

Кадастровый инженер ИП Мошков А.А.

ОГРНИП 312774623300459 ИНН 771573270330

Адрес: 127549, г. Москва, ул. Мурановская, д.4, кв.80 тел. 8-903-9686322,

e-mail:alexmoshkov@mail.ru

Проект межевания территории

в районе домов по ул.Комарова д.21, р.п.Вахтан
городского округа г.Шахунья
Нижегородской области

Основная часть

					35/1/1-14-ПМТ	Лист
				06.2022		1
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

ОГЛАВЛЕНИЕ

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

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	6
5. Красные линии, утверждаемые проектом межевания территории	6
6. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования	6
7. Перечень и сведения о площади, разрешенном использовании и способе образования земельных участков	7
8.. Характеристики образуемых земельных участков	8
ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	9

					35/1/1-14-ПМТ	Лист
				06.2022		2
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

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);
- СП 30-101-98 Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах (дата введения 01.09.1998)
- Контракт №35/1/1-06/22 от 29.03.2022 на кадастровые работы на земельные участки под многоквартирными домами, расположенными на территории городского округа город Шахунья Нижегородской области

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 № 153-3 «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.

Вахтан - рабочий поселок, расположенный на одноименной реке, в 30 километрах к северу от г.Шахунья. Построен в 20-х годах прошлого века при строительстве канифольно-скипидарного завода. В 1970-1980-х годах в Вахтане построили многоквартирные жилые дома, спортивный комплекс, больничный комплекс, Дворец культуры, филиал Шахунского агропромышленного техникума. Промышленные предприятия: хлебозавод, ООО ФК "Росплит", пекарня. С автостанции поселка регулярно отправляются автобусы в город Нижний Новгород, Шахунью, Верховское, Урень. Численность населения по состоянию на 2021 г – 4.6 тыс. человек.

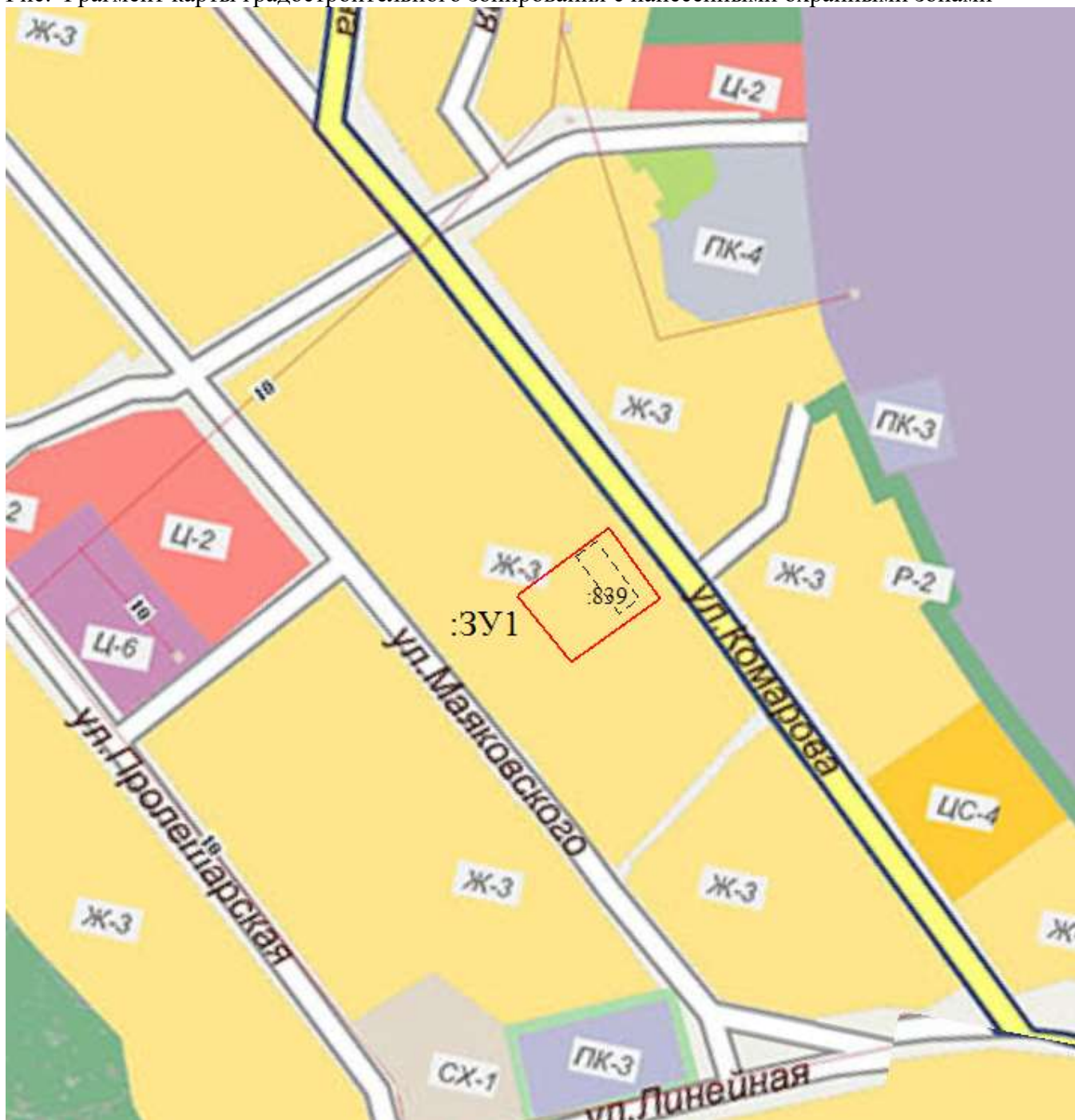
					35/1/1-14-ПМТ	Лист
				06.2022		3
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Фото объекта недвижимости ул.Комарова д.21



