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
52/03-13/19 ПМТ

Проект межевания территории под многоквартирными домами в районе улиц Генерала Веденина и Попова города Шахунья Нижегородской области

Директор Е. В. Шабанов

г. Шахунья
2019 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 образуемых земельных участков 4
5. Расчет площадей образуемых земельных участков 5
6. Площади образуемых земельных участков 5
7. Каталог координат поворотных точек образуемых земельных участков 5

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ 11

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 28.03.2019 г. № 26-11).

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, утвержденным решением Совета депутатов городского округа город Шахунья Нижегородской области от 30.12.2013 г. № 26-1, территория расположена в границах функциональных зон:
Зона малоэтажной смешанной застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами.
Зона застройки среднеэтажными 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 28.03.2019 г. № 26-11), территория расположена в границах территориальных зон:
Ж-3 (Зона малоэтажной смешанной застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами)
Ж-4 (Зона застройки среднеэтажными жилыми домами)

4. Параметры расчета площади образуемых земельных участков

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

N п/п	Наименование объекта	Площадь земельных участков
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, ул. Генерала Веденина, 72 «Б»	1951
2	Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Генерала Веденина, 72 «А»	1951
3	Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Генерала Веденина, 72	1995
4	Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Попова, 2	1997

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:

№ п.п.	Адрес многоквартирного дома	$У_{з.д}$
1	Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Генерала Веденина, 72 «Б»	2,72
2	Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Генерала Веденина, 72 «А»	2,72
3	Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Генерала Веденина, 72	2,30
4	Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Попова, 2	1,36

5. Расчет площадей образуемых земельных участков

В соответствии с параметрами, приведенными выше, рассчитаны площади земельных участков, образуемых под многоквартирными домами.

№ п.п.	Местоположение земельных участков	Площадь помещений дома, кв.м.	Площадь участка по расчету, кв.м.
1	Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Генерала Веденина, 72 «Б»	54.4	148
2	Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Генерала Веденина, 72 «А»	54.6	149
3	Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Генерала Веденина, 72	265.0	610
4	Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Попова, 2	2084.8	2835

6. Площади образуемых земельных участков

Граница образуемых земельных участков установлена с учетом фактического использования территории, смежных границ земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет.

Площади образуемых земельных участков приведена ниже.

№ п.п.	Местоположение земельных участков	Разрешенное использование	Площадь, кв.м.
1	Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Генерала Веденина, 72 «Б»	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1246
2	Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Генерала Веденина, 72 «А»	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1550
3	Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Генерала Веденина, 72	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1104
4	Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Попова, 2	Среднеэтажная жилая застройка	2513

Образуемые земельные участки в зоны с особыми условиями использования территории не попадают.

7. Каталог координат поворотных точек образуемых земельных участков

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	*681010,90*	*3193382,92*	*0,10*	-
н2	*681020,19*	*3193399,97*	*0,10*	-
н3	*680995,85*	*3193416,47*	*0,10*	-
н4	*680980,06*	*3193424,95*	*0,10*	-
н5	*680980,88*	*3193426,61*	*0,10*	-
н6	*680971,20*	*3193432,08*	*0,10*	-
н7	*680961,85*	*3193436,85*	*0,10*	-
н8	*680953,42*	*3193419,05*	*0,10*	-
н9	*680980,52*	*3193406,70*	*0,10*	-

н10	*680983,80*	*3193404,71*	*0,10*	-
н11	*680984,39*	*3193405,70*	*0,10*	-
н12	*680986,90*	*3193403,90*	*0,10*	-
н13	*680985,53*	*3193401,73*	*0,10*	-
н14	*680989,95*	*3193398,39*	*0,10*	-
н15	*680991,81*	*3193397,02*	*0,10*	-
н16	*680996,37*	*3193393,51*	*0,10*	-
н17	*681002,75*	*3193388,72*	*0,10*	-
н1	*681010,90*	*3193382,92*	*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*	*19,42*	-
н2	*н3*	*29,41*	-
н3	*н4*	*17,92*	-
н4	*н5*	*1,85*	-
н5	*н6*	*11,12*	-
н6	*н7*	*10,50*	-
н7	*н8*	*19,70*	-
н8	*н9*	*29,78*	-
н9	*н10*	*3,84*	-
н10	*н11*	*1,15*	-
н11	*н12*	*3,09*	-
н12	*н13*	*2,57*	-
н13	*н14*	*5,54*	-
н14	*н15*	*2,31*	-
н15	*н16*	*5,75*	-
н16	*н17*	*7,98*	-
н17	*н1*	*10,00*	-

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, ул. Генерала Веденина, 72 "Б"*
2	Категория земель	*Земли населенных пунктов*
3	Вид разрешенного использования	*Малоэтажная многоквартирная жилая застройка*
4	Площадь земельного участка ± величина погрешности определения площади **(Р ± ΔР), м²**	*1246±12*
5	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка **(Рмин)** и **(Рмакс)**, **м²**	-
6	Кадастровый или иной номер объекта недвижимости, распо-	*52:03:0120009:183*

