



Российская Федерация
Новгородская область

АДМИНИСТРАЦИЯ МАЛОВИШЕРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 25.04.2017 № 475
г. Малая Вишера

Об утверждении проекта межевания территории, изменении адреса и вида разрешенного использова- ния земельного участка

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 4 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», федеральными законами от 28 декабря 2013 года № 443-ФЗ «О федеральной информационной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 22 мая 2015 года № 492 «О составе сведений об адресах, размещаемых в государственном адресном реестре, порядке межведомственного информационного взаимодействия при проведении государственного адресного реестра, о внесении изменений и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации», Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01 сентября 2014 года № 540, Правилами присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2014 года № 1221, Правилами землепользования и застройки Маловишерского городского поселения, утвержденными решением Совета депутатов Маловишерского городского поселения от 27.10.2016 № 94, статьей 32.1 Устава Маловишерского муниципального района,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить прилагаемый проект межевания территории под многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, Маловишерский муниципальный район, Маловишерское городское поселение, г. Малая Вишера, ул. Красноармейская, з/у 13.

2. Земельному участку с кадастровым номером 53:08:0010202:5:

2.1. Изменить адрес с « обл. Новгородская, р-н Маловишерский, г. Малая Вишера, ул. Красноармейская, 13» на «Российская Федерация, Новгородская область, Маловишерский муниципальный район, Маловишерское городское поселение, г. Малая Вишера, ул. Красноармейская, з/у 13»;

2.2. Предоставить разрешение на условно-разрешенный вид использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)»;

2.3. Изменить вид разрешенного использования земельного участка с « под жилую застройку средней этажности» на «малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)»;

2.4. Разрешить отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных Правилами землепользования и застройки Маловишерского городского поселения для территориальной зоны Ж1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами», в целях увеличения максимальной площади земельного участка - 795 кв.м.

3. Опубликовать постановление в бюллетене «Возрождение».

Глава администрации Н.А.Маслов

УТВЕРЖДЕН

постановлением Администрации
муниципального района
от 25.04.2017 № 475

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

под многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, Маловишерский муниципальный район, Маловишерское городское поселение, г. Малая Вишера, ул. Красноармейская, з/у 13

1 Общие положения

Проект межевания территории разработан в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Правилами землепользования и застройки Маловишерского городского поселения, утвержденными решением Совета депутатов Маловишерского городского поселения от 27.10.2016 № 94, Приказом Минземстроя РФ от 26.08.1998 №59 «Об утверждении Методических указаний по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков.

Подготовка проекта межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

Подготовка проекта межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, а также установления границ функциональных и территориальных зон, уточнения градостроительных регламентов.

2. Сведения о земельном участке в соответствии с данными государственного кадастра недвижимости

Кадастровый номер земельного участка	53:08:0010202:5
Номер кадастрового квартала	53:08:0010202
Предыдущие кадастровые номера	53:08:010202:05
Адрес (описание местоположения)	обл. Новгородская, р-н Маловишерский, г. Малая Вишера, ул. Красноармейская, 13
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	под жилую застройку средней этажности
Площадь	800 кв.м.

Кадастровая стоимость	2971496 руб.
Сведения о правах	сведения о регистрации прав отсутствуют
Особые отметки:	граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства

3. Сведения о площади, образуемого земельного участка, и устанавливаемом виде разрешенного использования

Обозначение земельного участка	:3У1
Кадастровый номер земельного участка	53:08:0010202:5
Адрес участка	Российская Федерация, Новгородская область, Маловишерский муниципальный район, Маловишерское городское поселение, г. Малая Вишера, ул. Красноармейская, з/у 13
Площадь земельного участка	795 кв. м.
Условно разрешенный вид использования	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)
Категория земель	земли населенных пунктов
Территориальная зона	«Зона застройки индивидуальными жилыми домами» (буквенное обозначение Ж1)

4. Сведения о градостроительных регламентах

Формируемый земельный участок расположен в границах территориальной зоны «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» (буквенное обозначение Ж1).

