



ООО «Кадастровое бюро»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

территории в районе жилых домов №№ 1, 2, 5
по ул. Железнодорожная в п. Берещино
городского округа г. Первомайск Нижегородской области

Договор № б/н от 19.12.2017 г.

Обосновывающая часть

Генеральный директор
ООО «Кадастровое бюро»

_____ Тимофеев Е. П.

г. Первомайск
2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
РАЗДЕЛ 1. ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ	4
РАЗДЕЛ 2. ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК ВНОВЬ СФОРМИРОВАННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	6
ПРИЛОЖЕНИЯ	8

ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания территории в районе жилых домов №№ 1, 2, 5 по ул. Железнодорожная в п. Берещино городского округа город Первомайск Нижегородской области (далее по тексту – Проект), подготовлен на основании Постановления администрации городского округа город Первомайск Нижегородской области №183 от 07.03.2017 г. «О подготовке проекта межевания территории в районе жилых домов №№ 1, 2, 5 по ул. Железнодорожная в п. Берещино г. Первомайск Нижегородской области» в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, закона Нижегородской области №37-З от 08.04.2008 г. «Об основах регулирования градостроительной деятельности на территории Нижегородской области» и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, Нижегородской области и городского округа город Первомайск Нижегородской области.

Проект выполнен с учетом основных положений генерального плана муниципального образования городской округ город Первомайск Нижегородской области, утвержденного решением городской Думы городского округа город Первомайск Нижегородской области №187 от 27.12.2013 г. «Об утверждении генерального плана городского округа город Первомайск Нижегородской области» с учетом изменений, внесенных решением городской Думы городского округа город Первомайск Нижегородской области №259 от 18.10.2014 г. «О внесении изменений в Генеральный план городского округа город Первомайск Нижегородской области, утвержденный решением городской Думы городского округа город Первомайск Нижегородской области от 27.12.2013 № 187», а также правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Первомайск Нижегородской области (далее – Правила), утвержденными решением городской думы городского округа город Первомайск Нижегородской области №186 от 27.12.2013 г. «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Первомайск Нижегородской области».

Проект разработан согласно следующих технических и нормативно-правовых документов:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 06.10.2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89, утвержден приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 28.12.2010 г. №820;
- Закон Нижегородской области от 08.04.2008 г. №37-З «Об основах регулирования градостроительной деятельности на территории Нижегородской области»;
- Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа город Первомайск Нижегородской области, утверждены решением городской Думы городского округа город Первомайск Нижегородской области №471 от 06.04.2017 г.

Проект выполнен на основе топографо-геодезических изысканий М 1:500 в электронном виде с использованием программного обеспечения Технокад-Гео.

РАЗДЕЛ 1. ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ

Земельные участки на территории проектирования формируются с учетом таких факторов, как:

- территориальная зона и виды разрешенного использования (основные, вспомогательные, условно разрешенные);
- предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Каждый земельный участок формируется по присущим только ему характеристикам: местоположение, разрешенное использование, целевое назначение земель, площадь, ограничения использования земель, обременения правами третьих лиц (сервитуты).

Сформированный земельный участок должен обеспечить:

- возможность полноценной реализации права собственности на объект недвижимого имущества, для которого формируется земельный участок, включая возможность полноценного использования этого имущества в соответствии с тем назначением, и теми эксплуатационными качествами, которые присущи этому имуществу на момент межевания;
- возможность долгосрочного использования земельного участка, предполагающая, в том числе, возможность многовариантного пространственного развития недвижимости с правилами землепользования и застройки, градостроительными нормативами;
- структура землепользования в пределах территории межевания, сформированная в результате межевания должна обеспечить условия для наиболее эффективного использования и развития этой территории.

В общую площадь земельного участка под объектами недвижимости включается площадь, непосредственно занятая этими объектами, и площадь прилегающей территории, необходимая для обеспечения функционирования (обслуживания, эксплуатации) конкретного объекта недвижимости в соответствии с установленными нормами.

В процессе межевания решаются следующие задачи:

- установление границ сложившихся объектов недвижимости;

На чертеже межевания территории отображены сформированные земельные участки, предназначенные для размещения объектов капитального строительства.

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с Методическими рекомендациями по проведению межевания объектов землеустройства (утв. Росземкадастром 17.02.2003, ред. от 18.04.2003), а также в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов по землеустройству, действующих на территории Российской Федерации.

Порядок установления границ на местности предполагает выполнение следующих видов работ:

- полевое обследование и оценка состояния пунктов опорной межевой сети – опорных межевых знаков;
- составление технического проекта (задания) межевания земель;
- уведомление собственников, владельцев и пользователей смежных земельных участков о производстве работ;
- согласование и закрепление на местности межевыми знаками границ земельного участка с собственниками, владельцами и пользователями смежных земельных участков;
- сдача пунктов опорной межевой сети на наблюдение за сохранностью;
- определение координат пунктов опорной межевой сети и межевых знаков;
- определение площади земельных участков;
- составление чертежа границ земельных участков;
- контроль и приемка результатов межевания производителем работ, государственный контроль над установлением и сохранностью межевых знаков, формирование межевых дел;
- утверждение межевых дел в установленном порядке;
- осуществление постановки границ земельного участка на государственный кадастровый учет.