	ложенного на земельном участке	
7	Иные сведения	-

1. Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка *:ЗУ2*

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
н18	*680948,79*	*3193408,81*	*0,10*	-
н19	*680949,36*	*3193408,52*	*0,10*	-
н20	*680942,46*	*3193393,63*	*0,10*	-
н21	*680949,20*	*3193390,30*	*0,10*	-
н22	*680977,55*	*3193378,03*	*0,10*	-
н23	*680987,50*	*3193372,39*	*0,10*	-
н24	*680991,95*	*3193379,76*	*0,10*	-
н25	*681005,10*	*3193372,27*	*0,10*	-
н1	*681010,90*	*3193382,92*	*0,10*	-
н17	*681002,75*	*3193388,72*	*0,10*	-
н16	*680996,37*	*3193393,51*	*0,10*	-
н15	*680991,81*	*3193397,02*	*0,10*	-
н14	*680989,95*	*3193398,39*	*0,10*	-
н13	*680985,53*	*3193401,73*	*0,10*	-
н12	*680986,90*	*3193403,90*	*0,10*	-
н11	*680984,39*	*3193405,70*	*0,10*	-
н10	*680983,80*	*3193404,71*	*0,10*	-
н9	*680980,52*	*3193406,70*	*0,10*	-
н8	*680953,42*	*3193419,05*	*0,10*	-
н18	*680948,79*	*3193408,81*	*0,10*	-

2. Сведения о частях границ образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка *:ЗУ2*

Обозначение части границы		Горизонтальное проложение (S), м	Описание прохождения части границы
от т.	до т.		
1	2	3	4
н18	*н19*	*0,64*	-
н19	*н20*	*16,41*	-
н20	*н21*	*7,52*	-
н21	*н22*	*30,89*	-
н22	*н23*	*11,44*	-
н23	*н24*	*8,61*	-
н24	*н25*	*15,13*	-
н25	*н1*	*12,13*	-
н1	*н17*	*10,00*	-
н17	*н16*	*7,98*	-
н16	*н15*	*5,75*	-
н15	*н14*	*2,31*	-
н14	*н13*	*5,54*	-
н13	*н12*	*2,57*	-
н12	*н11*	*3,09*	-
н11	*н10*	*1,15*	-
н10	*н9*	*3,84*	-
н9	*н8*	*29,78*	-
н8	*н18*	*11,24*	-

3. Сведения о местоположении границ частей образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка *:ЗУ2*

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 *:ЗУ2*

№ п/п	Наименование характеристик земельного участка	Значение характеристики
1	2	3
1	Адрес земельного участка или его местоположение	*Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Генерала Веденина, 72 "А".*
2	Категория земель	*Земли населенных пунктов*
3	Вид разрешенного использования	*Малоэтажная многоквартирная жилая застройка*
4	Площадь земельного участка ± величина погрешности определения площади **(Р ± ΔР), м²**	*1550±14*
5	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка **(Рмин)** и **(Рмакс)**, **м²**	-
6	Кадастровый или иной номер объекта недвижимости, расположенного на земельном участке	*52:03:0120007:54*
7	Иные сведения	-

1. Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка *:ЗУ3*

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
н2	*681020,19*	*3193399,97*	*0,10*	-
н26	*681028,60*	*3193415,41*	*0,10*	-
н27	*681004,54*	*3193433,35*	*0,10*	-
н28	*680969,17*	*3193449,37*	*0,10*	-
н29	*680964,31*	*3193439,37*	*0,10*	-
н30	*680982,35*	*3193430,74*	*0,10*	-
н5	*680980,88*	*3193426,61*	*0,10*	-
н4	*680980,06*	*3193424,95*	*0,10*	-
н3	*680995,85*	*3193416,47*	*0,10*	-
н2	*681020,19*	*3193399,97*	*0,10*	-

2. Сведения о частях границ образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка *:ЗУ3*

Обозначение части границы		Горизонтальное проложение (S), м	Описание прохождения части границы
от т.	до т.		
1	2	3	4
н2	*н26*	*17,58*	-
н26	*н27*	*30,01*	-
н27	*н28*	*38,83*	-

н28	*н29*	*11,12*	-
н29	*н30*	*20,00*	-
н30	*н5*	*4,38*	-
н5	*н4*	*1,85*	-
н4	*н3*	*17,92*	-
н3	*н2*	*29,41*	-

3. Сведения о местоположении границ частей образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка *:ЗУ3*