Градостроительные регламенты определяются в соответствии с Правилами землепользования и застройки Маловишерского городского поселения, утвержденными решением Совета депутатов Маловишерского городского поселения от 27.10.2016 № 94. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны установлены статьей 63 (таблица 4) Правил землепользования и застройки Маловишерского городского поселения и имеют следующие параметры:

Основные виды разрешенного использования	Код	Условно разрешенные виды использования	Код	Вспомогательные виды разрешенного использования	Код
1	2	3	4	5	6
Для индивидуального жилищного строительства	2.1	животноводство	1.7	-	-
Для ведения личного подсобного хозяйства	2.2	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	-	-
Объекты гаражного назначения	2.7.1	блокированная жилая застройка	2.3	-	-

1	2	3	4	5	6
Спорт	5.1	передвижное жилье	2.4	-	-
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	обслуживание жилой застройки	2.7	-	-
Ведение огородничества	13.1	общественное использование объектов капитального строительства	3.0	-	-
-	-	коммунальное обслуживание	3.1	-	-
-	-	социальное обслуживание	3.2	-	-
-	-	бытовое обслуживание	3.3	-	-
-	-	амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	-	-
-	-	дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	-	-
-	-	культурное развитие	3.6	-	-
-	-	общественное управление	3.8	-	-
-	-	рынки	4.3	-	-
-	-	магазины	4.4	-	-
-	-	банковская и страховая деятельность	4.5	-	-
-	-	общественное питание	4.6	-	-
-	-	гостиничное обслуживание	4.7	-	-
-	-	охрана природных территорий	9.1	-	-
-	-	историко-культурная деятельность	9.3	-	-
-	-	ведение садоводства	13.2	-	-

5. Сведения о параметрах разрешенного строительства

Плотность и параметры застройки территории устанавливаются в соответствии с Правилами землепользования и застройки Маловишерского городского поселения, утвержденными решением Совета депутатов Маловишерского городского поселения от 27.10.2016 № 94 для территориальной зоны «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» (буквенное обозначение Ж1). Предельные (максимальными и (или) минимальными) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены статьей 63 (таблица 5) Правил землепользования и застройки Маловишерского городского поселения, и имеют следующие параметры:

Описание параметров территориальной зоны «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» (буквенное обозначение Ж1)	Значение параметров
Предельные размеры земельных участков:	
минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков: длина (м)/ ширина (м)	не подлежит установлению
минимальная площадь земельного участка, в том числе по видам	

Описание параметров территориальной зоны «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» (буквенное обозначение Ж1)	Значение параметров
разрешенного использования:	
для индивидуального жилищного строительства (код 2.1), (м ²)	400
для ведения личного подсобного хозяйства (код 2.2), (м ²)	400
ведение огородничества (код 13.1), (м ²)	200
прочие виды (коды), (м ²)	400
максимальная площадь земельного участка, в том числе по видам разрешенного использования:	
для индивидуального жилищного строительства (код 2.1), (м ²)	2500
для ведения личного подсобного хозяйства (код 2.2), (м ²)	2500
ведение огородничества (код 13.1), (м ²)	600
прочие виды (коды), (м ²)	600
Минимальные отступы от границ земельных участков, (м)	3
Предельное количество этажей и/или предельная высота зданий, строений, сооружений:	
предельное количество этажей	3
предельная высота зданий, строений, сооружений (м)	16
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, (%)	70
Иные показатели:	
Минимальный отступ объектов от красной линии:	
отступ от красной линии со стороны примыкающей к территории общего пользования, (м)	5
в остальных случаях, (м)	3
Максимальная высота ограждения (м)	2
Минимальный процент прозрачности ограждения (%):	
со стороны примыкающей к территории общего пользования	50
в остальных случаях	не подлежит установлению
Коэффициент застройки ¹	0,2
Коэффициент плотности застройки ²	0,4

6. Сведения о наличии ограничений использования земельного участка

Вдоль границы проектируемого земельного участка от поворотной точки н2 до н3 проходит сеть газопровода, а также по участку проходит сети канализации. В непосредственной близости проходят сети водопровода и ВЛ-0.4 кВ. На чертеже межевание территории данные сети отображены, а также нанесены охранные зона данных сетей: газопровод - 2м в каждую сторону;

¹ Коэффициент застройки — отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади квартала (элемента планировочной структуры) (согласно СП 42.13330.2011 Приложение Г (обязательное))

² Коэффициент плотности застройки — отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади квартала (элемента планировочной структуры), (согласно СП 42.13330.2011 Приложение Г (обязательное))

