ООО «НОВАЯ-9»

Юр. адрес: 607631, Нижегородская область, Богородский район, с. Шапкино, ул. Новая, д. 9
E-mail: novaya-9@inbox.ru **тел. +79200078380**
ИНН 5245026774 КПП 524501001 ОГРН 1155252002223 ОКПО 50684067

Проект
52/03-1/18 ПМТ

Проект межевания территории в районе дома № 13 по улице Комарова р.п. Вахтан города Шахунья Нижегородской области

Директор Е. В. Шабанов

г. Шахунья
2018 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА ПО ОБОСНОВАНИЮ ПОЛОЖЕНИЙ, ПРИНЯТЫХ В ПРОЕКТЕ. 3

1. Основание для разработки проекта межевания территории: 3
2. Ранее разработанная градостроительная документация: 3
3. Характеристики территории 3
4. Параметры расчета площади образуемого земельного участка 4
5. Расчет площадей образуемого земельного участка 4
6. Площадь образуемого земельного участка 5
7. Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка 5

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ 7

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
ПО ОБОСНОВАНИЮ ПОЛОЖЕНИЙ, ПРИНЯТЫХ В ПРОЕКТЕ.

1. Основание для разработки проекта межевания территории:

- Градостроительный кодекс РФ, статьи 8,2, 41, 43, 44-46;
- Закон Нижегородской области от 08.04.2008 №37-З «Об основах регулирования градостроительной деятельности на территории Нижегородской области»;
- Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах СП 30-101-98.

2. Ранее разработанная градостроительная документация:

- генеральный план городского округа город Шахунья, утвержденный решением Совета депутатов городского округа город Шахунья Нижегородской области от 30.12.2013 г. № 26-1;
- правила землепользования и застройки территории муниципального образования городского округа город Шахунья Нижегородской области (утвержденные решением Совета депутатов городского округа город Шахунья Нижегородской области от 28.04.2017 г. № 78-6).

3. Характеристики территории

Городской округ город Шахунья расположен в северо-восточной части Нижегородской области. Городской округ граничит на востоке с Тоншаевским, на юге – с Тонкинским, на юго-западе - с Уренским, на западе – с Ветлужским муниципальными районами Нижегородской области. На севере округ граничит с Поназыревским районом Костромской области и с Шабалинским районом Кировской области. С Кировской областью городской округ граничит и на юго-востоке.

В соответствии с законом Нижегородской области от 1 ноября 2011 года № 153-З «О преобразовании муниципальных образований Шахунского муниципального района Нижегородской области», городские поселения город Шахунья, рабочий поселок Вахтан, рабочий поселок Сява и сельские поселения Акатовский сельсовет, Красногорский сельсовет, Лужайский сельсовет, Туманинский сельсовет, Хмелевицкий сельсовет Шахунского муниципального района Нижегородской области преобразованы путем их объединения во вновь образованное муниципальное образование городское поселение, наделив его статусом городского округа с наименованием "город Шахунья".

Административным центром городского округа является город Шахунья, который связан с населёнными пунктами муниципальными и региональными дорогами III, IV и V категорий. Расстояние от города Шахунья до областного центра – город Нижний Новгород составляет 261 км. По территории городского округа проходит железнодорожная магистраль Нижний Новгород – Киров и далее на восток. В городе Шахунья расположен железнодорожный узел - локомотивное депо и железнодорожный вокзал.

В соответствии с генеральным планом городского округа город Шахунья, утвержденный решением Совета депутатов городского округа город Шахунья Нижегородской области от 30.12.2013 г. № 26-1, территория расположена в границах функциональной зоны:

Зона малоэтажной смешанной застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город Шахунья Нижегородской области (утвержденные решением Совета депутатов городского округа город Шахунья Нижегородской области от 28.04.2017 г. № 78-6), территория расположена в границах территориальной зоны:
Ж-3 (Зона малоэтажной смешанной застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами)

4. Параметры расчета площади образуемого земельного участка

В соответствии с Методическими указаниями по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах СП 30-101-98 расчет площади земельного участка, образуемого под существующим многоквартирным домом необходимо произвести согласно приведенной ниже формуле.

N п/п	Наименование объекта	Площадь земельного участка
1	Многоквартирные дома	$S=S_к*У_{з.д}$ где $S_к$ - общая площадь жилых помещений в многоквартирном доме, кв.м; $У_{з.д}$ - удельный показатель земельной доли Уз.д.= Уз.д.18/Н где где $У_{з.д18}$ — показатель земельной доли при 18м^2/чел не менее 0,92, Н — принятая расчетная жилищная обеспеченность по проекту, кв.м. на чел.

Удельный показатель земельной доли $У_{з.д}$ выбирается из Приложения А Методических указаний по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах СП 30-101-98 в зависимости от года постройки многоквартирного дома и его этажности.

