

ООО «Земля и недвижимость»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

СНТ «Медик»

**расположенного по адресу: Российская Федерация, Томская область,
Томский район, муниципальное образование «Богашевское сельское поселение»,
окр. п. Аникино, СНТ «Медик».**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ**

ТОМСК 2021

Утверждено

№ _____ « ____ » _____ 2021г.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

СНТ «Медик»

**расположенного по адресу: Российская Федерация, Томская область,
Томский район, муниципальное образование «Богашевское сельское поселение»,
окр. п. Аникино, СНТ «Медик».**

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Директор

А.М. Михайлов

ТОМСК 2021

СОДЕРЖАНИЕ

	Основная часть проекта межевания территории	
1	Пояснительная записка	
2	Чертеж красных линий	
3	Чертеж межевания территории	
4	Приложение	
5	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
6	Введение	
7	Основные цели и задачи проекта межевания территории	
8	Краткие сведения об участке проведения кадастровых работ	
9	Формирование красных линий. Установление публичных сервитутов.	
10	Обоснование размещения земельных участков с учетом особых условий использования территории, мероприятий по сохранению объектов культурного наследия и с учетом особо охраняемых природных территорий	
11	Схема расположения элемента планировочной структуры	
12	Чертеж функциональных зон	
13	Чертеж границ существующих земельных участков и объектов капитального строительства	
14	Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории	

1. Введение

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного элемента планировочной структуры, местоположение которого: Российская Федерация, Томская область, Томский район, муниципальное образование «Богашевское сельское поселение», окр. п. Аникино, СНТ «Медик», разрешенное использование - ведение садоводства.

Руководствуюсь п. 5 ст. 41 Градостроительного кодекса проект межевания территории изготовлен в виде отдельного документа.

Проект межевания территории выполнен на основании следующих исходных данных:

- Протокола общего собрания членов СНТ «Медик» от 27.06.2019г. № 3 «о разработке проекта межевания территории СНТ «Медик»
- Письма комитета по охране объектов культурного наследия Томской области № 48-01-2463 от 30.08.2017 г. «Об объектах культурного наследия»
- Схемы территориального планирования Томского района Томской области;
- Генерального плана МО Богашевского сельского поселения Томского района Томской области.
- Материалов инженерных изысканий, выполненных ООО «Беспилотные технологии» (ИНН 5433195969, ОГРН 1135476189661) на основании договора на выполнение авиационных работ № 0515-1/ЦГ от 15 мая 2017 г.
- Кадастровых планов территории 70:14:0341023; 70:14:0341022; 70:14:0300095.

Основанием для разработки проекта межевания территории, согласно технического задания для разработки проекта межевания СНТ «Медик» от 22.06.2019г. № 3 утвержденного протоколом общего собрания членов СНТ «Медик» от 27.06.2019г. № 3, являются ортофотопланы на территорию подготовки проекта межевания с прилегающими к ней территориями, в системе координат принятой для ведения государственного кадастрового учета на территории Томской области масштаба 1:500;

Проект межевания территории выполнен в соответствии с нормативными актами:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
2. Земельный кодекс Российской Федерации;
3. Водный кодекс Российской Федерации;
4. Лесной кодекс Российской Федерации;
5. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
6. Федеральный закон от 13.07.2015г № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
7. Федеральный закон от 15.04.1998г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»;
8. СП 53.13330.2011 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения». Актуализированная редакция СНиП 30-02-97*;

9. СНиП 2.05.11-83 «Внутрихозяйственные автомобильные дороги в колхозах, совхозах и других сельскохозяйственных предприятиях, и организациях»;
10. ВСН 43-85** «Застройка территорий коллективных садов, здания и сооружения. Нормы проектирования»;
11. СП 11-106-97 от 1 января 1998 года. Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектно-планировочной документации на застройку территорий садоводческих (дачных) объединений граждан;
12. Федеральный закон от 22.07.2008г. N 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»

2. Основные цели и задачи проекта межевания территории.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях:

- установления границ, образуемых и изменяемых земельных участков, в том числе земельных участков занятых землями общего пользования СНТ «Медик» и земельных участков, предоставленных членам СНТ «Медик».
- установления красных линий.

3. Краткие сведения о проектируемом объекте.

СНТ «Медик» расположено на землях Муниципального образования «Томский район», окр. п. Аникино.