канализация – 3 м в каждую сторону, водопровод – 5 м в каждую сторону, ВЛ-0,4 кВ – 2 м в каждую сторону.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранной зоне газопроводов и систем газоснабжения, установлены статьей 106 (таблица 70) Правил землепользования и застройки Маловишерского городского поселения, и имеют следующие параметры:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории	Охранная зона газопроводов и систем газоснабжения
<p>Основные характеристики и размеры зон с особыми условиями использования территории</p>	<p>для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охраняемые зоны:</p> <p>а) вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метров с каждой стороны газопровода;</p> <p>б) вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров - с противоположной стороны;</p> <p>в) вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранная зона не регламентируется;</p> <p>г) вдоль подводных переходов газопроводов через судоходные и сплавные реки, озера, водохранилища, каналы - в виде участка водного пространства от водной поверхности до дна, заключенного между параллельными плоскостями, отстоящими на 100 м с каждой стороны газопровода;</p> <p>д) вдоль трасс межпоселковых газопроводов, проходящих по лесам и древесно-кустарниковой растительности, - в виде просек шириной 6 метров, по 3 метра с каждой стороны газопровода. Для надземных участков газопроводов расстояние от деревьев до трубопровода должно быть не менее высоты деревьев в течение всего срока эксплуатации газопровода.</p> <p>Для исключения возможности повреждения трубопроводов (при любом виде их прокладки) устанавливаются охраняемые зоны:</p> <p>вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих нефть, природный газ, нефтепродукты, нефтяной и искусственный углеводородные газы, - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 25 метрах от оси трубопровода с каждой стороны;</p> <p>вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих сжиженные углеводородные газы, нестабильные бензин и конденсат, - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 100 метрах от оси трубопровода с каждой стороны;</p> <p>вдоль трасс многониточных трубопроводов - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими на указанных выше расстояниях от осей крайних трубопроводов;</p> <p>вдоль подводных переходов - в виде участка водного пространства от водной поверхности до дна, заключенного между параллельными плоскостями, отстоящими от осей крайних ниток переходов на 100</p>

	<p>метров с каждой стороны;</p> <p>вокруг емкостей для хранения и разгазирования конденсата, земляных амбаров для аварийного выпуска продукции - в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ территорий указанных объектов на 50 метров во все стороны;</p> <p>вокруг технологических установок подготовки продукции к транспорту, головных и промежуточных перекачивающих и наливных насосных станций, резервуарных парков, компрессорных и газораспределительных станций, узлов измерения продукции, наливных и сливных эстакад, станций подземного хранения газа, пунктов подогрева нефти, нефтепродуктов - в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ территорий указанных объектов на 100 метров во все стороны.</p>
Устанавливаемые ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства	запрещается любая хозяйственная деятельность, за исключением хозяйственной и иной деятельности, при которой обеспечивается безопасность эксплуатации объекта капитального строительства, в том числе и линейного.
Основание установления ограничений	Федеральный закон от 31.03.1999 №69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»; Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 №878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»
Наименование зоны с особыми условиями использования территории	охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранных зонах канализационных систем и сооружений, установлены статьей 109 (таблица 73) Правил землепользования и застройки Маловишерского городского поселения, и имеют следующие параметры:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории	Охранные зоны канализационных систем и сооружений
Основные характеристики и размеры зон с особыми условиями использования территории	Согласно Правилам технической эксплуатации систем и сооружений коммунального водоснабжения и канализации
Устанавливаемые ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства	Запрещается любая хозяйственная деятельность, за исключением хозяйственной и иной деятельности, при которой обеспечивается безопасность эксплуатации объектов
Основание установления ограничений	МДК 3-02.2001. Правила технической эксплуатации систем и сооружений коммунального водоснабжения и канализации

7. Сведения о наличии красных линий

В границах проектирования красные линии не установлены.

8. Сведения о наличии территории объектов культурного наследия

На проектируемой территории отсутствуют территории объектов культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории культуры и Российской Федерации).

Территория, рассматриваемая в проекте межевания, не относится к территории исторического поселения.

9. Сведения об установлении публичных сервитутов

Установление публичных сервитутов не планируется.

10. Расчет нормативных размеров земельных участков многоквартирных жилых домов

Размер земельного участка занятого зданием, строением, сооружением и необходимого для их использования, устанавливается в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией.

Статья 36 Жилищного кодекса РФ устанавливает, что собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности в числе прочего имущества принадлежит и земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. При этом границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

При определении нормативных размеров земельных участков многоквартирных жилых домов применялись Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах СП 30-101-98 (Свод правил по проектированию и строительству).