				06.2022	35/1/1-14-ПМТ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		4

Рис. Фрагмент карты градостроительного зонирования с нанесенными охранными зонами



В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа Шахунья Нижегородской области (утвержденные решением Совета депутатов городского округа город Шахунья Нижегородской области от 28.03.2019 г. № 26-11), формируемые участки расположены в зоне Ж-3.

Зона малоэтажной смешанной застройки (Ж-3) выделена для формирования жилых районов с размещением индивидуальных и малоэтажных жилых домов с участками, этажностью не выше 3-х с минимально разрешенным набором услуг местного значения, а также многоквартирных жилых домов не выше 3-х этажей. Разрешено размещение объектов обслуживания низового уровня и (ограниченно) других видов деятельности, скверов.

				06.2022	35/1/1-14-ПМТ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		5

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома

Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	Минимальный размер земельного участка, предоставляемого для размещения многоквартирного дома, многоквартирного дома со встроенными, пристроенными и встроено-пристроенными помещениями общественного назначения – 500 кв. м , максимальный размер земельного участка для иных объектов не подлежит установлению Максимальный и минимальный размер земельного участка для иных объектов не подлежит установлению.
Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	минимальный отступ от границ земельного участка до иных зданий строений, сооружений – 3 м ;

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

Территория проектирования находится в кадастровом квартале 52:03:0030004.

