.2	Ведение огородничества	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур
Условно разрешенные		
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв.м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с

Код	Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Объекты капитального строительства, разрешенные для размещения на земельных участках
		содержанием видов разрешенного использования с с кодами 4.5-4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра
4.3	Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)
	Вспомогательные	
4.9	Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства территориальной зоны Ж-1:

Код	Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Предельные (минимальные или максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь		Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Минимальный отступ от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельная (максимальная) высота объектов капитального строительства	Максимальный процент застройки в границах земельного участка
		Минимальная	Максимальная				
1	2	3	4	5	6	7	8
Основные							
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	400 м ²	2000 м ²	3 м	5 м	12 м	а) 30 % при размере земельного участка 800 м ² и менее б) 20 % при размере земельного участка более 800 м ²
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	100 м ²	200000 м ²	3 м	5 м	16 м	60 %
2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	200 м ²	3000 м ²	3 м	5 м	12 м	а) 30 % при размере земельного участка 800 м ² и менее б) 20 % при размере земельного участка более 800 м ²
2.3	Блокированная жилая застройка	100 м ²	10000 м ²	0 м	5 м	12 м	80 %

2.7	Обслуживание жилой застройки	50 м ² *	2000 м ² *	для объектов инженерно-технического обеспечения – 0 м, для хозяйственных построек – 1 м, для других объектов капитального строительства – 3 м	для объектов инженерно-технического обеспечения – 0 м, для других объектов капитального строительства – 5 м	12 м	в случае размещения на земельном участке только объектов инженерно-технического обеспечения – 100 %, в случае размещения на земельном участке иных объектов – 80 %
2.7.1	Хранение автотранспорта	10 м ² *	5000 м ² *	для объектов инженерно-технического обеспечения – 0 м, для хозяйственных построек – 1 м, для других объектов капитального строительства – 3 м	для объектов инженерно-технического обеспечения – 0 м, для других объектов капитального строительства – 5 м	12 м	в случае размещения на земельном участке только объектов инженерно-технического обеспечения – 100 %, в случае размещения на земельном участке иных объектов – 80 %
3.0	Общественное использование объектов капитального строительства	10 м ² *	5000 м ² *	для объектов инженерно-технического обеспечения – 0 м, для хозяйственных построек – 1 м, для других объектов капитального строительства – 3 м	для объектов инженерно-технического обеспечения – 0 м, для других объектов капитального строительства – 5 м	12 м	в случае размещения на земельном участке только объектов инженерно-технического обеспечения – 100 %, в случае размещения на земельном участке иных объектов – 80 %
3.1	Коммунальное обслуживание	10 м ² *	5000 м ² *	для объектов инженерно-технического обеспечения – 0 м, для хозяйственных построек – 1 м, для других объектов капитального строительства – 3 м	для объектов инженерно-технического обеспечения – 0 м, для других объектов капитального строительства – 5 м	12 м	в случае размещения на земельном участке только объектов инженерно-технического обеспечения – 100 %, в случае размещения на земельном участке иных объектов – 80 %

3.2	Социальное обслуживание	100 м ²	100000 м ²	3 м	строительства – 3 м	5 м	20 м	80 %
3.3	Бытовое обслуживание	100 м ²	10000 м ²	3 м		5 м	12 м	80 %
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	100	10000	3 м		5 м	12 м	80 %
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	300 м ²	20000 м ²	5 м		5 м	12 м	80 %
3.6	Культурное развитие	200 м ²	10000 м ²	3 м		5 м	12 м	80 %
3.7	Религиозное использование	Не подлежит установлению	100000 м ²	3 м		5 м	20 м	80 %
3.8	Общественное управление	300 м ²	100000 м ²	3 м		5 м	20 м	80 %
4.4	Магазины	100 м ²	1800 м ²	1 м		5 м	12 м	80 %
4.6	Общественное питание	100 м ²	1800 м ²	1 м		5 м	12 м	80 %
4.7	Гостиничное обслуживание	500 м ²	100000 м ²	3 м		5 м	20 м	80 %
5.1	Спорт	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	1 м		5 м	12 м	80 %
6.8	Связь	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению		для объектов связи, радиовещания, телевидения – 0 м; для других объектов капитального строительства – 3 м	для объектов связи, радиовещания, телевидения – 0 м; для других объектов капитального строительства – 5 м	12 м	не подлежит установлению
11.0	Водные объекты	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	-	-	-	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению

11.1	Общее пользование водными объектами	10 м ²	100000 м ²	-	-	Не подлежит установлению	а) 5 % в случае, если для земельного участка дополнительно к основному виду разрешения определен вспомогательный вид разрешения использования «Коммунальное обслуживание» б) 0 % в иных случаях
11.2	Специальное пользование водными объектами	10 м ²	2000 м ²	-	-	Не подлежит установлению	а) 5 % в случае, если для земельного участка дополнительно к основному виду разрешения определен вспомогательный вид разрешения использования «Коммунальное обслуживание» б) 0 % в иных случаях
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	0 м	0 м	5 м	а) 5 % в случае, если для земельного участка дополнительно к основному виду разрешения определен вспомогательный вид разрешения использования «Коммунальное обслуживание» б) 0 % в иных случаях

13.2	Ведение огородничества	50 м ² ;	3000 м ² ;	3 м	5 м	9 м	15 % при размере земельного участка 800 м ² и менее 10 % при размере земельного участка более 800 м ²
Условно разрешенные							
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	100 м ²	1800 м ²	3 м	5 м	12 м	80 %
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	1000 м ²	100000 м ²	3 м	5 м	20 м	80 %
4.3	Рынки	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	3 м	5 м	12 м	не подлежит установлению
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	3 м	5 м	20 м	80 %
Вспомогательные							
4.9	Служебные гаражи	не подлежит установлению	не подлежит установлению	для автостоянок – 0 м, для других объектов капитального строительства – 3 м	для автостоянок – 0 м, для других объектов капитального строительства – 5 м	12 м	80 %

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 двух 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 муниципальной собственности.

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 многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	1018
:ЗУ2	Новгородская обл, р-н Поддорский, с/п Поддорское, с. Масловское, ул.Центральная, д.24	Земли населенных пунктов	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	2000

