

ПРОЕКТ
межевания территории
в целях размещения линейного объекта «Распределительного газопровода в
городе Тихвине Ленинградской области к жилым домам по ул.Римского –
Корсакова от дома №71 по Фишевскому переулку до границы проектирования
инфраструктуры ИЖС (улицы Озерной).

Часть 1. Общие Положения

1. Границами проекта межевания территории в целях размещения линейных объектов местного значения (распределительного газопровода) являются:

Ленинградская область, город Тихвин, северный и южный фронты застройки улицы Римского-Корсакова от дома №71 до ул. Фишева Гора, западный и восточный фронты застройки переулка Фишевский до улицы Озерная (далее – планируемая территория).

2. В соответствии со ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществлена применительно к территории, расположенной в границах нескольких смежных элементов планировочной структуры.

Подготовка проекта межевания территории осуществлена для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления и изменения красных линий для застроенных территорий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, в целях обеспечения установления и изменения границ территории общего пользования.

Настоящим проектом предусмотрен:

1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;

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 предполагаются изъятие для муниципальных нужд;

3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в

На чертежах межевания территории отображены:

1) границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры;

2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории,

3) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их изъятие для муниципальных нужд;

5) границы зон действия публичных сервитутов.

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

1) границы существующих земельных участков;

2) границы зон с особыми условиями использования территорий;

3) местоположение существующих объектов капитального строительства;

4) границы территорий объектов культурного наследия.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществлено в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных

участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

Проект межевания территории разработан на основании:

- Схемы территориального планирования Ленинградской области, утвержденная постановлением Правительства Ленинградской области от 29.12.2012 № 460.
- Генерального плана Тихвинского городского поселения Тихвинского муниципального района Ленинградской области применительно к городу Тихвину, деревням Заболотье, Лазаревичи, Стретилово, Фишева Гора, утверждённый решением совета депутатов Тихвинского городского поселения 17 октября 2012 № 02-336 с изменениями, утвержденными решением Совета депутатов Тихвинского городского поселения 24 декабря 2014 г. № 02-48;
- Правил землепользования и застройки Тихвинского городского поселения, утвержденные приказом Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 15.04.2016 г № 19.
- Топографо-геодезических и инженерных изысканий, выполненных ООО «Петродорпроект» и зарегистрированных ГАУ «Леноблгосэкспертиза»
- Кадастровых планах территории полученных в Росреестре по Ленинградской области в формате электронной версии
- Данных полученных из ИСОГД Тихвинского района.

Основными задачами подготовки проекта является анализ фактического землепользования и разработка проектных решений по установлению границ вновь формируемых земельных участков в пределах проектируемой территории с целью образования, осуществления кадастрового учета земельных участков общего пользования и образования с последующей регистрацией прав на них муниципальным образованием Тихвинское городское поселение, а также образования путем раздела земельных участков, необходимых для дальнейшего изъятия для муниципальных нужд в связи с реализацией проекта планировки и проекта межевания проектируемой территории.

Часть 2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

2.1 Проектом межевания границы земель, предназначенных для строительства газопровода, показаны условно, так как проектируемый газопровод является подземным сооружением, не требующим выдачи разрешения на строительство, и формирование земельного участка под размещение газопровода не предусмотрено земельным законодательством Российской Федерации.

Земельные участки, необходимые на период строительства газопровода будут использованы застройщиком и подрядной организацией на основании п. 6 ч. 1 ст. 39.33 и ст. 39.36 Земельного кодекса, п. 5 ч. 2 ст. 1 Областного закона «Об установлении случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство на территории Ленинградской области» от 18 мая 2012 года № 38-оз, п. 6 «Перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 года № 1300, «Порядка и условий размещения отдельных видов объектов на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов на территории

Ленинградской области», утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 3 августа 2015 г. N 301.