№ п.п.	Адрес многоквартирного дома	Год постройки многоквартирного дома
1	Нижегородская область, г. Шахунья, р.п. Вахтан, улица Комарова, 13	1950

Поскольку многоквартирный дом, под которыми образуется земельный участок, является двухэтажным, в соответствии с Приложением А Методических указаний по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах СП 30-101-98, значение $У_{з.д}$ принято равным 2,84.

5. Расчет площадей образуемого земельного участка

В соответствии с параметрами, приведенными выше, рассчитана площадь земельного участка, образуемого под многоквартирным домом.

№ п.п.	Местоположение земельного участка	Площадь помещений дома, кв.м.	Площадь участка по расчету, кв.м.
1	Нижегородская область, г. Шахунья, р.п. Вахтан, улица Комарова, 13	712,4	2023

6. Площадь образуемого земельного участка

Граница образуемого земельного участка установлена с учетом красных линий, фактического использования территории, смежных границ земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет.

Площадь образуемого земельного участка приведена ниже.

№ п.п.	Местоположение земельного участка	Разрешенное использование	Площадь, кв.м.
1	Нижегородская область, г. Шахунья, р.п. Вахтан, улица Комарова, 13	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2864

Образуемый земельный участок попадает в зону с особыми условиями использования территории – КН 52.03.2.91 (Воздушная линия электропередачи (ВЛ) - 10 кВ №1005 ПС "Вахтан", расположенная по адресу: Нижегородская область, Шахунский район).

7. Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка

1. Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка *:ЗУ1*

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M_t), м	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	2	3	4	5
н1	*9924,21*	*3668,42*	*0,10*	-
н2	*9896,96*	*3701,34*	*0,10*	-
н3	*9889,75*	*3709,79*	*0,10*	-
н4	*9851,63*	*3671,01*	*0,10*	-
н5	*9860,26*	*3661,82*	*0,10*	-
н6	*9886,00*	*3632,92*	*0,10*	-
н7	*9896,73*	*3642,14*	*0,10*	-
н8	*9905,94*	*3649,61*	*0,10*	-
н9	*9926,13*	*3666,10*	*0,10*	-
н1	*9924,21*	*3668,42*	*0,10*	-

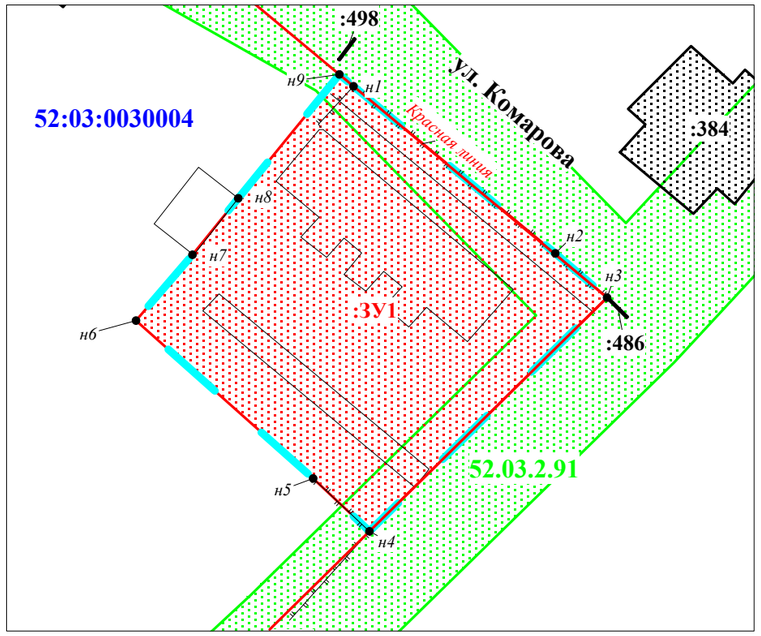
2. Сведения о частях границ образуемых земельных участков