В соответствии с Методическими указаниями нормативная площадь земельного участка многоквартирного жилого дома рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений на удельный показатель земельной доли по формуле

$$S_{\text{норм}} = S_{\text{к}} \times \text{Уз.д.}$$

где:

$S_{\text{норм}}$ - нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, м²;

$S_{\text{к}}$ - общая площадь жилых помещений в кондоминиуме, м²;

Уз.д. - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности.

Удельный показатель земельной доли определяется согласно приложению А Методических указаний в зависимости от этажности и года постройки многоквартирного жилого дома.

11. Расчет площади земельного участка под многоквартирным жилым домом

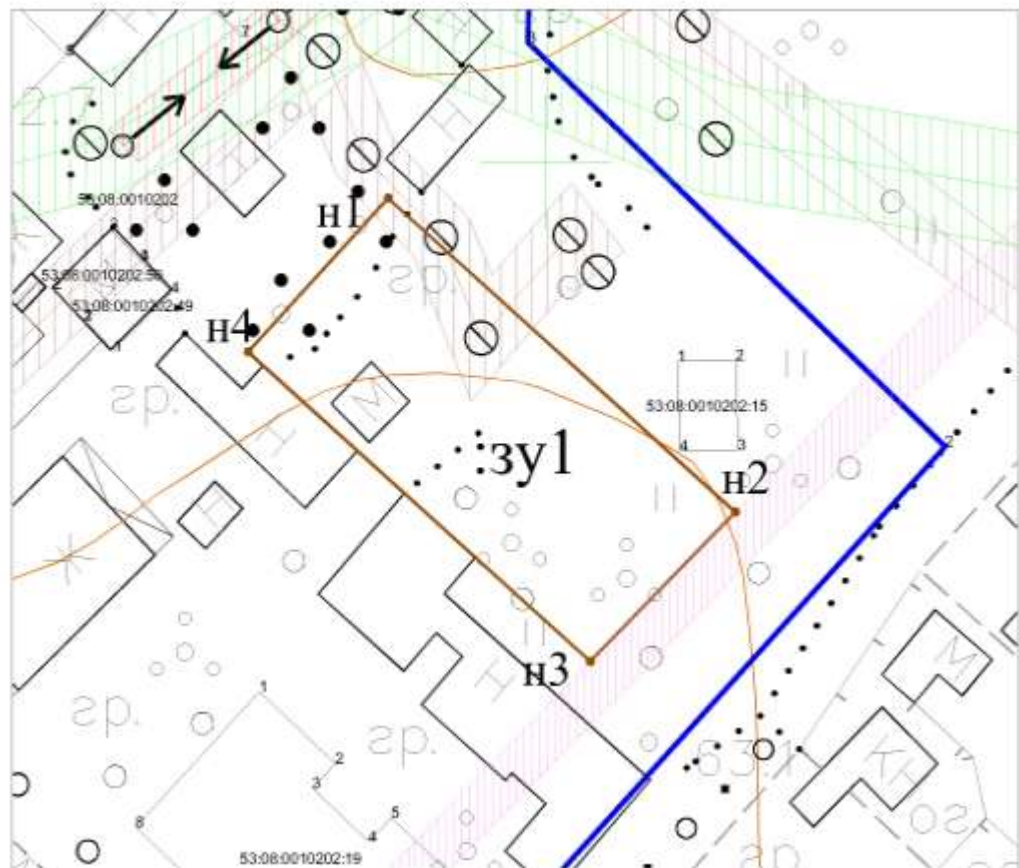
Обозначение земельного участка на чертеже	Адрес многоквартирного жилого дома	Год постройки	Общая площадь жилых помещений, кв. м	Удельный показатель земельной доли	Нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, кв. м	Площадь земельного участка согласно сведениями ГКН	Проектная площадь земельного участка, кв. м	Менее нормативной, кв. м
:ЗУ1	Российская Федерация, Новгородская область, Маловишерский муниципальный район, Маловишерское городское поселение, г. Малая Вишера, ул. Красноармейская, д. 13	1940	380,8	2,84	1081	800,0	795	286

12. Таблица координат поворотных точек границ образуемого земельного участка








№ точки	X, м	Y, м
н1	613096,75	2234885,51
н2	613068,66	2234917,45
н3	613055,31	2234904,11
н4	613082,99	2234872,64
н1	613096,75	2234885,51

13. Графические материалы проекта межевания

13.1. Чертеж межевания территории



Условные обозначения:

