

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 52/56-04/22 ПМТ

**Проект межевания территории районе жилых домов 22, 35, 37 по ул. Щи-
таева в р.п. Сатис городского округа город Первомайск Нижегородской
области**

Материалы по обоснованию

Директор

Е. В. Шабанов

г.о.г. Первомайск
2022 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. Красные линии, утверждаемые проектом межевания территории	4
5. Параметры расчета площадей земельных участков по СП 30-101-98	4
6. Расчет площадей земельных участков по СП 30-101-98.....	4
7. Каталоги координат поворотных точек образуемых земельных участков	5
8. Зоны с особыми условиями использования территории, особо охраняемые природные территории, территории объектов культурного наследия	8
9. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. Виды разрешенного использования образуемых земельных участков.....	9
10. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.....	9
11. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания	9
СХЕМА СУЩЕСТВУЮЩЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	11
ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	12

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".
- Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах СП 30-101-98.

2. Ранее разработанная градостроительная документация:

- Генеральный план городского округа город Первомайск, утвержденный решением городской Думы городского округа город Первомайск Нижегородской области от 27.12.2013 г. № 187.
- Правила землепользования и застройки городского округа город Первомайск Нижегородской области, утвержденные решением городской Думы городского округа город Первомайск Нижегородской области от 27.12.2013 г. № 186.

3. Характеристики территории

Территория Муниципального образования городского округа «город Первомайск» расположена в юной части Нижегородской области, в 180 км от областного центра г.Нижегород.

Территория муниципального образования городской округ «Город Первомайск» Нижегородской области включает в себя территории населенных пунктов: д.Аксел, д.Алатырь, с.Бабино, д.Бережино, с.п.Бережино, с.Большой Макателем, д.Верзилай, д.Гремячка, д.Григорьевка, д.Елев Враг, д.Елховка, с.п. Кавказского лесничества, д.Каналгуши, д.Комкино, д.Конновка, с.п.Корсаково, с.Кошелиха, д.Крамзинка, с.Лапша, с.п.Лахма, с.п. Лесозавода, д.Мазь, д.Малиновка, с.Малый Макателем, с.Нелей, с.Николаевка, с.п.Никольский, с.Малый Макателем, с.Пандас, **г.Первомайск**, с.п.Пески, д.Петровка, д.Пруды, с.п.Пурьев, с.п.Пушкино, с.п.Рогожинский, с.Русиново, **р.п.Сатис**, с.п.Симанский, с.п.Стекланный, с.Успенское, с. Шутилово, с.Хозино, с.Худошино, д.Цыгановка.

Территория городского округа граничит:

- с севера – с Арзамасским муниципальным районом;
- с севера и северо-востока – с Шатковским муниципальным районом;
- с востока – с Лукояновским муниципальным районом;
- с юга, юго-запада – с Республикой Мордовия;
- с запада – с Дивеевским муниципальным районом.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город Первомайск Нижегородской области, утвержденные решением городской Думы городского округа город Первомайск Нижегородской области от 27.12.2013 г. № 186, территория расположена в границах территориальной зоны:

Ж-3И Зона городской индивидуальной жилой застройки постоянного проживания.

					52/56-04/22 ПМТ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		3

4. Красные линии, утверждаемые проектом межевания территории

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.

5. Параметры расчета площадей земельных участков по СП 30-101-98

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.

N п/п	Наименование объекта	Площадь земельных участков
1	Многokвартирные 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> $U_{з.д.} = U_{з.д.18} / H$ <p>где где $U_{з.д.18}$ — показатель земельной доли при $18 \text{ м}^2/\text{чел}$ не менее 0,92, H — 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.о.г. Первомайск, р. п. Сатис, ул. Щитаева, д. 22	1900
2	Нижегородская область, г.о.г. Первомайск, р. п. Сатис, ул. Щитаева, д. 35	1990
3	Нижегородская область, г.о.г. Первомайск, р. п. Сатис, ул. Щитаева, д. 37	1900

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.о.г. Первомайск, р. п. Сатис, ул. Щитаева, д. 22	2,84
2	Нижегородская область, г.о.г. Первомайск, р. п. Сатис, ул. Щитаева, д. 35	2,30
3	Нижегородская область, г.о.г. Первомайск, р. п. Сатис, ул. Щитаева, д. 37	2,84

6. Расчет площадей земельных участков по СП 30-101-98

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

					52/56-04/22 ПМТ	Лист
						4
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

№ п.п.	Местоположение земельных участков	Площадь помещений дома, кв.м.	Площадь участка по расчету, кв.м.
1	Нижегородская область, г.о.г. Первомайск, р. п. Сатис, ул. Щитаева, д. 22	97,9	278
2	Нижегородская область, г.о.г. Первомайск, р. п. Сатис, ул. Щитаева, д. 35	180,5	415
3	Нижегородская область, г.о.г. Первомайск, р. п. Сатис, ул. Щитаева, д. 37	164,6	467

7. Каталоги координат поворотных точек образуемых земельных участков

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

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	385193,57	2202944,43	0,10	-
n2	385177,54	2202951,83	0,10	-
n3	385166,67	2202929,97	0,10	-
n4	385182,70	2202922,57	0,10	-
n1	385193,57	2202944,43	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	17,66	-
n2	n3	24,41	-
n3	n4	17,66	-
n4	n1	24,41	-

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 Первомайск, р. п. Сатис, ул. Щитаева, д.22
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	431 \pm 7
5	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка (P_{\min}) и (P_{\max}), м ²	-
6	Кадастровый или иной номер объекта недвижимости, расположенного на земельном участке	-
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	$\pm \Delta P$, м ²	Характеристика части
1	2	3	4	5
-	-	-	-	-

1. Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка :ЗУ2

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
н5	385051,74	2202816,99	0,10	-
н6	385069,02	2202806,74	0,10	-
н7	385087,17	2202837,48	0,10	-
н8	385084,57	2202838,95	0,10	-
н9	385086,27	2202841,98	0,10	-
н10	385071,44	2202850,55	0,10	-
н11	385065,35	2202840,03	0,10	-
н5	385051,74	2202816,99	0,10	-

2. Сведения о частях границ образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка :ЗУ2

Обозначение части границы		Горизонтальное проложение (S), м	Описание прохождения части границы
от т.	до т.		
1	2	3	4
н5	н6	20,09	-
н6	н7	35,70	-
н7	н8	2,99	-
н8	н9	3,47	-
н9	н10	17,13	-
н10	н11	12,16	-
н11	н5	26,76	-

					52/56-04/22 ПМТ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		6

3. Сведения о местоположении границ частей образуемых земельных участков				
Обозначение земельного участка :ЗУ2				
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 :ЗУ2		
№ п/п	Наименование характеристик земельного участка	Значение характеристики
1	2	3
1	Адрес земельного участка или его местоположение	Нижегородская область, городской округ город Первомайск, р. п. Сатис, ул. Щитаева, д.35
2	Категория земель	Земли населенных пунктов
3	Вид разрешенного использования	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
4	Площадь земельного участка ± величина погрешности определения площади (Р ± ΔР), м²	774±10
5	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка (Р _{мин}) и (Р _{макс}), м²	-
6	Кадастровый или иной номер объекта недвижимости, расположенного на земельном участке	52:56:0500001:1959
7	Иные сведения	-

5. Общие сведения о частях образуемых земельных участков				
Обозначение земельного участка :ЗУ2				
№ п/п	Учетный номер или обозначение части	Площадь (Р),м²	±ΔР, м²	Характеристика части
1	2	3	4	5
-	-	-	-	-

1. Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков				
Обозначение земельного участка :ЗУ3				
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
n12	385029,64	2202783,83	0,10	-
n13	385049,02	2202772,66	0,10	-
n14	385061,59	2202794,46	0,10	-
n15	385042,19	2202805,57	0,10	-
n12	385029,64	2202783,83	0,10	-

2. Сведения о частях границ образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка :ЗУЗ

Обозначение части границы		Горизонтальное проложение (S), м	Описание прохождения части границы
от т.	до т.		
1	2	3	4
n12	n13	22,37	-
n13	n14	25,17	-
n14	n15	22,35	-
n15	n12	25,10	-

3. Сведения о местоположении границ частей образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка :ЗУЗ

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 :ЗУЗ

№ п/п	Наименование характеристик земельного участка	Значение характеристики
1	2	3
1	Адрес земельного участка или его местоположение	Нижегородская область, городской округ город Первомайск, р. п. Сатис, ул. Щитаева, д.37
2	Категория земель	Земли населенных пунктов
3	Вид разрешенного использования	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка
4	Площадь земельного участка ± величина погрешности определения площади (P ± ΔP), м ²	562±8
5	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка (Р _{мин}) и (Р _{макс}), м ²	-
6	Кадастровый или иной номер объекта недвижимости, расположенного на земельном участке	-
7	Иные сведения	-

5. Общие сведения о частях образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка :ЗУЗ

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

8. Зоны с особыми условиями использования территории, особо охраняемые природные территории, территории объектов культурного наследия

Образуемые земельные участки в зоны с особыми условиями использования территории не попадают.

					52/56-04/22 ПМТ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		8

Образуемые земельные участки в особо охраняемые природные территории не попадают.

Образуемые земельные участки в территории объектов культурного наследия не попадают.

9. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. Виды разрешенного использования образуемых земельных участков

Площадь и виды разрешенного использования образуемых земельных участков

№ п.п.	Местоположение земельных участков	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м.
1	Нижегородская область, г.о.г. Первомайск, р. п. Сатис, ул. Щитаева, д. 22	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	431
2	Нижегородская область, г.о.г. Первомайск, р. п. Сатис, ул. Щитаева, д. 35	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	774
3	Нижегородская область, г.о.г. Первомайск, р. п. Сатис, ул. Щитаева, д. 37	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	562

Способы образования земельных участков

№ п.п.	Местоположение земельных участков	Способ образования
1	Нижегородская область, г.о.г. Первомайск, р. п. Сатис, ул. Щитаева, д. 22	Образование из земель
2	Нижегородская область, г.о.г. Первомайск, р. п. Сатис, ул. Щитаева, д. 35	Образование из земель
3	Нижегородская область, г.о.г. Первомайск, р. п. Сатис, ул. Щитаева, д. 37	Образование из земель

10. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

В рамках разработки проекта межевания не образуются земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

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

Территория проектирования находится в кадастровом квартале 52:56:0500001.

Обозначение характерных точек границы территории	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
n1	385193,57	2202944,43
n2	385177,54	2202951,83
n3	385166,67	2202929,97
n4	385182,70	2202922,57

					52/56-04/22 ПМТ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		9

н1	385193,57	2202944,43
н12	385029,64	2202783,83
н13	385049,02	2202772,66
н14	385061,59	2202794,46
н15	385042,19	2202805,57
н12	385029,64	2202783,83
н5	385051,74	2202816,99
н6	385069,02	2202806,74
н7	385087,17	2202837,48
н8	385084,57	2202838,95
н9	385086,27	2202841,98
н10	385071,44	2202850,55
н11	385065,35	2202840,03
н5	385051,74	2202816,99