РАЗДЕЛ 2. ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК ВНОВЬ СФОРМИРОВАННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Ведомость координат поворотных точек вновь сформированных земельных участков				
№ п/п	Координата X	Координата Y	Площадь формируе- мого земельного участка, м ²	Вид разрешенного ис- пользования
ЗУ1				
1	377601.06	2195675.36	441,33	Малоэтажная много- квартирная жилая за- стройка
2	377598.03	2195690.27		
3	377569.51	2195684.91		
4	377572.54	2195670.01		
ЗУ2				
1	377486.01	2195650.88	481,85	Малоэтажная много- квартирная жилая за- стройка
2	377483.10	2195665.89		
3	377452.17	2195659.90		
4	377455.08	2195644.89		
ЗУ3				
1	377446.92	2195645.30	336,91	Малоэтажная много- квартирная жилая за- стройка
2	377444.20	2195659.60		
3	377421.47	2195655.28		
4	377424.19	2195640.98		

ПРИЛОЖЕНИЯ



Администрация городского округа город Первомайск Нижегородской области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

07.03.2017

№ 183

О подготовке проекта межевания территории в районе жилых домов №№ 1, 2, 5 по улице Железнодорожная в поселке Берещино г. Первомайск Нижегородской области

В соответствии со статьями 41, 43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в целях обеспечения устойчивого развития территории, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, упорядочения сложившейся планировочной структуры администрация городского округа город Первомайск Нижегородской области **постановляет:**

1. Принять решение о подготовке проекта межевания территории в районе жилых домов №№ 1, 2, 5 по улице Железнодорожная в поселке Берещино г. Первомайск Нижегородской области.

2. Сектору архитектуры и градостроительства отдела архитектуры, капитального строительства и муниципального имущества администрации городского округа города Первомайск Нижегородской области:

2.1. Обеспечить подготовку проекта межевания территории в районе жилых домов №№ 1, 2, 5 по улице Железнодорожная в поселке Берещино г. Первомайск Нижегородской области.

2.2. Обеспечить опубликование настоящего постановления в газете «Районный вестник» и размещение на официальном сайте администрации городского округа город Первомайск Нижегородской области www.1maysk.ru.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации, начальника отдела архитектуры, капитального строительства и муниципального имущества администрации городского округа город Первомайск Нижегородской области А.А.Крепкова.

Глава администрации



Н.А.Левкин



Глава администрации городского
округа город Первомайск
Нижегородской области

Н.А.Левкин

Градостроительное задание № 4/17

**на подготовку проекта межевания территории в районе жилых домов №№ 1, 2, 5 по
ул. Железнодорожная в п. Берещино г. Первомайск Нижегородской области**

Вид документации по планировке территории:

Проект межевания территории

Заказчик:

Администрация городского округа города Первомайск Нижегородской области

Объект разработки, его основные характеристики:

- **Адрес (местоположение):** территория в районе жилых домов №№ 1, 2, 5 по ул. Железнодорожная в п. Берещино г. Первомайск Нижегородской области

1. Исходные данные для подготовки проекта межевания территории

1.1. Основание для разработки проекта межевания территории:

- Градостроительный кодекс РФ, статьи 41, 43, 44-46;
- Закон Нижегородской области от 08.04.2008 №37-З «Об основах регулирования градостроительной деятельности на территории Нижегородской области»;
- постановление администрации городского округа город Первомайск Нижегородской области от 07.03.2017 № 183 «О подготовке проекта межевания территории в районе жилых домов №№ 1, 2, 5 по ул. Железнодорожная в п. Берещино г. Первомайск Нижегородской области» (Приложение 1).

1.2. Ранее разработанная градостроительная документация:

- генеральный план городского округа города Первомайск Нижегородской области, утвержденный, решением городской Думы городского округа города Первомайск Нижегородской области от 27.12.2013 № 187;
- правила землепользования и застройки городского округа города Первомайск Нижегородской области, утвержденные решением городской Думы городского округа города Первомайск Нижегородской области от 27.12.2013 № 186;

Примечание: информацию о проектных решениях ранее разработанной и утвержденной документации по планировке территории получить на официальном сайте в администрации городского округа города Первомайск Нижегородской области.

1.3. Зонирование территории в соответствии с генеральным планом и правилами землепользования и застройки городского округа города Первомайск Нижегородской области:

В соответствии с генеральным планом городского округа города Первомайск Нижегородской области, утвержденным решением городской Думы городского округа города Первомайск Нижегородской области от 27.12.2013 № 187, территория расположена в границах функциональных зон (приложение № 2):

Территория индивидуальной малоэтажной жилой застройки с приусадебными земельными участками

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа города Первомайск Нижегородской области, утвержденным решением городской Думы городского округа города Первомайск Нижегородской области от 27.12.2013 № 186, территория расположена в границах территориальной зоны (приложение № 3):

Ж-3 – зона малоэтажной индивидуальной застройки с приусадебными участками

2. Основные требования к составу, содержанию и форме представляемых материалов проекта межевания территории, последовательность и сроки выполнения работ

Проект межевания территории выполнить в соответствии с градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки городского округа города Первомайск Нижегородской области, нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами, утвержденными схемами расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которых не истек, границ зон с особыми условиями использования территорий (в том числе территорий и охранных зон объектов культурного наследия), а также с учетом ранее разработанной документации по планировке территории.