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 *:ЗУ3*

№ п/п	Наименование характеристик земельного участка	Значение характеристики
1	2	3
1	Адрес земельного участка или его местоположение	*Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Генерала Веденина, 72*
2	Категория земель	*Земли населенных пунктов*
3	Вид разрешенного использования	*Малоэтажная многоквартирная жилая застройка*
4	Площадь земельного участка ± величина погрешности определения площади **(Р ± ΔР), м²**	*1104±12*
5	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка **(Рмин)** и **(Рмакс)**, **м²**	-
6	Кадастровый или иной номер объекта недвижимости, расположенного на земельном участке	*52:03:0120009:217*
7	Иные сведения	-

1. Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка *:ЗУ4*

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
н31	*681006,60*	*3193321,76*	*0,10*	-
н32	*681020,89*	*3193350,81*	*0,10*	-
н33	*680999,39*	*3193361,78*	*0,10*	-
н25	*681005,10*	*3193372,27*	*0,10*	-
н24	*680991,95*	*3193379,76*	*0,10*	-
н23	*680987,50*	*3193372,39*	*0,10*	-
н22	*680977,55*	*3193378,03*	*0,10*	-
н34	*680972,99*	*3193368,18*	*0,10*	-
н35	*680953,49*	*3193378,02*	*0,10*	-
н36	*680943,98*	*3193355,03*	*0,10*	-
н37	*680960,33*	*3193347,35*	*0,10*	-
н38	*680958,09*	*3193341,58*	*0,10*	-
н31	*681006,60*	*3193321,76*	*0,10*	-

2. Сведения о частях границ образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка *:ЗУ4*

Обозначение части границы		Горизонтальное проложение (S), м	Описание прохождения части границы
от т.	до т.		
1	2	3	4
н31	*н32*	*32,37*	-
н32	*н33*	*24,14*	-
н33	*н25*	*11,94*	-
н25	*н24*	*15,13*	-
н24	*н23*	*8,61*	-
н23	*н22*	*11,44*	-
н22	*н34*	*10,85*	-
н34	*н35*	*21,84*	-
н35	*н36*	*24,88*	-
н36	*н37*	*18,06*	-
н37	*н38*	*6,19*	-
н38	*н31*	*52,40*	-

3. Сведения о местоположении границ частей образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка *:ЗУ4*

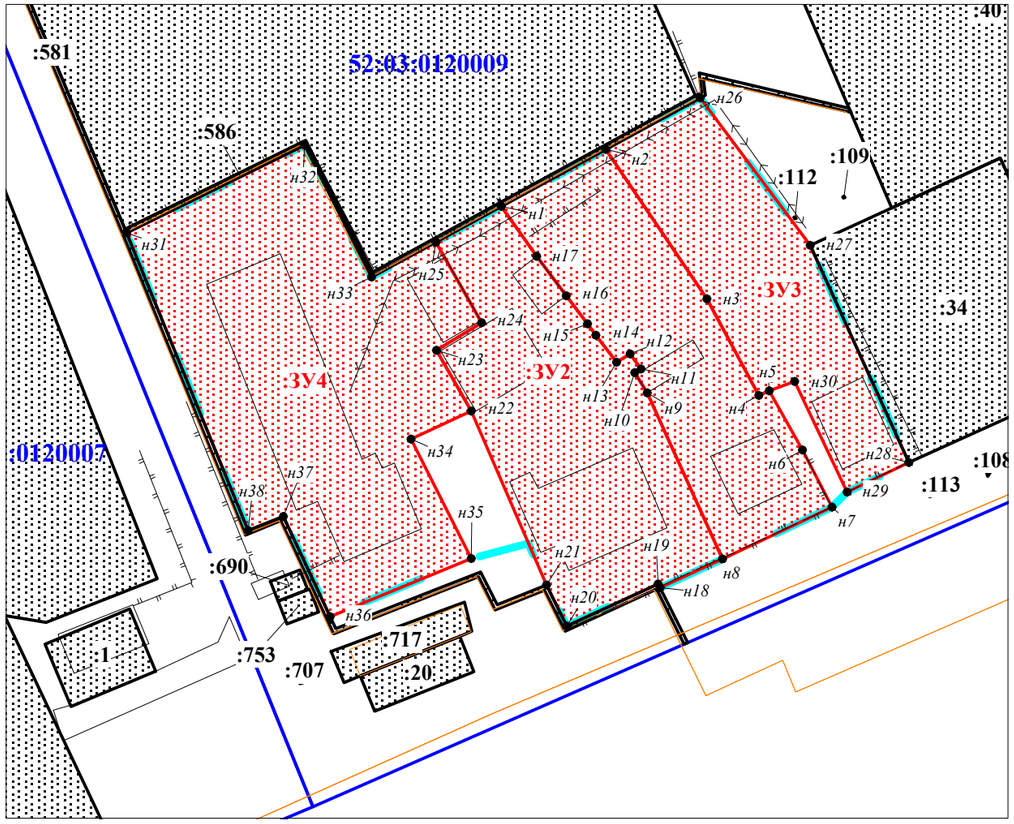
Учетный номер или обозначение части -

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M_t), м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
-	-	-	-	-

