

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 52/03-14/19 ПМТ

**Проект межевания территории под в районе дома № 33
по улице Свердлова 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 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

					52/03-14/19 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 28.03.2019 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 функциональной зоны:

Зона малоэтажной смешанной застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами.

					52/03-14/19 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 28.03.2019 г. № 26-11), 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 земельных участков, образуемого под существующим многоквартирным домом необходимо произвести согласно приведенной ниже формуле.

№ п/п	Наименование объекта	Площадь земельных участков
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, ул. Свердлова, 33	1958

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:

№ п.п.	Адрес многоквартирного дома	$U_{з.д.}$
1	Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Свердлова, 33	2,72

5. Расчет площадей образуемого земельного участка

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

										Лист
										4
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	52/03-14/19 ПМТ					

№ п.п.	Местоположение земельных участков	Площадь помещений дома, кв.м.	Площадь участка по расчету, кв.м.
1	Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Свердлова, 33	155,8	424

6. Площадь образуемого земельного участка

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

Площадь образуемого земельного участка приведена ниже.

№ п.п.	Местоположение земельных участков	Разрешенное использование	Площадь, кв.м.
1	Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Свердлова, 33	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	1463

Образуемый земельный участок в зоны с особыми условиями использования территории не попадает.

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
n1	681138,55	3193829,27	0,10	-
n2	681122,98	3193793,31	0,10	-
n3	681154,46	3193778,73	0,10	-
n4	681161,53	3193793,02	0,10	-
n5	681164,01	3193792,30	0,10	-
n6	681173,09	3193814,78	0,10	-
n1	681138,55	3193829,27	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
n1	n2	39,19	-
n2	n3	34,69	-
n3	n4	15,94	-
n4	n5	2,58	-
n5	n6	24,24	-
n6	n1	37,46	-

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	52/03-14/19 ПМТ	Лист
						5

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

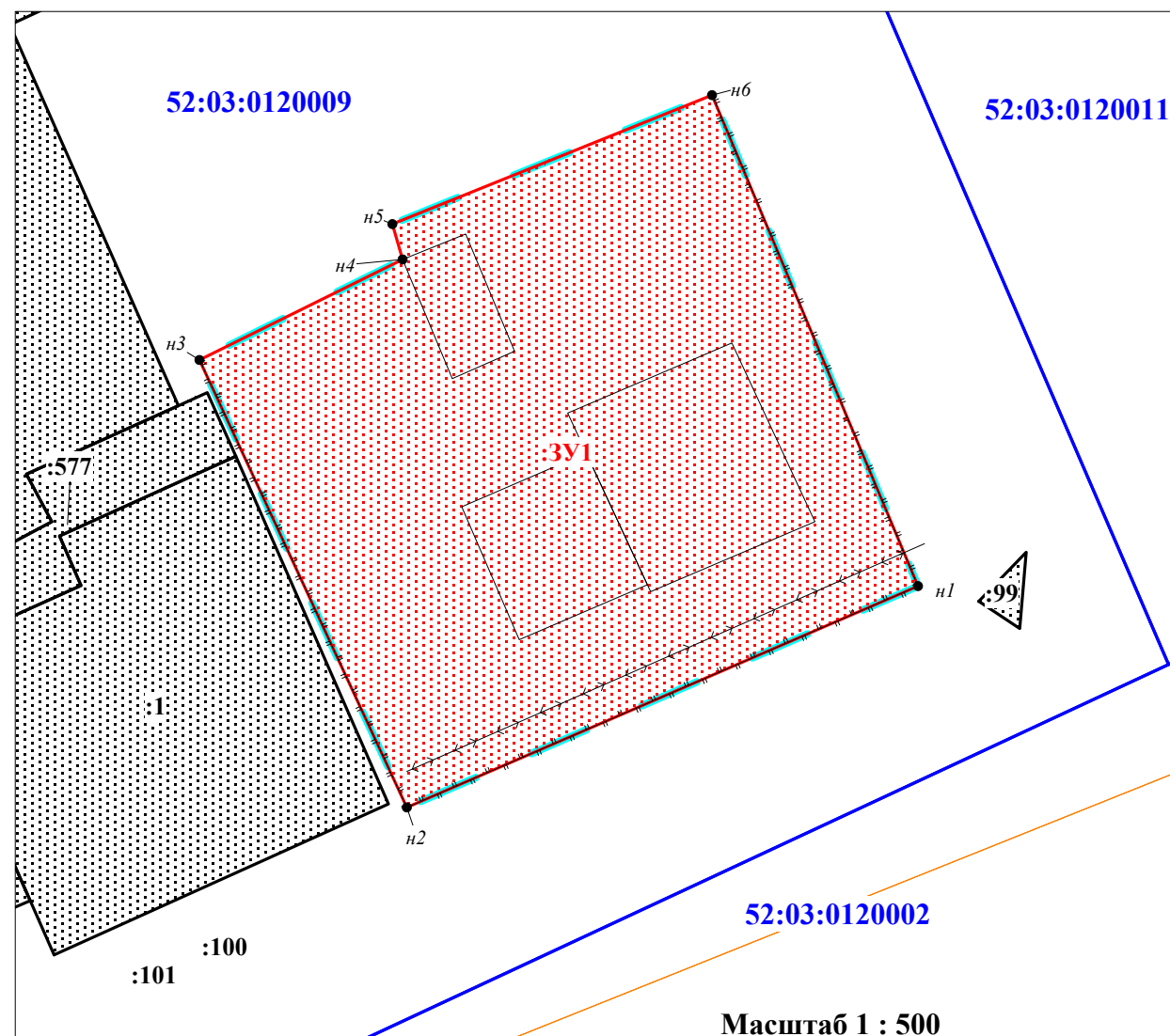
№ п/п	Наименование характеристик земельного участка	Значение характеристики
1	2	3
1	Адрес земельного участка или его местоположение	Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Свердлова, 33
2	Категория земель	Земли населенных пунктов
3	Вид разрешенного использования	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
4	Площадь земельного участка \pm величина погрешности определения площади ($P \pm \Delta P$), м ²	1463 \pm 13
5	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка ($P_{\text{мин}}$) и ($P_{\text{макс}}$), м ²	-
6	Кадастровый или иной номер объекта недвижимости, расположенного на земельном участке	52:03:0120002:254
7	Иные сведения	-

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата
------	------	----------	---------	------

52/03-14/19 ПМТ

Лист

6



Масштаб 1 : 500
 Местоположение - Нижегородская область,
 г. Шахунья, ул. Свердлова, 33
 Площадь - 1463 кв.м.
 Система координат СК-52

точки	X	Y
н1	681 138,55	3 193 829,27
н2	681 122,98	3 193 793,31
н3	681 154,46	3 193 778,73
н4	681 161,53	3 193 793,02
н5	681 164,01	3 193 792,3
н6	681 173,09	3 193 814,78
н1	681 138,55	3 193 829,27

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 : 1 000

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 28.03.2019 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)
6. Разрешенное использование - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
7. Зона с особыми условиями использования территории - отсутствует
8. Особо охраняемые природные территории - отсутствуют

					52/03-14/19 ПМТ			
					Проект межевания территории в районе дома № 33 по улице Свердлова города Шахунья Нижегородской области			
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата	Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Шабанов Е.В.		07.19		Р	1	1
Пров.					Чертеж межевания территории	ООО "Новая-9"		