

# ООО «БКР»

---

---

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

E-mail: [bkr9@inbox.ru](mailto:bkr9@inbox.ru)

тел. +79200217059

ИНН 5256188960 КПП 525601001 ОГРН 1205200018099

ОКПО 44081399

---

---

## Проект 52/03-01/20 ПМТ

**Проект межевания территории в районе дома № 15  
улицы Строителей 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

					52/03-01/20 ПМТ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		2

## 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 кондоми- ниумах 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, Туманнинский 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

									Лист
									3
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

52/03-01/20 ПМТ

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 52:03:0120020.

Обозначение характерных точек границы территории	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	680399,19	3194909,48
2	680395,74	3194905,34
3	680394,28	3194903,44
4	680391,14	3194898,40
5	680380,82	3194882,36
n1	680410,80	3194863,66
n2	680415,08	3194864,29
n3	680432,82	3194889,79
1	680399,19	3194909,48

#### 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	52/03-01/20 ПМТ				

№ п/п	Наименование объекта	Площадь земельного участка
1	Многоквартирные дома	$S = S_k * U_{з.д}$ <p>где  <math>S_k</math> - общая площадь жилых помещений в многоквартирном доме, кв.м;  <math>U_{з.д}</math> - удельный показатель земельной доли</p> $U_{з.д.} = U_{з.д.18} / N$ <p>где  <math>U_{з.д.18}</math> — показатель земельной доли при <math>18\text{ м}^2/\text{чел}</math> не менее 0,92,  <math>N</math> — 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. Строителей, 15	1972

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. Строителей, 15	2,30

## 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. Строителей, 15	209,6	482

## 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.

									Лист
									5
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

52/03-01/20 ПМТ

№ п.п.	Местоположение земельного участка	Разрешенное использование	Площадь, кв.м.
1	Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Строителей, 15	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	1294

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

Выявлено наложение образуемого земельного участка на земельный участок с КН 52:03:0120018:10, информация о границах которого внесена в ЕГРН.

Земельный участок с кадастровым номером 52:03:0120018:10 имеет категорию - Земли промышленности, разрешенное использование - Для обслуживания железнодорожных путей и объектов, прочно связанных с ФГУП ГЖД МПС РФ. образуемый земельный участок находится в черте населенного пункта город Шахунья, многоквартирный дом, находящийся на образуемом земельном участке был построен в 1972 году. Таким образом, очевидно, присутствует реестровая ошибка в сведениях о границах земельного участка с кадастровым номером 52:03:0120018:10.

#### 7.4. Способы образования земельного участка

№ п.п.	Местоположение земельного участка	Способ образования
1	Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Строителей, 15	Образование из земель

#### 7.5. Каталоги координат поворотных точек образуемого земельного участка

1. Сведения о характерных точках границ образуемого земельного участка				
Обозначение земельного участка :ЗУ1				
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M <sub>t</sub> ), м	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	680399,19	3194909,48	0,10	-
2	680395,74	3194905,34	0,10	-
3	680394,28	3194903,44	0,10	-
4	680391,14	3194898,40	0,10	-
5	680380,82	3194882,36	0,10	-
n1	680410,80	3194863,66	0,10	-
n2	680415,08	3194864,29	0,10	-
n3	680432,82	3194889,79	0,10	-
1	680399,19	3194909,48	0,10	-

2. Сведения о частях границ образуемого земельного участка				
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	5,39	-	
2	3	2,40	-	
3	4	5,94	-	

4	5	19,07	-
5	n1	35,33	-
n1	n2	4,33	-
n2	n3	31,06	-
n3	1	38,97	-

### 3. Сведения о местоположении границ частей образуемого земельного участка

Обозначение земельного участка :ЗУ1

Учетный номер или обозначение части -

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M <sub>t</sub> ), 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. Строителей, 15
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 <sup>2</sup>	1294±13
5	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка (P <sub>мин</sub> ) и (P <sub>макс</sub> ), м <sup>2</sup>	-
6	Кадастровый или иной номер объекта недвижимости, расположенного на земельном участке	52:03:0120020:288
7	Иные сведения	-

### 5. Общие сведения о частях образуемого земельного участка

Обозначение земельного участка :ЗУ1

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