

ООО «НОВАЯ-9»

Юр. адрес: 607631, Нижегородская область, Богородский район, с. Шапкино, ул. Новая, д. 9

Е-mail: novaya-9@inbox.ru

тел. +79200078380

ИНН 5245026774

КПП 524501001

ОГРН 1155252002223

ОКПО 50684067

Проект 52/03-20/18 ПМТ

**Проект межевания территории в районе дома № 37
по улице Центральная
с. Хмелевицы 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

					52/03-20/18 ПМТ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		2

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-б).

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 Сява, 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.

					52/03-20/18 ПМТ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		3

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.

№ п/п	Наименование объекта	Площадь земельного участка
1	Многоквартирные дома	$S = S_k * U_{з.д.}$ <p>где S_k - общая площадь жилых помещений в многоквартирном доме, кв.м; $U_{з.д.}$ - удельный показатель земельной доли</p> $U_{з.д.} = U_{з.д.18} / N$ <p>где $U_{з.д.18}$ — показатель земельной доли при $18\text{ м}^2/\text{чел}$ не менее 0,92, N — принятая расчетная жилищная обеспеченность по проекту, кв.м. на чел.</p>

Удельный показатель земельной доли $U_{з.д.}$ 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, с. Хмелевицы, ул. Центральная, 37	1985

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 $U_{з.д.}$ принято равным 2.30.

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, с. Хмелевицы, ул. Центральная, 37	1038,6	2389

										Лист
										4
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	52/03-20/18 ПМТ					

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, с. Хмелевицы, ул. Центральная, 37	многоквартирные дома не выше 3-х этажей	3154

Образуемый земельный участок попадает в зону с особыми условиями использования территории – КН 52.03.2.60 (водоохранная зона водного объекта реки Малая Какша на территории села Хмелевицы Шахунского района Нижегородской области)

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
1	688594,91	3179774,14	0,10	-
2	688612,15	3179789,15	0,10	-
3	688614,06	3179787,55	0,10	-
n1	688631,13	3179803,17	0,10	-
n2	688627,09	3179807,86	0,10	-
n3	688649,96	3179827,81	0,10	-
n4	688643,18	3179835,52	0,10	-
n5	688620,63	3179815,45	0,10	-
n6	688589,18	3179852,04	0,10	-
n7	688583,85	3179847,42	0,10	-
n8	688577,70	3179840,93	0,10	-
n9	688558,03	3179824,43	0,10	-
n10	688556,97	3179822,34	0,10	-
1	688594,91	3179774,14	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
1	2	22,86	-
2	3	2,49	-
3	n1	23,14	-
n1	n2	6,19	-
n2	n3	30,35	-
n3	n4	10,27	-
n4	n5	30,19	-
n5	n6	48,25	-
n6	n7	7,05	-

										Лист
										52/03-20/18
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата						5

н7	н8	8,94	-
н8	н9	25,67	-
н9	н10	2,34	-
н10	1	61,34	-

3. Сведения о местоположении границ частей образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка :ЗУ1