В административном отношении рассматриваемая территория расположена на территории Богашевского сельского поселения Томского района Томской области.

Территория СНТ «Медик» - район с садовыми земельными участками и частичной застройкой садовыми домиками. Данная территория обеспечена основными и внутренними проездами. Общая площадь садоводческого товарищества составляет 45696 кв.м., из них 5523 кв.м. - земли общего пользования, 40173 кв.м. - земли, занятые садовыми участками. Согласно генерального плана территория СНТ «Медик» поделена на 64 садовых участка и один земельный участок с кадастровым номером 70:14:0300095:273 оформлен для эксплуатации и обслуживания скважины технического водоснабжения и насосной станции.

На территории СНТ «Медик» расположена ЛЭП 0,4 кВ.

Территория СНТ «Медик» расположена на землях сельскохозяйственного назначения. Согласно карте градостроительного зонирования территории Богашевского сельского поселения Томского района Томской области данная территория расположена в зоне (СХ-3) – зона размещения садовых и дачных земельных участков. Зона выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков, предоставленных для ведения хозяйственной и иной деятельности садоводческим объединениям за границами населенных пунктов Богашевского сельского поселения Томского района Томской области.

4. Формирование красных линий. Установление публичных сервитутов.

К землям общего пользования относятся земли, занятые дорогами, улицами, проездами (в пределах красных линий), пожарными водоемами, а также площадками и участками объектов общего пользования (включая их санитарно-защитные зоны), которые беспрепятственно используются неограниченным кругом лиц.

Согласно информации, полученной от органов местного самоуправления, известно, что в месте размещения территории СНТ «Медик» красные линии отсутствуют. Кроме того, в правилах землепользования и застройки, на генеральных планах муниципальных образований, а также городских и сельских поселений и на схемах территориального планирования муниципальных образований отсутствуют существующие красные линии, что не позволяет отобразить их на графическом материале.

Одной из целей проекта межевания территории является установление красных линий, отделяющих территории общего пользования от внутриквартальных территорий, переданных физическим лицам для ведения садоводства.

На территории СНТ «Медик» обеспечен проезд автотранспорта ко всем индивидуальным садовым участкам и объектам общего пользования.

Согласно СП 53.13330.2011. «Свод правил. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения»: - «На территории садоводческого, дачного объединения ширина улиц и проездов в красных линиях должна быть, м:

- для улиц - не менее 15 м;
- для проездов - не менее 9 м.

Ширина проезжей части улиц и проездов принимается:

- для улиц - не менее 7,0 м,
- для проездов - не менее 3,5 м.

В связи с тем, что СП 53.13330.2011 утверждены в 2011г. и разработаны для проектирования новых СНТ, а также не учитывает существующие границы земельных участков и стесненные условия в которых расположены СНТ на данной территории в проекте межевания территории для определения нормативной ширины улиц и проездов в границах красных линий использованы нормативные документы, действовавшие на момент образования СНТ «Медик». Т.о. согласно СНиП 2.05.11-83 «Внутрихозяйственные автомобильные дороги в колхозах, совхозах и других сельскохозяйственных предприятиях, и организациях» и ВСН 43-85** «Застройка территорий коллективных садов, здания и сооружения. Нормы проектирования» ширина проезжей части в стесненных условиях должна быть 4,5м., а ширина проезда – 3,5м.

Учитывая, что территория СНТ «Медик» относится к району с исторически сложившимися границами земельных участков со стесненными условиями проектирования территории ширина внутриквартальных проездов в красных линиях принята не менее 4,5 м; ширина внутриквартальных противопожарных проездов принята не менее 3,5 м., ширина проходов не менее 1,0 м.

Так же проектом установлены линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений. Отступ от красной линии составляет 5,0 м.

Установление публичных сервитутов проектом межевания не предусмотрено.

5. Обоснование размещения земельных участков с учетом особых условий использования территории, мероприятий по сохранению объектов культурного наследия и с учетом особо охраняемых природных территорий.

В соответствии со статьей 1 Градостроительного Кодекса РФ зонами с особыми условиями использования территорий называются охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Сведения о наличии охранных зон в зоне проектирования приведены в таблице 5.1.

Таблица 5.1 –Сведения о наличии охранных зон в зоне проектирования

№ п/п	учетный номер	Характеристика	Параметры охранной зоны	Нормативный документ
1	нет	Охранная зона ЛЭП 0,4 кВ	В виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 2 м от оси ЛЭП с каждой стороны	Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"

В целях обеспечения безопасных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения сооружений в пределах охранных зон устанавливаются особые условия использования территории в соответствии с постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон.