При строительстве распределительного газопровода на период проведения строительных работ потребуются во временное пользование земли (земельные участки) общего пользования, занятые улично-дорожной сетью г. Тихвин, без формирования земельных участков площадью 0,02 га (для расположения строительных котлованов необходимых при прокладке поземного распределительного газопровода методом ГНБ). Земли под размещение котлованов для ГНБ и траншей для строительства газопровода будут оформлены отдельным документом, исходя из проектной документации по строительству распределительного газопровода.

2.2. Красные линии проектируемой территории были установлены с увязкой с красными линиями, установленными ранее утвержденным постановлением администрации Тихвинского района от 21 сентября 2012 года № 01-2280-а Проектом планировки и межевания территории для индивидуального жилищного строительства между деревнями Заболотье и Фишева Гора Тихвинского городского поселения Тихвинского муниципального района Ленинградской области, а также по границам предоставленных земельных участков, сведения о которых получены разработчиком в Едином государственном реестре недвижимости Управления Росреестра и информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Тихвинского района, то есть с учетом сложившейся застройки и положений генерального плана Тихвинского городского поселения в части учета планируемого размещения автомобильных дорог (улиц) местного значения на расчетный срок реализации генерального плана.

Координаты поворотных точек красных линий, установленных настоящим Проектом, полностью соответствуют координатам поворотных точек границ образуемых земельных участков общего пользования, занятых улично-дорожной сетью¹.

Каталог координат поворотных точек красных линий проектируемой территории:

N	y	x
1	10471,01	10889,88
2	10478,41	10894,9
3	10482,56	10887,6
4	10468,6	10878,26
5	10445,1	10862,47
6	10433,5	10837,49
7	10421,09	10842,05
8	10424,27	10852,1
9	10424,5	10858,45
10	10417,17	10858,71
11	10358,01	10850,8
12	10338,42	10848,97
13	10320,87	10848,74
14	10272,7	10852,95
15	10234,78	10860,37

¹ Координаты поворотных точек красных линий и границ образуемых земельных участков приведены в Местной системе координат города Тихвин (МСК г. Тихвин) 1964 года – в системе, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости

16	10202,71	10863,66
17	10199,48	10840,26
18	10186,15	10841,5
19	10188,38	10865,44
20	10137,33	10875,13
21	10113,5	10879,26
22	10085,72	10883,64
23	10062,3	10887,77
24	9965,68	10903,95
25	9962,2	10882,88
26	9951,61	10884,73
27	9952,33	10890,59
28	9926,04	10902,02
29	9894,12	10906,08
30	9887,99	10916,33
31	9793,34	10927,74
32	9794,47	10956,67
33	9816,02	10955,55
34	9817,02	10984,93
35	9826,01	10984,56
36	9824,78	10954,29
37	9856,96	10948,41
38	9960,36	10931,47
39	9963,44	10952,08
40	9975,4	10950,29
41	9974,56	10935,75
42	9984,63	10935,43
43	9989,67	10925,5
44	10096,08	10904,38
45	10183,15	10886,91
46	10215,89	10880,09
47	10239,67	10875,34
48	10250,55	10873,95
49	10263,93	10873,85
50	10344,67	10881,61
51	10442,36	10883,3
52	10455,39	10888,37
53	10452,87	10895,63
54	10450,33	10900,69
55	10449,07	10902,76
56	10440,24	10914,3
57	10436,7	10920,92
58	10435,75	10922,55
59	10434,62	10921,98
60	10409,21	10957,12
61	10395,75	10979,71

62	10353,98	11026,66
63	10342,36	11042,72
64	10301,98	11090,49
65	10284,96	11113,16
66	10268,52	11137,07
67	10250,04	11157,76
68	10241,00	11163,72
69	10141,80	11220,77
70	10055,68	11270,66
71	10062,56	11283,99
72	10079,85	11274
73	10161,84	11226,57
74	10186,05	11212,49
75	10242,9	11180,71
76	10255,13	11175,21
77	10284,83	11138,1
78	10393,09	11000,02
79	10468,1	10889,64