Каталог координат образуемых земельных участков :ЗУ1

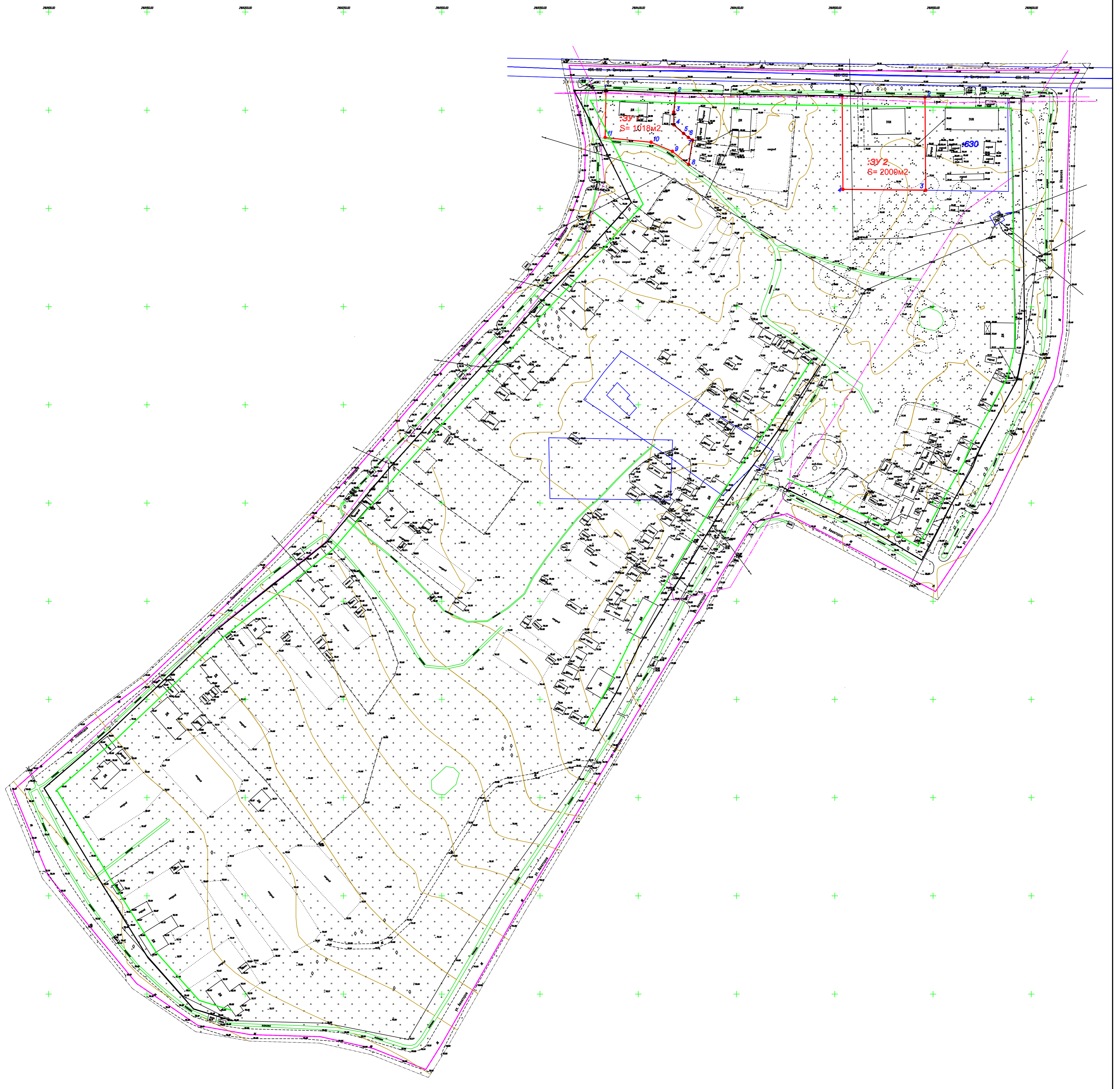
Имя точки	X, м	Y, м
1	459910.11	2168383.59
2	459908.71	2168418.87
3	459899.02	2168418.04
4	459892.53	2168418.09
5	459888.19	2168423.02
6	459886.16	2168425.46
7	459884.75	2168427.67

8	459872.36	2168425.64
9	459879.06	2168417.34
10	459883.69	2168406.51
11	459885.98	2168383.14
1	459910.11	2168383.59