В составе проекта межевания территории:

2.1. Выполнить комплексный анализ существующего использования территории на основании полученных исходных данных, указанных в п.1.4 настоящего задания;

2.2. Установить границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, с учетом благоустройства территории, границ смежных земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет (при наличии), красных линий, проездов и с учетом ранее утвержденных схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которых не истек (при наличии), фактического землепользования в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства, естественных границ земельных участков, а также обеспечения беспрепятственного подъезда (подхода) к формируемым земельным участкам.

2.3. Выполнить расчет площади образуемых земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, с учетом методических рекомендаций по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах (СП 30-101-98), утвержденных приказом Минземстроя РФ от 26.08.1998 года № 59 (приложение № 4).

2.4. Установить границы зон действия публичных сервитутов.

Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории:

Проект межевания территории:

1) Чертеж межевания территории М 1:500 с отображением:

- красных линий
- линий отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- границ земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет, которые не подлежат изменению;
- границ образуемых земельных участков на кадастровом плане территории;
- условных номеров, площади и вида разрешенного использования образуемых земельных участков;
- границ зон с особыми условиями использования территории;
- границ зон действия публичных сервитутов;
- границ образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территории общего пользования или имуществу общего пользования.

Материалы по обоснованию проекта межевания территории:

I. Графические материалы:

1) Чертеж М 1:500 с указанием:

- красных линий;
- линий регулирования застройки (при наличии);
- границ земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет на момент подготовки проекта межевания территории;
- границ ранее утвержденных схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которых не истек;
- границ зон с особыми условиями использования территории.

II. Пояснительная записка с описанием и обоснованием положений, принятых в проекте, касающихся образуемых земельных участков с указанием их площади, координат поворотных точек, вида разрешенного использования, условного номера образуемых земельных участков, площади зон действия публичных сервитутов, а также расчета площади образуемых земельных участков.

3. Согласование проекта межевания территории

3.1. Согласование проекта межевания территории.

Результатом согласования проекта межевания территории является письмо администрации городского округа город Первомайск Нижегородской области.

Примечание: При необходимости администрация городского округа город Первомайск может направить документацию по межеванию территории на дополнительные согласования.

4. Требования к оформлению и сроки представления проекта межевания территории.

4.1. Проект межевания территории предоставляется в администрацию городского округа город Первомайск Нижегородской области в бумажном и электронном виде в одном экземпляре в объеме, указанном в разделе 2 настоящего задания.

4.2. К электронному виду проекта предъявляются следующие требования:

- 1) Пояснительная записка и основные положения проекта в форматах *.RTF, *.DOC, *.PDF;
- 2) Чертежи и схемы в форматах *.DXF, *.MIF, *.MID, а также их растровые копии в форматах *.JPG, *.BMP и т.п.
- 3) Структуру векторных слоев предусмотреть в соответствии с приведенной таблицей.

№ п/п	Наименование класса объектов	Содержание
1	Граница разработки проекта	Граница разработки проекта
2	Границы межевания	Границы земельных участков при межевании
3	Публичный сервитут	Публичный сервитут

5. Иные условия

5.1. В случае возникновения обстоятельств, требующих пересмотра условий задания, изменения в него могут быть внесены по согласованию с заказчиком.

5.2. Утвержденный проект межевания территории в одном экземпляре в бумажном виде и в двух экземплярах в электронном виде передается в администрацию городского округа город Первомайск Нижегородской области для хранения и передачи сведений в уполномоченный орган по ведению информационной системы объектов градостроительной деятельности.

5.3. Риски по недостижению результата (согласование, утверждение и реализация документации по межеванию территории) лежат на стороне заказчика.

Зам. главы администрации, начальник
отдела архитектуры, капитального
строительства и муниципального имущества



А.А.Крепков



Фрагмент схемы функционального зонирования территории генерального плана городского округа город Первомайск Нижегородской области, утвержденный решением городской Думы городского округа город Первомайск Нижегородской области от 27.12.2013 № 187



----- границы подготовки проекта межевания территории

Фрагмент схемы градостроительного зонирования территории из Правил землепользования и застройки городского округа город Первомайск Нижегородской области, утвержденных решением городской Думы городского округа город Первомайск Нижегородской области от 27.12.2013 № 186



----- границы подготовки проекта межевания территории

Расчет площади земельных участков для объектов

N 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> $U_{з.д.} = U_{з.д.18} / H$ <p>где $U_{з.д.18}$ — показатель земельной доли при 18м²/чел не менее 0,92, H — принятая расчетная жилищная обеспеченность по проекту, кв.м. на чел.</p>