2.3. Проектом межевания предусматривается установление границ земельных участков (территорий) общего пользования, занятых в границах проектируемой территории улично-дорожной сетью г. Тихвин:

Ул. Римского-Корсакова (ЗУ1) площадью 11429.94 кв.м; каталог координат:

N	У	X
1	9794,47	10956,67
2	9816,01	10955,47
3	9817,02	10984,83
4	9826,04	10984,47
5	9824,82	10954,27
6	9857,18	10948,3
7	9960,39	10931,42
8	9963,44	10952,08
9	9975,4	10950,29
10	9974,57	10935,74
11	9984,62	10935,38
12	9989,66	10925,48
13	10096,08	10904,38
14	10197,76	10883,92
15	10188,38	10865,44
16	10137,45	10875,12
17	10115,13	10878,91
18	10085,66	10883,64
19	10062,32	10887,76
20	9965,68	10903,95
21	9962,2	10882,88

22	9951,61	10884,73
23	9952,33	10890,59
24	9926,04	10902,02
25	9894,12	10906,08
26	9887,99	10916,33
27	9793,34	10927,74
1	9794,47	10956,67

Ул.Фишева Гора(ЗУ2) площадью 7328.31 кв.м; каталог координат:

N	У	X
1	10197,76	10883,93
2	10188,39	10865,43
3	10186,16	10841,53
4	10199,5	10840,26
5	10202,74	10863,57
6	10234,84	10860,41
7	10272,71	10852,92
8	10320,93	10848,72
9	10338,4	10848,93
10	10359,54	10850,98
11	10417,33	10858,8
12	10424,56	10858,41
13	10424,28	10852,13
14	10421,09	10842,16
15	10433,58	10837,49
16	10445,07	10862,36
17	10470,1	10879,23
18	10482,55	10887,47
19	10478,41	10894,87
20	10471,08	10889,89
21	10468,07	10889,63
22	10455,39	10888,4
23	10442,39	10883,28
24	10344,65	10881,54
25	10263,83	10873,8
26	10250,53	10873,94
27	10239,4	10875,36
28	10215,8	10880,12
1	10197,76	10883,93

Ул.Фишевский переулоч (ЗУ3) площадью 7638,18 кв.м.; каталог координат:

N	У	X
1	10062,59	11283,96
2	10055,73	11270,67

3	10141,98	11220,7
4	10241,04	11163,69
5	10250,06	11157,74
6	10254,68	11158,46
7	10271,84	11140,37
8	10268,17	11137,42
9	10284,94	11113,13
10	10301,94	11090,46
11	10323,47	11065,16
12	10342,58	11042,48
13	10354,15	11026,4
14	10395,71	10979,75
15	10409,2	10957,13
16	10429,59	10929,72
17	10434,99	10922,27
18	10435,75	10922,55
19	10440,24	10914,3
20	10449,07	10902,76
21	10452,87	10895,63
22	10455,39	10888,4
23	10468,09	10889,7
24	10393,1	11000,05
25	10284,79	11138,08
26	10255,21	11175,09
27	10242,68	11180,73
28	10186,15	11212,36
29	10161,86	11226,52
30	10080,15	11273,77
1	10062,59	11283,96

2.4. Для приведения к нормативной ширине существующих улиц, осуществления строительства и реконструкции объектов местного значения поселения предусматривается формирование и изъятие для муниципальных нужд земельного участка, принадлежащего на праве аренды гражданину. Изымаемый земельный участок, его категория земель, существующий на дату принятия настоящего Проекта вид разрешенного использования и планируемый вид разрешенного использования в соответствии с градостроительным регламентом, определенным Правилами землепользования и застройки Тихвинского городского поселения, приведен ниже:

2.4.1. Изъятие для муниципальных нужд части земельного участка с кадастровым номером 47:13:1201015:176:ЗУ1, расположенного по адресу: Ленинградская область, Тихвинский муниципальный район, Тихвинское городское поселение, город Тихвин, переулок Фишевский, 23, с категорией земель – «земли населенных пунктов», разрешенное использование (по документу): «для индивидуального жилищного строительства».