Земельные участки, входящие в охранные зоны, не изымаются у землепользователей и используются ими с обязательным соблюдением установленных требований.

В границах территории СНТ «Медик», объектов культурного наследия, в том числе памятников археологии, состоящих на государственной охране, в период подготовки проекта межевания территории не зарегистрировано, в связи с чем чертеж границ объектов культурного наследия не разрабатывался.

В границах территории СНТ «Медик», особо охраняемых природных территорий, в период подготовки проекта межевания территории не выявлено, в связи с чем чертеж границ особо охраняемых территорий не разрабатывался.

Пояснительная записка

Проект межевания территории разработан на земли общего пользования и земельные участки СНТ «Медик».

Территория СНТ «Медик» расположена на землях сельскохозяйственного назначения. Согласно карте градостроительного зонирования территории Богашевского сельского поселения данная территория расположена в зоне размещения садовых и дачных земельных участков (СХ-3). Зона выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков, предоставленных для ведения хозяйственной и иной деятельности садоводческим объединениям за границами населенных пунктов Богашевского сельского поселения. Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка для данной территориальной зоны составляет:

Максимальный	3000 кв. м
Минимальный	300 кв.м

Общая площадь СНТ «Медик» составляет 45696 кв.м. Согласно списка членов СНТ «Медик» и генерального плана садоводческого товарищества количество земельных участков, отводимых физическим лицам для садоводства составляет 64 участка.

Проектом межевания территории устанавливаются красные линии, отделяющие территории общего пользования от внутриквартальных территорий, переданных физическим лицам на праве собственности для ведения садоводства. Таким образом на территории СНТ «Медик» сформирован 1 многоконтурный земельный участок, занятый территорией общего пользования, 64 земельных участка, переданных физическим лицам на праве собственности для ведения садоводства.

Технико-экономические показатели проекта межевания территории приведены в таблице 1.1.

К земельным участкам, которые будут отнесены к территориям общего пользования относятся земельные участки с условными номерами 70:14:0000000:ЗУ1. Земельные участки по отношению, к которым предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, отсутствуют.

В ходе кадастровых работ, выявлено несоответствие фактического местоположения земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0300095:273
70:14:0341022:10 70:14:0341022:11 70:14:0341022:55 70:14:0341022:8
70:14:0341022:7 70:14:0341022:31 70:14:0341022:93 70:14:0341022:66
70:14:0341022:12 70:14:0341022:99 70:14:0341022:89 70:14:0341022:87
70:14:0341022:4 70:14:0341022:82 70:14:0341022:26 70:14:0341022:80
70:14:0341022:94 70:14:0341022:9 70:14:0341022:30 70:14:0341022:40
70:14:0341022:49 70:14:0341022:5 земельных участков, внесенных в ЕГРН.

Имеет место реестровая ошибка в определении координат поворотных точек границ земельных участков с данными кадастровыми номерами. Для приведения в соответствие местоположения земельных участков с выше указанными кадастровыми номерами в соответствии с их фактически занимаемой территорией необходимо исправить реестровые ошибки, в связи с чем необходимо внести в ЕГРН координаты поворотных точек границ следующих земельных участков, сформированных для садоводства.

**Технико-экономические показатели проекта межевания территории
СНТ «Медик»**

расположенного по адресу: Российская Федерация, Томская область, Томский район, муниципальное образование «Богашевское сельское поселение», окр. п. Аникино, СНТ «Медик».

Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка (при наличии)	№_участка по документам или условный номер согласно проекта межевания территории	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв.м..	Ограничение, обременение, примечание
1	70:14:0341022:15	уч.1	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	482	-
2	70:14:0341022:35	уч.2	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	711	-
3	-	уч.3	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	580	-
4	-	уч.4	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	519	-
4а	70:14:0341022:11	уч.4а	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	396	-
5	70:14:0341022:79	уч.5	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	915	-
6	70:14:0341022:91	уч.6	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	1077	-
7	70:14:0341022:12	уч.7	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	635	-
8	70:14:0341022:3	уч.8	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	508	-