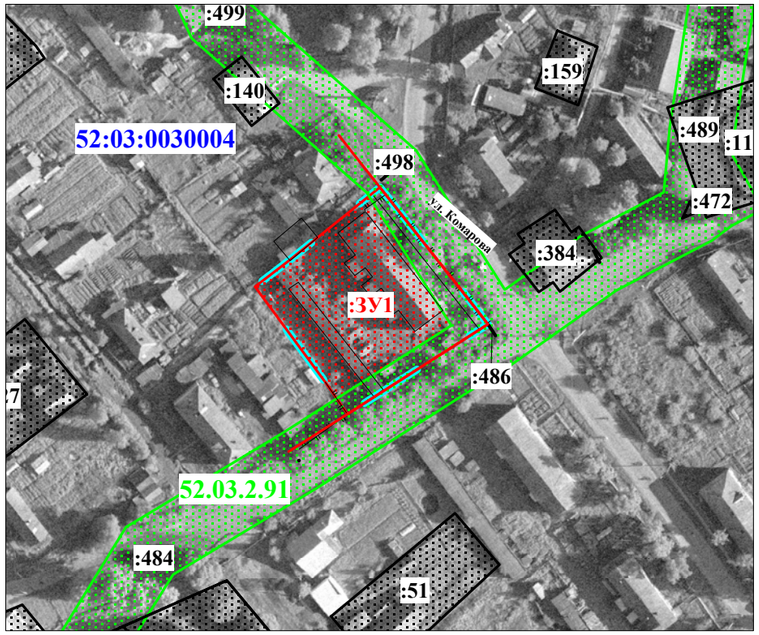
Обозначение земельного участка *:ЗУ1*

Обозначение части границы		Горизонтальное проложение (S), м	Описание прохождения части границы
от т.	до т.		
1	2	3	4
н1	*н2*	*42,74*	-
н2	*н3*	*11,11*	-
н3	*н4*	*54,38*	-
н4	*н5*	*12,61*	-
н5	*н6*	*38,70*	-
н6	*н7*	*14,15*	-
н7	*н8*	*11,86*	-
н8	*н9*	*26,07*	-
н9	*н1*	*3,01*	-

3. Сведения о местоположении границ частей образуемых земельных участков				
Обозначение земельного участка *:ЗУ1*				
Учетный номер или обозначение части -				
Обозначение характерных точек границы	**Координаты, м**		**Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M_t), м**	**Примечание**
	X	**Y**		
1	**2**	**3**	**4**	**5**
-	-	-	-	-

4. Общие сведения об образуемых земельных участках		
Обозначение земельного участка *:ЗУ1*		
№ п/п	**Наименование характеристик земельного участка**	**Значение характеристики**
1	**2**	**3**
1	Адрес земельного участка или его местоположение	*Нижегородская область, г. Шахунья, р.п. Вахтан, улица Комарова, 13*
2	Категория земель	*Земли населенных пунктов*
3	Вид разрешенного использования	*Малоэтажная многоквартирная жилая застройка*
4	Площадь земельного участка ± величина погрешности определения площади **(Р ± ΔР), м^2**	*2864±19*
5	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка **(Рмин)** и **(Рмакс)**, **м^2**	-
6	Кадастровый или иной номер объекта недвижимости, расположенного на земельном участке	*52:03:0030004:1026*
7	Иные сведения	-





Масштаб 1 : 1 000

Местоположение - Нижегородская область,
г. Шахунья, р.п. Вахтан, ул. Комарова, 13
Площадь - 2864 кв.м.
Система координат МСК рп Вахтан

__точки	X	Y
н1	9 924,21	3 668,42
н2	9 896,96	3 701,34
н3	9 889,75	3 709,79
н4	9 851,63	3 671,01
н5	9 860,26	3 661,82
н6	9 886	3 632,92
н7	9 896,73	3 642,14
н8	9 905,94	3 649,61
н9	9 926,13	3 666,1
н1	9 924,21	3 668,42

Масштаб 1 : 2 000

Условные обозначения

- *Граница разработки проекта межевания территории*
- :ЗУ1 *- образуемые земельные участки*
- :100 *- земельные участки, сведения о границах которых внесены в ГКН и не подлежат изменению*
- • 1 *- обозначение характерной точки границы земельного участка*
- *- граница кадастрового квартала*
- *- зона с особыми условиями использования территории*

Земельный участок образуется в соответствии со следующими материалами и сведениями:

1. Документы территориального планирования - генеральный план городского округа город Шахунья, утвержденный решением Совета депутатов городского округа город Шахунья Нижегородской области от 30.12.2013 г. № 26-1
2. Правила землепользования и застройки - Правила землепользования и застройки территории муниципального образования городского округа город Шахунья Нижегородской области (утвержденные решением Совета депутатов городского округа город Шахунья Нижегородской области от 28.04.2017 г. № 78-6)
3. Проект планировки территории - отсутствует
4. Категория земель - Земли населенных пунктов
5. Территориальная зона - Ж-3 (Зона малоэтажной смешанной застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами)
6. Разрешенное использование - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
7. Зона с особыми условиями использования территории - Воздушная линия электропередачи (ВЛ) - 10 кВ №1005 ПС "Вахтан", расположенная по адресу: Нижегородская область, Шахунский район
8. Особо охраняемые природные территории - отсутствуют

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата
Разраб.		Шабанов Е.В.		02.18
Пров.				

52/03-1/18 ПМТ

Проект межевания территории в районе дома № 13 по улице Комарова р.п. Вахтан города Шахунья Нижегородской области

Проект межевания территории

Стадия	Лист	Листов
Р	1	1

Чертеж межевания территории

ООО "Новая-9"