:3Y2

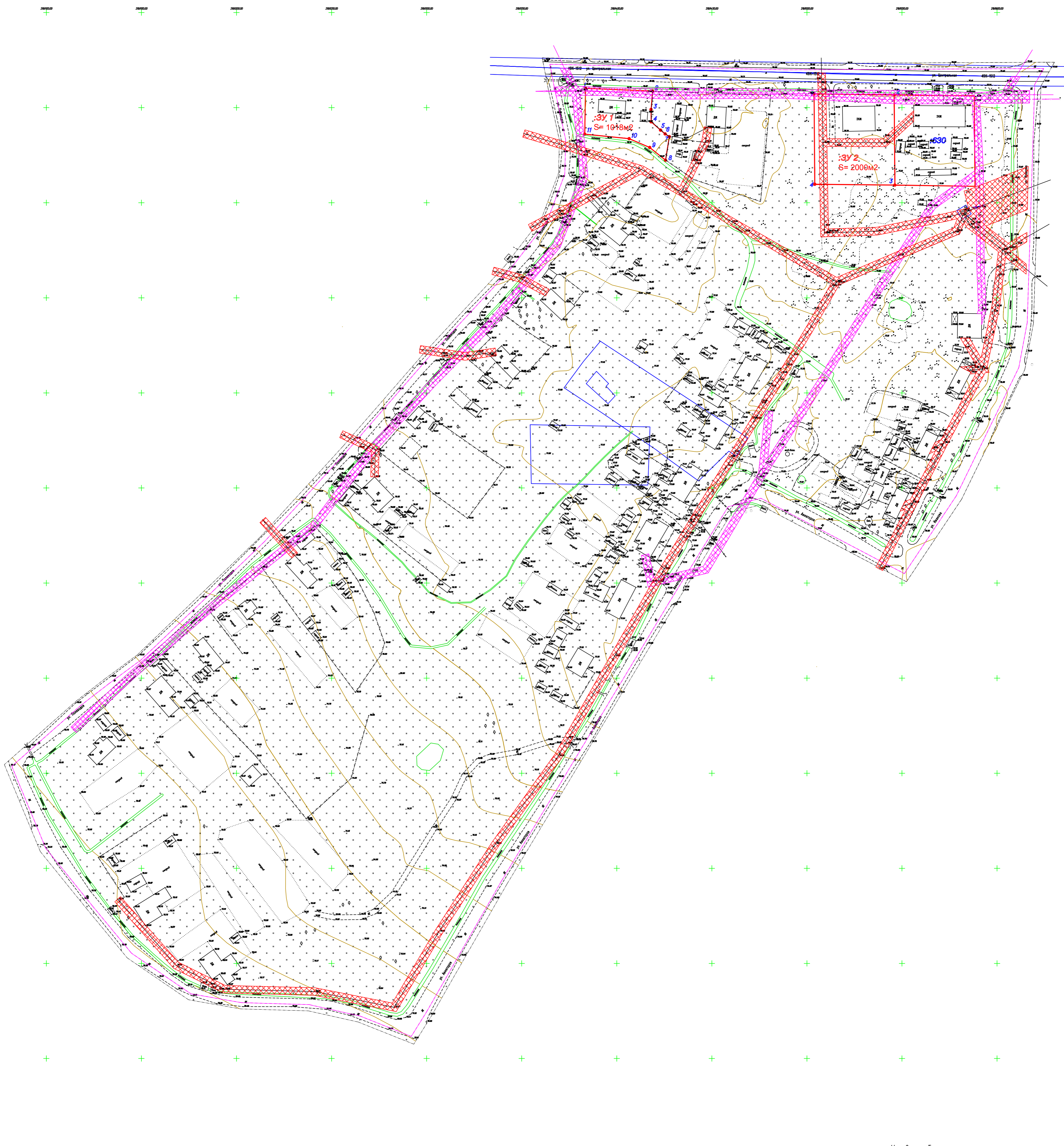
Номер	X	Y
1	459907.30	2168503.77
2	459906.64	2168545.90
3	459859.28	2168546.26
4	459859.71	2168504.12

Графическая часть



- Условные обозначения:
- Границы земельного участка согласно ГКН
 - Граница вновь образованного земельного участка
 - + Красные линии
 - Линии отступа от красных линий
 - 1 Поворотная точка земельного участка
 - Граница сдвигаемых элементов планировочной структуры
 - :3У1 Обозначение вновь образованного земельного участка

7-2021/ПТ и ПМ					
Внесение изменений в документацию по планировке территории и межеванию территории части кадастрового квартала 53:15:0091802, ограниченной улицами Центральная, Пилатова, Подземелье, Авиаторов села Масловское Поддорского сельского поселения Поддорского муниципального района Новгородской области					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
					21.03
					21.03
					2021г.
				Стадия	Лист
				ПМ	1
				Листов	1
Разработал Воробьев В.В.				21.03	
Проверил Лохин С.В.				21.03	
				2021г.	
				Чертеж межевания территории	
				М 1:1000	
				ИП Воробьев	



- Условные обозначения:
- Границы земельного участка согласно ГКН
 - Граница вновь образуемого земельного участка
 - Поворотная точка земельного участка
 - Граница проектирования
 - Обозначение вновь образуемого зем. участка
 - Охранная зона кабеля связи
 - Охранная зона линии электропередач

7-2021/ПП и ПМ					
Внесение изменений в документацию по планировке территории и межеванию территории части кадастрового квартала 53:15:0091802, ограниченной улицами Центральная, Иванова, Полевая, Авиаторов села Маслово Поддорского сельского поселения Поддорского муниципального района Новгородской области					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
					21.03
					21.03
Проверил	Воробьев В.В.			<i>[Signature]</i>	21.03
Разработал	Лохин С.В.			<i>[Signature]</i>	2021г.
				Проект межевания (Основная часть)	
				Стадия	Лист
				ПМ	2
				Листов	
				2	
				Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории	
				М 1:1000	
				ИП Воробьев	