

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 52/56-05/22 ПМТ

Проект межевания территории районе жилых домов 32, 46а по ул. Фабричная 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	7
9. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. Виды разрешенного использования образуемых земельных участков.....	8
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.....	8
11. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания	8
СХЕМА СУЩЕСТВУЮЩЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	9
ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	10

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. Нижнего Новгорода.

Территория муниципального образования городской округ «Город Первомайск» Нижегородской области включает в себя территории населенных пунктов: д.Аксел, д.Алатырь, с.Бабино, д.Берешино, с.п.Берешино, 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.

					52/56-05/22 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.

№ п/п	Наименование объекта	Площадь земельных участков
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 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 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. Фабричная, д. 32	1982
2	Нижегородская область, г.о.г. Первомайск, р. п. Сатис, ул. Фабричная, д. 46а	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. Фабричная, д. 32	2,30
2	Нижегородская область, г.о.г. Первомайск, р. п. Сатис, ул. Фабричная, д. 46а	2,84

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

					52/56-05/22 ПМТ	Лист
						4
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

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

№ 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. Фабричная, д. 32	293,8	676
2	Нижегородская область, г.о.г. Первомайск, р. п. Сатис, ул. Фабричная, д. 46а	62,6	178

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	385058,60	2203143,65	0,10	-
n2	385074,65	2203174,02	0,10	-
n3	385065,30	2203178,84	0,10	-
n4	385050,02	2203186,15	0,10	-
n5	385034,57	2203156,88	0,10	-
n1	385058,60	2203143,65	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	34,35	-
n2	n3	10,52	-
n3	n4	16,94	-
n4	n5	33,10	-
n5	n1	27,42	-

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
-	-	-	-	-

					52/56-05/22 ПМТ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		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. Фабричная, д.32
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	928 \pm 11
5	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка ($P_{\text{мин}}$) и ($P_{\text{макс}}$), м ²	-
6	Кадастровый или иной номер объекта недвижимости, расположенного на земельном участке	52:56:0500001:1653
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_i), м	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	2	3	4	5
н6	384950,74	2202917,86	0,10	-
н7	384952,79	2202922,36	0,10	-
н8	384936,23	2202928,90	0,10	-
н9	384925,66	2202903,04	0,10	-
н10	384948,90	2202894,21	0,10	-
н11	384954,92	2202909,93	0,10	-
н12	384953,32	2202910,59	0,10	-
н13	384955,43	2202916,23	0,10	-
н6	384950,74	2202917,86	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
н6	н7	4,94	-
н7	н8	17,80	-
н8	н9	27,94	-
н9	н10	24,86	-
н10	н11	16,83	-

					52/56-05/22 ПМТ	Лист
						6
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

n11	n12	1,73	-
n12	n13	6,02	-
n13	n6	4,97	-

3. Сведения о местоположении границ частей образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка :ЗУ2

Учетный номер или обозначение части -

Обозначение характер- ных точек границы	Координаты, м		Средняя квадратическая по- грешность положения харак- терной 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. Са- тис, ул. Фабричная, д.46а
2	Категория земель	Земли населенных пунктов
3	Вид разрешенного использования	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
4	Площадь земельного участка ± величина погрешности опреде- ления площади (P ± ΔP), м ²	640±9
5	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка (Р _{мин}) и (Р _{макс}), м ²	-
6	Кадастровый или иной номер объекта недвижимости, распо- ложенного на земельном участке	-
7	Иные сведения	-

5. Общие сведения о частях образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка :ЗУ2

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

8. Зоны с особыми условиями использования территории, особо охраняемые при- родные территории, территории объектов культурного наследия

Образуемые земельные участки в зоны с особыми условиями использования терри-
тории не попадают.

Образуемые земельные участки в особо охраняемые природные территории не попа-
дают.

Образуемые земельные участки в территории объектов культурного наследия не по-
падают.

					52/56-05/22 ПМТ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		7

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. Фабричная, д. 32	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	928
2	Нижегородская область, г.о.г. Первомайск, р. п. Сатис, ул. Фабричная, д. 46а	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	640

Способы образования земельных участков

№ п.п.	Местоположение земельных участков	Способ образования
1	Нижегородская область, г.о.г. Первомайск, р. п. Сатис, ул. Фабричная, д. 32	Образование из земель
2	Нижегородская область, г.о.г. Первомайск, р. п. Сатис, ул. Фабричная, д. 46а	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	385058,60	2203143,65
n2	385074,65	2203174,02
n3	385065,30	2203178,84
n4	385050,02	2203186,15
n5	385034,57	2203156,88
n1	385058,60	2203143,65
n6	384950,74	2202917,86
n7	384952,79	2202922,36
n8	384936,23	2202928,90
n9	384925,66	2202903,04
n10	384948,90	2202894,21
n11	384954,92	2202909,93
n12	384953,32	2202910,59
n13	384955,43	2202916,23
n6	384950,74	2202917,86

					52/56-05/22 ПМТ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		8









Условные обозначения

	- Граница разработки проекта межевания территории
	- образуемые земельные участки
	- земельные участки, сведения о границах которых внесены в ЕГРН и не подлежат изменению
	- обозначение характерной точки границы земельного участка
	- граница кадастрового квартала
	- зона с особыми условиями использования территории

						52/56-05/22 ПМТ			
						Проект межевания территории в районе жилых домов 32, 46а по ул. Фабричная в р.п. Сатис городского округа город Первомайск Нижегородской области			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		Проект межевания территории	Станд.	Лист	Листов
Рераб.		Шабанов Е.В.		09.22			Р	1	1
Пров.						Схема существующего использования территории	ООО "Новая-9"		



Условные обозначения

	- Граница разработки проекта межевания территории
	- образуемые земельные участки
	- земельные участки, сведения о границах которых внесены в ЕГРН и не подлежат изменению
	- обозначение характерной точки границы земельного участка
	- граница кадастрового квартала
	- зона с особыми условиями использования территории

Земельные участки образуются в соответствии со следующими материалами и сведениями:

1. Документы территориального планирования - генеральный план городского округа город Пермьск, утвержденные решением городской Думы городского округа город Пермьск Нижегородской области от 27.12.2013 г. № 187

2. Правила землепользования и застройки - Правила землепользования и застройки городского округа город Пермьск Нижегородской области, утвержденные решением городской Думы городского округа город Пермьск Нижегородской области от 27.12.2013 г. № 186

3. Проект планировки территории - отсутствует

4. Категория земель - Земли населенных пунктов

4.1. Территориальная зона - Ж-3И (Зона городской индивидуальной жилой застройки постоянного проживания)

4.2. Разрешенное использование - Малозаточная многоквартирная жилая застройка

4.7. Зона с особыми условиями использования территории - отсутствует

8. Особо охраняемые природные территории - отсутствуют

						52/56-05/22 ПМТ			
						Проект межевания территории в районе жилых домов 32, 46а по ул. Фабричная в р.п. Сатке городского округа город Первомайск Нижегородской области			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		Проект межевания территории	Страниц	Лист	Листов
Разработ.		Шабанов Е.В.		09.22			Р	1	1
Пров.						Чертеж межевания территории	ООО "Новая-9"		