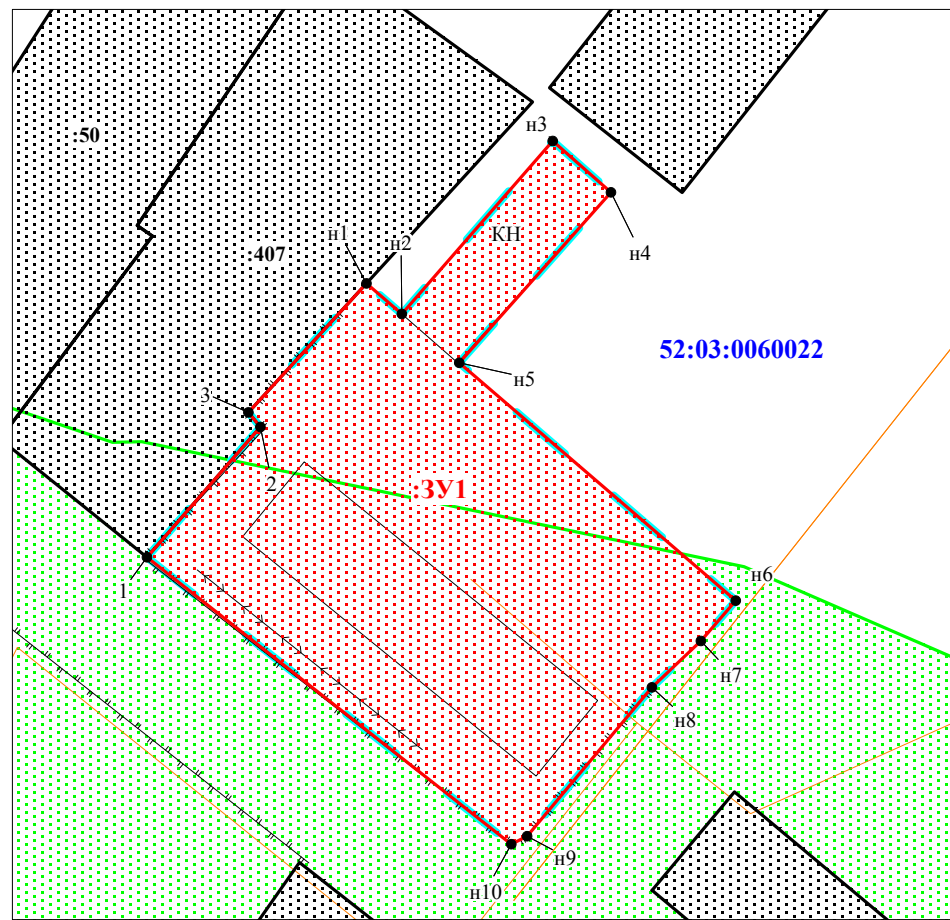
Учетный номер или обозначение части -

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M), 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, с. Хмелевицы, ул. Центральная, 37
2	Категория земель	Земли населенных пунктов
3	Вид разрешенного использования	многоквартирные дома не выше 3-х этажей
4	Площадь земельного участка ± величина погрешности определения площади (P ± ΔP), м ²	3154±20
5	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка (P _{мин}) и (P _{макс}), м ²	-
6	Кадастровый или иной номер объекта недвижимости, расположенного на земельном участке	52:03:0060022:555, 52:03:0060022:985
7	Иные сведения	-



Масштаб 1 : 1 000

Местоположение - Нижегородская область,
г. Шахунья, с. Хмелевицы, ул. Центральная, 37

Площадь - 3154 кв.м.
Система координат СК-52

точки	X	Y
1	688 594,91	3 179 774,14
2	688 612,15	3 179 789,15
3	688 614,06	3 179 787,55
n1	688 631,13	3 179 803,17
n2	688 627,09	3 179 807,86
n3	688 649,96	3 179 827,81
n4	688 643,18	3 179 835,52
n5	688 620,63	3 179 815,45
n6	688 589,18	3 179 852,04
n7	688 583,85	3 179 847,42
n8	688 577,7	3 179 840,93
n9	688 558,03	3 179 824,43
n10	688 556,97	3 179 822,34
1	688 594,91	3 179 774,14

Условные обозначения

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



Масштаб 1 : 2 000

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 - многоквартирные дома не выше 3-х этажей
7. Зона с особыми условиями использования территории - водоохранная зона водного объекта реки Малая Какша на территории села Хмелевицы Шахунского района Нижегородской области
8. Особо охраняемые природные территории - отсутствуют

					52/03-20/18 ПМТ			
					Проект межевания территории в районе дома № 37 по улице Центральная с. Хмелевицы города Шахунья Нижегородской области			
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата	Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Шабанов Е.В.		07.18			Р	1
Пров.								
					Чертеж межевания территории	ООО "Новая-9"		