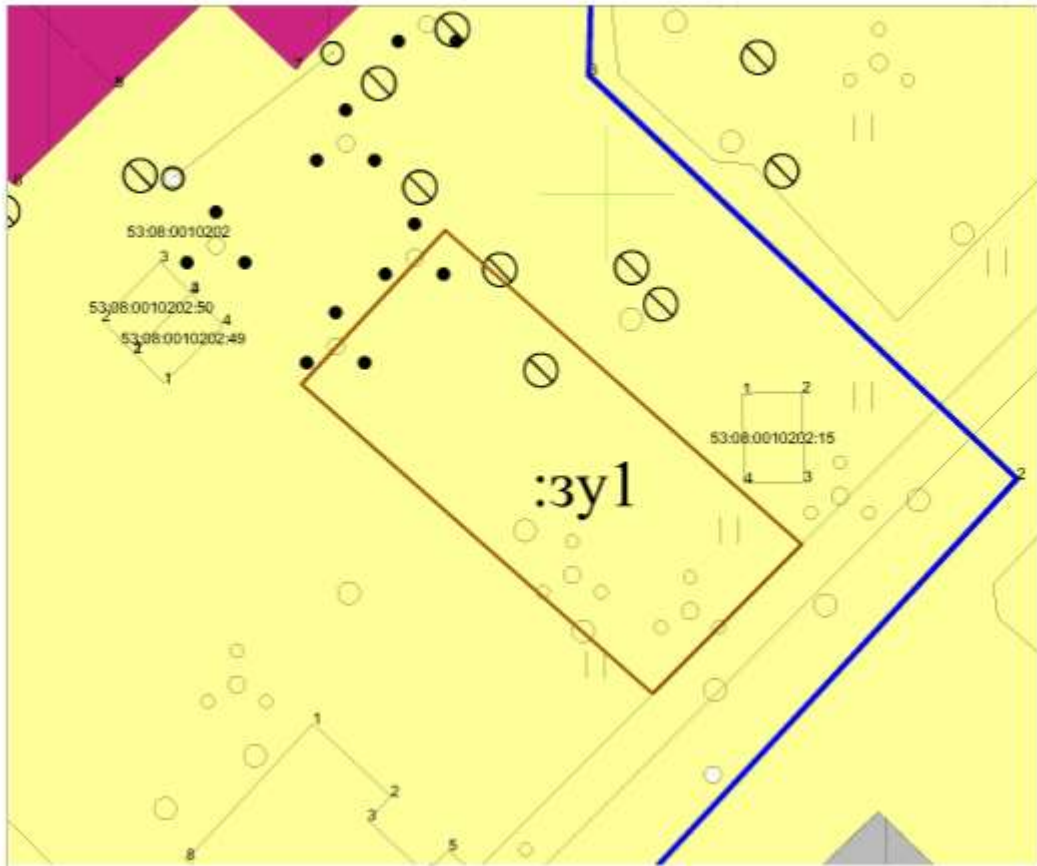
-  - граница формируемого земельного участка
-  - граница кадастрового квартала
-  - обозначение земельного участка
-  - кадастровый номер земельного участка в кадастровом квартале
-  - номер кадастрового квартала
-  - номер поворотной точки
-  - характерная точка границы, имеющиеся в ГКН сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности

				ПМ-06.122016			
				Проект межевания территории под многоквартирным жилым домом расположенным по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, Маловишерский муниципальный район, Маловишерское городское поселение, г. Малая Вишера, ул. Красноармейская, зу13			
Дубинская	Ф.И.О.	Подпись	Дата	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ	Стадия	Лист	Листов
				ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ М 1:500	П	1	4
				ООО "Ю-Имидж"			

13.2. Схема расположения участков в границах элемента планировочной структуры (квартале)



13.3 Схема расположения земельных участков на карте градостроительного зонирования



Функциональные зоны:

- Ж 1** - зона застройки индивидуальными жилыми домами
- О 2** - зона делового, общественного и коммерческого назначения
- П** - производственная зона
- Т** - зона транспортной инфраструктуры
- ТОП** - территория общего пользования

				ПМ-06.122016			
				Проект межевания территории под многоквартирным жилым домом расположенным по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, Маловишерский муниципальный район, Маловишерское городское поселение, г. Малая Вишера, ул. Красноармейская, 3/13			
Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ	Страниц	Лист	Листов
					П	3	4
				Схема расположения земельных участков на карте градостроительного зонирования М 1:500			
				ООО "Ю-Имидж"			

13.4. Схема границ с особыми условиями использования территории

