

ООО «БКР»

Юр. адрес: 603083, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Лескова, д. 56, кв. 48

E-mail: bkr9@inbox.ru

тел. **+79200217059**

ИНН 5256188960 КПП 525601001 ОГРН 1205200018099

ОКПО 44081399

Проект 52/03-05/20 ПМТ

**Проект межевания территории в районе дома № 32
улицы Энгельса города Шахунья Нижегородской области**

Основная часть

Технический директор

Е. В. Шабанов

г. Шахунья
2020 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.	3
1. Основание для разработки проекта межевания территории:.....	3
2. Ранее разработанная градостроительная документация:	3
3. Характеристики территории	3
4. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания	4
5. Красные линии, утверждаемые проектом межевания территории	4
6. Перечень и сведения о площади образуемого земельного участка, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования.....	4
7. Перечень и сведения о площади, разрешенном использовании и способе образования земельного участка	4
7.1. Параметры расчета площади образуемого земельного участка	4
7.2. Расчет площади образуемого земельного участка	5
7.3. Площади и разрешенное использование образуемого земельного участка.....	5
7.4. Способы образования земельного участка	6
7.5. Каталоги координат поворотных точек образуемого земельного участка.....	6
ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	8

										Лист
										2
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	52/03-05/20 ПМТ					

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

1. Основание для разработки проекта межевания территории:

- Градостроительный кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- Закон Нижегородской области от 8 апреля 2008 года N37-3 "Об основах регулирования градостроительной деятельности на территории Нижегородской области";
- 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 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);
- Методические указания по расчету нормативных размеров земельного участка в кондоминиумах СП 30-101-98;

2. Ранее разработанная градостроительная документация:

Ранее разработанная документация по планировке территории, входящая в границы разработки проекта отсутствует.

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 сельсо-вет, 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.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город Шахунья Нижегородской области (утвержденные решением Совета депутатов городского

						<i>Лист</i>
					52/03-05/20 ПМТ	3
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		

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. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания

Территория проектирования находится в кадастровом квартале 52:03:0120008.

Обозначение характерных точек границы территории	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
n8	681357,24	3193288,62
n9	681356,27	3193289,13
n10	681332,96	3193255,52
n7	681334,12	3193255,10
n2	681334,89	3193254,82
n3	681357,26	3193246,75
n4	681368,12	3193272,44
n5	681366,56	3193279,34
n6	681363,18	3193285,42
n1	681357,99	3193288,20
n8	681357,24	3193288,62

5. Красные линии, утверждаемые проектом межевания территории

В связи с тем, что проект межевания территории разрабатывается на территорию под отдельностоящим многоквартирным домом, красные линии в составе проекта межевания территории не утверждаются. Соответственно, красные линии и линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений на чертеже межевания территории не отображаются.

6. Перечень и сведения о площади образуемого земельного участка, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования

В связи с тем, что проект межевания территории разрабатывается на территорию под отдельностоящими многоквартирными домами, земельные участки общего пользования в составе проекта межевания территории не образуются.

7. Перечень и сведения о площади, разрешенном использовании и способе образования земельного участка

7.1. Параметры расчета площади образуемого земельного участка

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

									Лист
									4
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	52/03-05/20 ПМТ				

№ п/п	Наименование объекта	Площадь земельного участка
1	Многоквартирные дома	$S=S_k \cdot U_{з.д}$ <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 земельного участка 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. Энгельса, 32	1960

В соответствии с Приложением А Методических указаний по расчету нормативных размеров земельного участка 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. Энгельса, 32	2,84

7.2. Расчет площади 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, ул. Энгельса, 32	88,1	250

7.3. Площадь и разрешенное использование образуемого земельного участка

Границы образуемого земельного участка установлены с учетом фактического использования территории, смежных границ земельного участка, поставленных на государственный кадастровый учет.

Площадь и разрешенное использование образуемого земельного участка приведена ниже.

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	52/03-05/20 ПМТ	Лист
						5

№ п.п.	Местоположение земельного участка	Разрешенное использование	Площадь, кв.м.
1	Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Энгельса, 32	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	763

Образуемый земельный участок попадает в зону с особыми условиями использования территории 52.03.2.243.

Выявлено несоответствие местоположения здания с КН 52:03:0120008:764, информация о котором внесена в ЕГРН, и фактическим местоположением здания. Очевидно, присутствует реестровая ошибка в сведениях о границах здания с кадастровым номером 52:03:0120008:764.

7.4. Способы образования земельного участка

№ п.п.	Местоположение земельного участка	Способ образования
1	Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Энгельса, 32	Образование из земель

7.5. Каталоги 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	681357,99	3193288,20	0,10	-
n2	681334,89	3193254,82	0,10	-
n3	681357,26	3193246,75	0,10	-
n4	681368,12	3193272,44	0,10	-
n5	681366,56	3193279,34	0,10	-
n6	681363,18	3193285,42	0,10	-
n1	681357,99	3193288,20	0,10	-
n7	681334,12	3193255,10	0,10	-
n8	681357,24	3193288,62	0,10	-
n9	681356,27	3193289,13	0,10	-
n10	681332,96	3193255,52	0,10	-
n7	681334,12	3193255,10	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	40,59	-
n2	n3	23,78	-
n3	n4	27,89	-
n4	n5	7,07	-
n5	n6	6,96	-
n6	n1	5,89	-

			-
н7	н8	40,72	-
н8	н9	1,10	-
н9	н10	40,90	-
н10	н7	1,23	-

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, городской округ город Шахунья, г. Шахунья, ул. Энгельса, 32
2	Категория земель	Земли населенных пунктов
3	Вид разрешенного использования	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
4	Площадь земельного участка ± величина погрешности определения площади (P ± ΔP), м ²	763±10
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	52:03:0120008:764, 52:03:0120008:126
7	Иные сведения	-

5. Общие сведения о частях образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка :ЗУ1

№ п/п	Учетный номер или обозначение части	Площадь (P), м ²	±ΔP, м ²	Характеристика части
1	2	3	4	5
-	-	-	-	-