5. Красные линии, утверждаемые проектом межевания территории

В связи с тем, что проект межевания территории разрабатывается на территорию под отдельностоящими многоквартирными домами, 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 образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования

В связи с тем, что проект межевания территории разрабатывается на территорию под

					35/1/1-14-ПМТ	Лист
				06.2022		6
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		

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 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: $S_{норм.к} = S_k \times U_{зд}$

где

- нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, м;

S_k - общая площадь жилых помещений в кондоминиуме, м;

$U_{зд}$ - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности

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	Материал стен	Этажность
ЗУ1	Нижегородская обл., ГО г. Шахунья, р.п.Вахтан, ул.Комарова д.21	1901	дерево	2

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	$U_{з.д}$	Площадь застройки (кв.м)	Площадь дома (кв.м)
ЗУ1	Нижегородская обл., ГО г. Шахунья, р.п.Вахтан, ул.Комарова д.21	2,84	321	502,4

* - определяется аналитически в пределах внутренней поверхности наружных стен на основе изменений внешнего габарита стен при толщине стены 0.3м и количества этажей (при отсутствии кадастрового номера)

В соответствии с параметрами, приведенными выше, рассчитана площадь земельных участков, образуемых под многоквартирными домами.

№ п.п.	Адрес многоквартирного дома	нормативный размер земельного участка (кв.м)	Размер участка по фактическому пользованию (кв.м)
ЗУ1	Нижегородская обл., ГО г. Шахунья, р.п.Вахтан, ул.Комарова д.21	1427	1696

Участок ЗУ1 по фактическому землепользованию меньше, чем расчетный нормативный размер, однако границы оформлены по сложившемуся землепользованию, расширение границ нарушит законные интересы смежных участков.

Границы образуемых земельных участков установлены с учетом фактического использования, смежных границ земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет, границ территорий общего пользования.

Участки образуются из земель неразграниченной государственной собственности.

Участки попадают в зоны с особыми условиями использования территории, информация о

					35/1/1-14-ПМТ	Лист
				06.2022		7
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