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование объекта</i>	<i>Кадастровый номер земельного участка</i>	<i>Ориентировочная площадь</i>	<i>Планируемая категория</i>
--------------	-----------------------------	---	--------------------------------	------------------------------

	<i>капитального строительства</i>			<i>земель и вид разрешенного использования</i>
1	Размещение улично-дорожной сети и объектов инженерной инфраструктуры	47:13:1201015:176:3У1	110 кв. м.	Земли населенных пунктов/ земельные участки (территории) общего пользования

Координаты поворотных точек формируемой части земельного участка 47:13:1201015:176:3У1, изымаемой для муниципальных нужд:

N	У	Х
1	10250,03	11157,74
2	10254,68	11158,46
3	10271,83	11140,36
4	10268,17	11137,43

Вид разрешенного использования земельного участка, подлежащий установлению после процедуры изъятия, - «земельные участки (территории) общего пользования», код 12.0².

2.5. В ходе разработки Проекта в отношении принадлежащего гражданину на праве собственности земельного участка с кадастровым номером 47:13:1201015:6, расположенного по адресу: Ленинградская область, Тихвинский муниципальный район, Тихвинское городское поселение, деревня Фишева Гора, улица Фишева Гора, дом 21/1, выявлено, что в государственном реестре недвижимости в отношении этого земельного участка содержится информация о границах земельного участка, не соответствующая его фактическому местоположению: в сведениях государственного кадастра недвижимости участок смещен к северо-востоку, что является кадастровой ошибкой. Данное несоответствие выявлено при совмещении результатов инженерных изысканий, прошедших государственную экспертизу в ГАУ «Леноблгосэкспертиза» и кадастрового плана территории, полученного в ФГБУ «ФКП Росреестра по Ленинградской области». Настоящим проектом не предусмотрен перечень координат характерных точек границ уточняемого земельного участка, т.к. в данном случае кадастровую ошибку следует устранить кадастровому инженеру путем уточнения границ земельного участка по фактическому ограждению и без корректировки его площади (334 кв.м.).

Для устранения вышеуказанных противоречий администрация Тихвинского района обратилась с письменным обращением к правообладателю указанного земельного участка с предложением об устранении кадастровой ошибки для внесения в государственный реестр недвижимости сведений о корректных границах земельного участка и о присвоении земельному участку и находящемуся на нем жилому дому адреса³.

² по классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития от 1 сентября 2014 г. № 540;

³ Письмо администрации Тихвинского района от 12.05.2017 г. № 01-02-14-2894/17-0-43.

2.6. Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства. Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнить в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ. Установление границ земельных участков на местности должно быть выполнено в комплексе работ по одновременному выносу красных линий

2.7. На территории проектирования установлены следующие ограничения и охранные зоны:

2.7.1. Охранный зона распределительного газопровода низкого давления - 2 метра от оси распределительного газопровода в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей". Охранные зоны и месторасположение распределительного газопровода и земельные участки необходимые на период строительства на чертежах проекта планировки и проекта межевания нанесены условно и уточняются при подготовке проектно-сметной документации на строительство данного газопровода в утверждаемых границах красных линий на территории улично-дорожной сети.

2.7.2. Зоны с особыми условиями использования территории по условиям охраны объектов культурного наследия - объединённая охранный (заповедная) зона г. Тихвин, зона регулирования застройки (в северной части планируемой территории), зона археологических разведок.

2.7.3. Водоохранная зона р. Тихвинка, согласно письма Невско-Ладожского бассейнового управления, установлена шириной 200 метров от береговой линии, в соответствии со ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации.

2.8. Установление границ зон с особыми условиями территории на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания.

Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнить в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию (при необходимости) с ними границ.