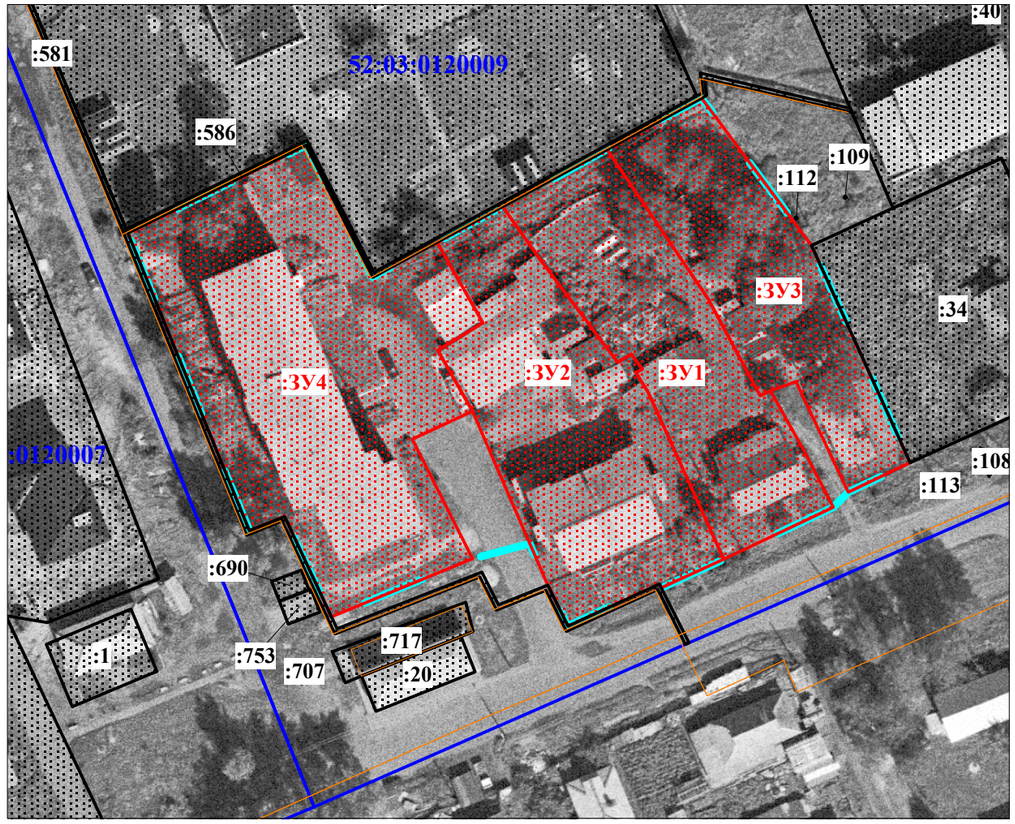
4. Общие сведения об образуемых земельных участках

Обозначение земельного участка *:ЗУ4*

№ п/п	Наименование характеристик земельного участка	Значение характеристики
1	2	3
1	Адрес земельного участка или его местоположение	*Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Попова, 2*
2	Категория земель	*Земли населенных пунктов*
3	Вид разрешенного использования	*Среднеэтажная жилая застройка*
4	Площадь земельного участка ± величина погрешности определения площади **(Р ± ΔР), м²**	*2513±18*
5	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка **(Рмин)** и **(Рмакс)**, **м²**	-
6	Кадастровый или иной номер объекта недвижимости, расположенного на земельном участке	*52:03:0120009:137*
7	Иные сведения	-



Масштаб 1 : 1 000



Масштаб 1 : 1 000

__п_п_	Местоположение_земельных_участ	Разрешенное_использование	Площадь__кв
1	Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Генерала Веденина, 72 «Б»	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1 246
2	Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Генерала Веденина, 72 «А»	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1 550
3	Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Генерала Веденина, 72	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1 104
4	Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Попова, 2	Среднеэтажная жилая застройка	2 513

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 28.03.2019 г. № 26-11)
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)
   Ж-4 (Зона застройки среднеэтажными жилыми домами)
6. Разрешенное использование - многоквартирные дома не выше 3-х этажей
7. Зона с особыми условиями использования территории - отсутствуют
8. Особо охраняемые природные территории - отсутствуют

Условные обозначения

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

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата
Разраб.		Шабанов Е.В.		07.19
Пров.				

52/03-13/19 ПМТ

Проект межевания территории в районе улиц Генерала Веденина и Попова города Шахунья Нижегородской области

Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
	Р	1	1

Чертеж межевания территории

ООО "Новая-9"