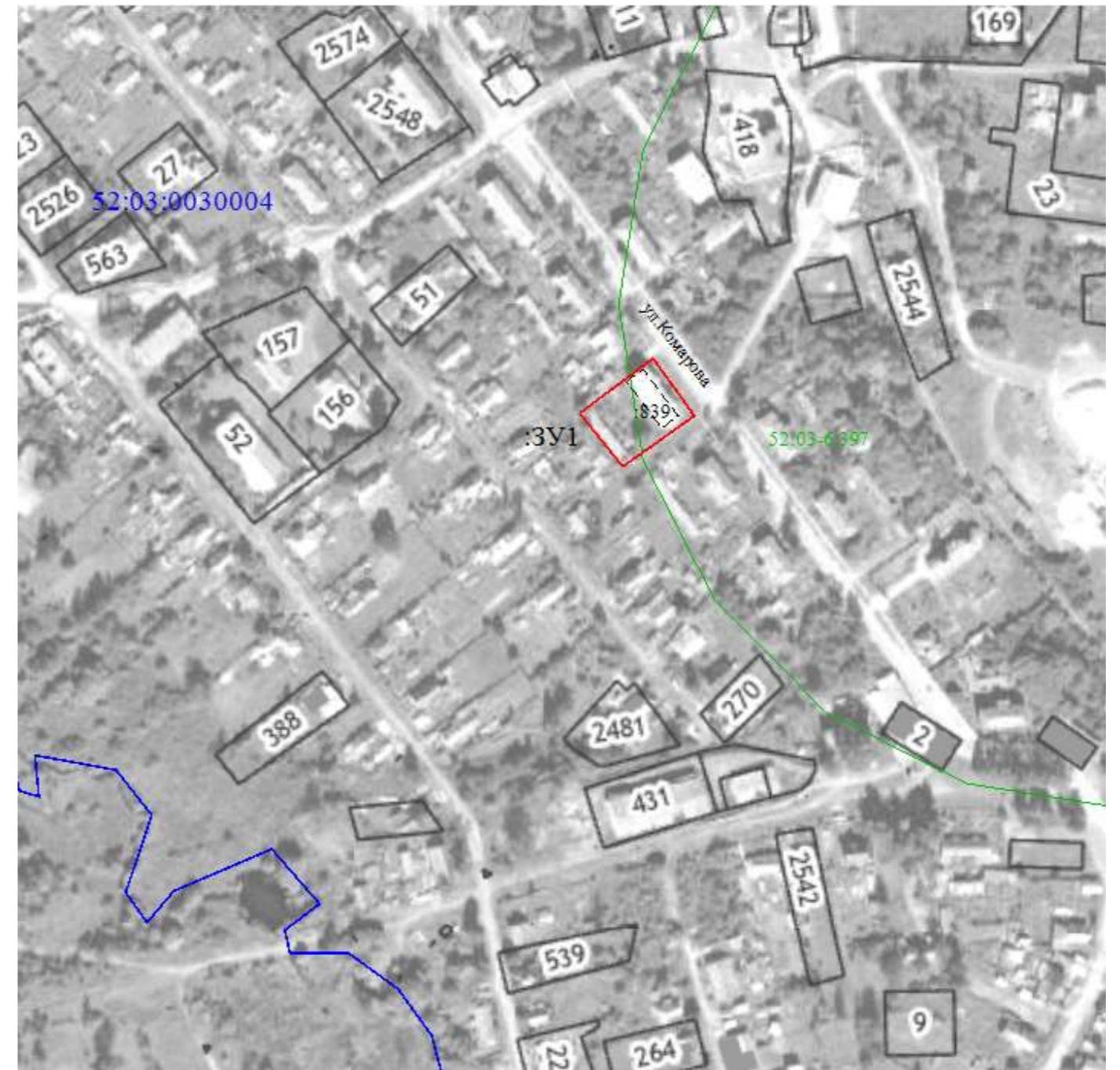
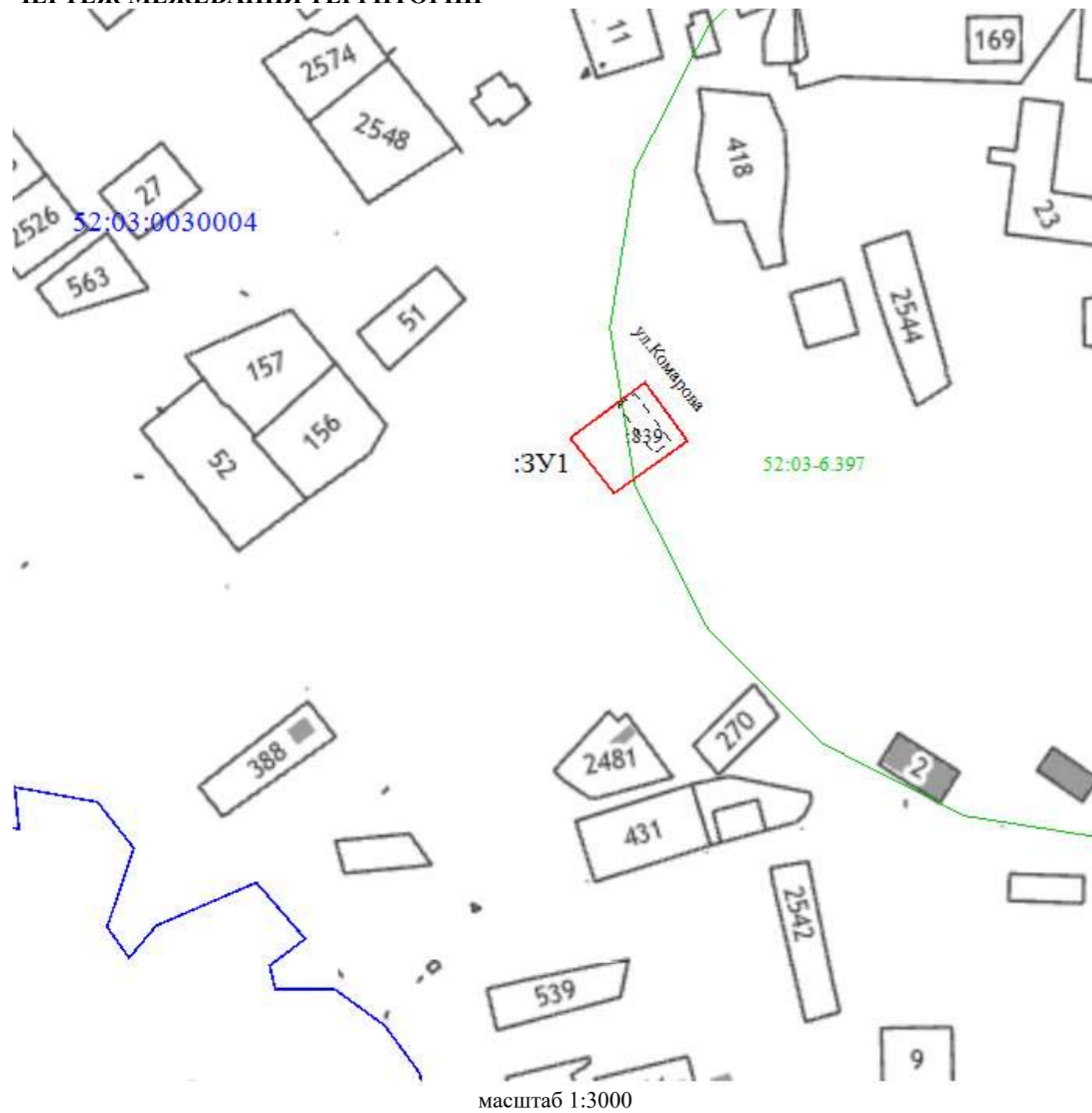
которых внесена в государственный кадастр недвижимости, однако это не ограничивает использование по предполагаемому целевому назначению