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка (при наличии)	№_участка по документам или условный номер согласно проекта межевания территории	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв.м..	Ограничение, обременение, примечание
9	70:14:0341022:96	уч.9	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	521	-
10	70:14:0341022:16	уч.10	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	520	-
11	70:14:0341022:19	уч.11	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	756	-
12	70:14:0341022:20	уч.12	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	670	-
13	70:14:0341022:9	уч.13	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	671	-
14	-	уч.14	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	679	-
15	70:14:0341022:26	уч.15	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	674	-
16	70:14:0341022:27	уч.16	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	629	-
17	70:14:0341022:30	уч.17а	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	579	-
18	70:14:0341022:33	уч.19	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	773	-
19	70:14:0341022:38	уч.20	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	660	-
20	70:14:0341022:39	уч.21	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	756	-
21	70:14:0341022:40	уч.22	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	532	-

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка (при наличии)	№_участка по документам или условный номер согласно проекта межевания территории	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв.м..	Ограничение, обременение, примечание
22	70:14:0341022:43	уч.23	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	530	-
23	70:14:0341022:44	уч.24	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	497	-
24	-	уч.25	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	506	-
25	70:14:0341022:5	уч.26	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	500	-
26	70:14:0341022:49	уч.27	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	469	-
27	70:14:0341022:52	уч.28	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	446	-
28	70:14:0341022:53	уч.29	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	460	-
29	70:14:0341022:2	уч.30	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	445	-
30	-	уч.31	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	455	-
31	70:14:0341022:7	уч.32	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	509	-
32	70:14:0341022:60	уч.33	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	484	-
33	70:14:0341022:8	уч.34	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	465	-
34	70:14:0341022:63	уч.35	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	446	-

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка (при наличии)	№_участка по документам или условный номер согласно проекта межевания территории	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв.м..	Ограничение, обременение, примечание
35	70:14:0341022:66	уч.36	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	492	-
36	70:14:0341022:67	уч.37	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	486	-
37	70:14:0341022:68	уч.38	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	602	-
38	70:14:0341022:69	уч.39	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	543	-
39	70:14:0341022:71	уч.40	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	436	-
40	70:14:0341022:72	уч.41	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	454	-
41	70:14:0341022:73	уч.42	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	564	-
42	70:14:0341022:74	уч.43	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	604	-
43	70:14:0341022:75	уч.44	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	591	-
44	70:14:0341022:6	уч.45	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	576	-
45	70:14:0341022:76	уч.46	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	628	-
46	70:14:0341022:77	уч.47	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	607	-
47	70:14:0341022:102	уч.48	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	637	-

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка (при наличии)	№_участка по документам или условный номер согласно проекта межевания территории	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв.м..	Ограничение, обременение, примечание
48	70:14:0341022:1	уч.49	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	627	-
49	70:14:0341022:80	уч.50	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	650	-
50	70:14:0341022:81	уч.51	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	643	-
51	70:14:0341022:82	уч.52	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	698	-
52	70:14:0341022:83	уч.53	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	853	-
53	70:14:0341022:84	уч.54	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	791	-
54	70:14:0341022:85	уч.55	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	712	-
55	70:14:0341022:86	уч.56	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	612	-
56	70:14:0341022:87	уч.57	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	585	-
57	70:14:0341022:88	уч.58	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	474	-
58	70:14:0341022:89	уч.59	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	731	-
59	70:14:0341022:92	уч.60	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	801	-
60	70:14:0341022:4	уч.61	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	601	-

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка (при наличии)	№_участка по документам или условный номер согласно проекта межевания территории	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв.м..	Ограничение, обременение, примечание
61	70:14:0341022:93	уч.62	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	942	-
62	70:14:0341022:94	уч.63 :ЗУ2	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	1072	земельный участок, образованный путем перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и земельного участка с номером 63
63	70:14:0341022:31	уч.64 :ЗУ3	земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства	970	земельный участок, образованный путем перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и земельного участка с номером 64
64	70:14:0300095:273	-	земли сельскохозяйственного назначения	Для эксплуатации и обслуживания скважины технического водоснабжения и насосной станции	730	-
65	-	:ЗУ1	земли сельскохозяйственного назначения	Земельные участки общего пользования, код 13.0	5523	Режим использования для обеспечения беспрепятственного прохода и проезда неограниченного круга лиц, без права возведения ограждающих конструкций, препятствующих проходу, проезду. Земельный участок относящийся к землям общего пользования, образуемый земельный участок