8. Характеристики 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	712933.39	3198779.52	0,10	-
2	712961.81	3198817.72	0,10	-
3	712931.90	3198839.27	0,10	-
4	712905.44	3198801.88	0,10	-
1	712933.39	3198779.52	0,10	-
Общие сведения об образуемом земельном участке				
№ п/п	Наименование характеристик земельного участка		Значение характеристики	
1	2		3	
1	Адрес земельного участка или его местоположение		Нижегородская область, городской округ г.Шахунья, р.п.Вахтан, ул.Комарова д.21	
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		1696±14	
5	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка (P _{мин}) и (P _{макс}), м ²		500 -	
6	Кадастровый или иной номер объекта недвижимости, расположенного на зем. участке		52:03:0030004:839	
7	Иные сведения		Участок обеспечен доступом через территории общего пользования	

					35/1/1-14-ПМТ	Лист
				06.2022		8
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



масштаб 1:3000

Земельные участки образуются из земель неразграниченной государственной собственности 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 г.Шахунья НО (утвержденные решением Совета депутатов го город Шахунья НО от 28.03.2019 г. № 26-11)
3. Проект планировки территории - отсутствует
4. Категория земель - Земли населенных пунктов
5. Разрешенное использование - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
6. Территориальная зона Ж-3 «Зона малоэтажной смешанной застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами»
7. Зоны с особыми условиями использования территории в границах участка не препятствуют использованию по назначению
8. Особо охраняемые природные территории – отсутствуют
9. Доступ к образуемым участкам осуществляется через участки общего пользования

Условные обозначения:

- граница и точки образуемого участка
- граница земельных участков и объектов недвижимости по сведениям ГКН
- декларативная граница ОКС, подлежащая уточнению при межеванию
- граница кадастрового деления
- территориальные зоны, зоны с особым режимом использования территории

№ п.п.	Местоположение участка	Разрешенное использование	Размер участка (кв.м)
3У1	Нижегородская обл., ГО г. Шахунья, р.п.Вахтан, ул.Комарова д.21	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1696

				06.2022	35/1/1-14-ПМТ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		9