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
52/56-01/18 ПМТ

Проект межевания территории в районе жилых домов №№ 5, 7 по ул. Клубная в с. Лапша г. Первомайск Нижегородской области

Директор Е. В. Шабанов

г. Первомайск
2018 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА ПО ОБОСНОВАНИЮ ПОЛОЖЕНИЙ, ПРИНЯТЫХ В ПРОЕКТЕ. 3
1. Основание для разработки проекта межевания территории: 3
2. Ранее разработанная градостроительная документация: 3
ОБОСНОВАНИЕ ПОЛОЖЕНИЙ, ПРИНЯТЫХ В ПРОЕКТЕ. 3
3. Характеристики территории 3
4. Параметры расчета площади образуемых земельных участков 3
5. Расчет площадей образуемых земельных участков 4
6. Площади образуемых земельных участков 4
7. Каталоги координат поворотных точек образуемых земельных участков 5
ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ 8
ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ 9

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
ПО ОБОСНОВАНИЮ ПОЛОЖЕНИЙ, ПРИНЯТЫХ В ПРОЕКТЕ.

1. Основание для разработки проекта межевания территории:

- Градостроительный кодекс РФ, статьи 8,2, 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 города Первомайск Нижегородской области от 24.05.2018 № 640 «О подготовке проекта межевания территории в районе жилых домов №№ 5, 7 по ул. Клубная в с. Лапша г. Первомайск 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 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;

ОБОСНОВАНИЕ ПОЛОЖЕНИЙ, ПРИНЯТЫХ В ПРОЕКТЕ.

3. Характеристики территории

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:
Территория индивидуальной малоэтажной жилой застройки с приусадебными 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:
Ж-3 – зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными участками

№ п.п.	Адрес земельного участка	Территориальная зона
1	Нижегородская область, г. Первомайск, с. Лапша, ул. Клубная, д. 5	Ж-3
2	Нижегородская область, г. Первомайск, с. Лапша, ул. Клубная, д. 7	Ж-3

4. Параметры расчета площади образуемых земельных участков

В соответствии с Градостроительным заданием на подготовку проекта межевания территории в районе жилых домов №№ 5, 7 по ул. Клубная в с. Лапша г. Первомайск Нижегородской области расчет площади земельных участков, образуемых под многоквартирными домами необходимо произвести согласно приведенной ниже формуле.

N п/п	Наименование объекта	Площадь земельного участка
1	Многоквартирные дома	$S=S_к*У_{з.д}$ где $S_к$ - общая площадь жилых помещений в многоквартирном доме, кв.м; $У_{з.д}$ - удельный показатель земельной доли Уз.д.= Уз.д.18/Н где где $У_{з.д18}$ — показатель земельной доли при 18м^2/чел не менее 0,92, Н — принятая расчетная жилищная обеспеченность по проекту, кв.м. на чел.

Удельный показатель земельной доли $У_{з.д}$ 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 земельного участка	Год постройки многоквартирного дома	$У_{з.д}$
1	Нижегородская область, г. Первомайск, с. Лапша, ул. Клубная, д. 5	1985	2,30
2	Нижегородская область, г. Первомайск, с. Лапша, ул. Клубная, д. 7	1985	2,30

Поскольку многоквартирные дома, под которыми образуются земельные участки, являются одно- и двухэтажными, в соответствии с Приложением А Методических указаний по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах СП 30-101-98, значение $У_{з.д}$ принято равным 2,30.

5. Расчет площадей образуемых земельных участков

В соответствии с параметрами, приведенными выше, рассчитаны площади земельных участков, образуемых под многоквартирными домами.

№ п.п.	Адрес земельного участка	Площадь помещений дома, кв.м.	Площадь участка по расчету, кв.м.
1	Нижегородская область, г. Первомайск, с. Лапша, ул. Клубная, д. 5	97,2	224
2	Нижегородская область, г. Первомайск, с. Лапша, ул. Клубная, д. 7	101,4	233

6. Площади образуемых земельных участков

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

№ п.п.	Адрес земельного участка	Разрешенное использование	Площадь, кв.м.
1	Нижегородская область, г. Первомайск, с. Лапша, ул. Клубная, д. 5	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	561
2	Нижегородская область, г. Первомайск, с. Лапша, ул. Клубная, д. 7	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	609

Некоторые земельные участки попадают в зоны с особыми условиями использования территории – охранные зоны ЛЭП, газопровода.

№ п.п.	Адрес земельного участка	Зона с особыми условиями использования территории
1	Нижегородская область, г. Первомайск, с. Лапша, ул. Клубная, д. 7	охранная зона объекта электросетевого хозяйства-воздушной линии электропередачи ВЛ-10 кВ Л-1005 ПС Кардавиль (Шатковский район, Первомайский район)

7. Каталоги координат поворотных точек образуемых земельных участков

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
н1	*392466,67*	*2198585,17*	*0,10*	-
н2	*392455,82*	*2198564,49*	*0,10*	-
н3	*392477,20*	*2198553,36*	*0,10*	-
н4	*392487,99*	*2198573,82*	*0,10*	-
н1	*392466,67*	*2198585,17*	*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
н1	*н2*	*23,35*	-
н2	*н3*	*24,10*	-
н3	*н4*	*23,13*	-
н4	*н1*	*24,15*	-

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, г. Первомайск, с. Лапша, ул. Клубная, д. 5*
2	Категория земель	*Земли населенных пунктов*
3	Вид разрешенного использования	*Малоэтажная многоквартирная жилая застройка*
4	Площадь земельного участка ± величина погрешности определения площади **(Р ± ΔР), м^2**	*561±8*
5	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка **(Рмин)** и **(Рмакс)**, **м^2**	-
6	Кадастровый или иной номер объекта недвижимости, расположенного на земельном участке	-
7	Иные сведения	-

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	*392480,54*	*2198611,62*	*0,10*	-
н6	*392469,74*	*2198591,02*	*0,10*	-
н7	*392488,49*	*2198581,25*	*0,10*	-
н8	*392492,74*	*2198579,04*	*0,10*	-
н9	*392503,89*	*2198599,22*	*0,10*	-
н10	*392499,41*	*2198601,67*	*0,10*	-
н11	*392496,12*	*2198603,54*	*0,10*	-
н12	*392484,00*	*2198609,86*	*0,10*	-
н5	*392480,54*	*2198611,62*	*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*	*23,26*	-
н6	*н7*	*21,14*	-
н7	*н8*	*4,79*	-
н8	*н9*	*23,06*	-
н9	*н10*	*5,11*	-
н10	*н11*	*3,78*	-
н11	*н12*	*13,67*	-
н12	*н5*	*3,88*	-

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
-	-	-	-	-

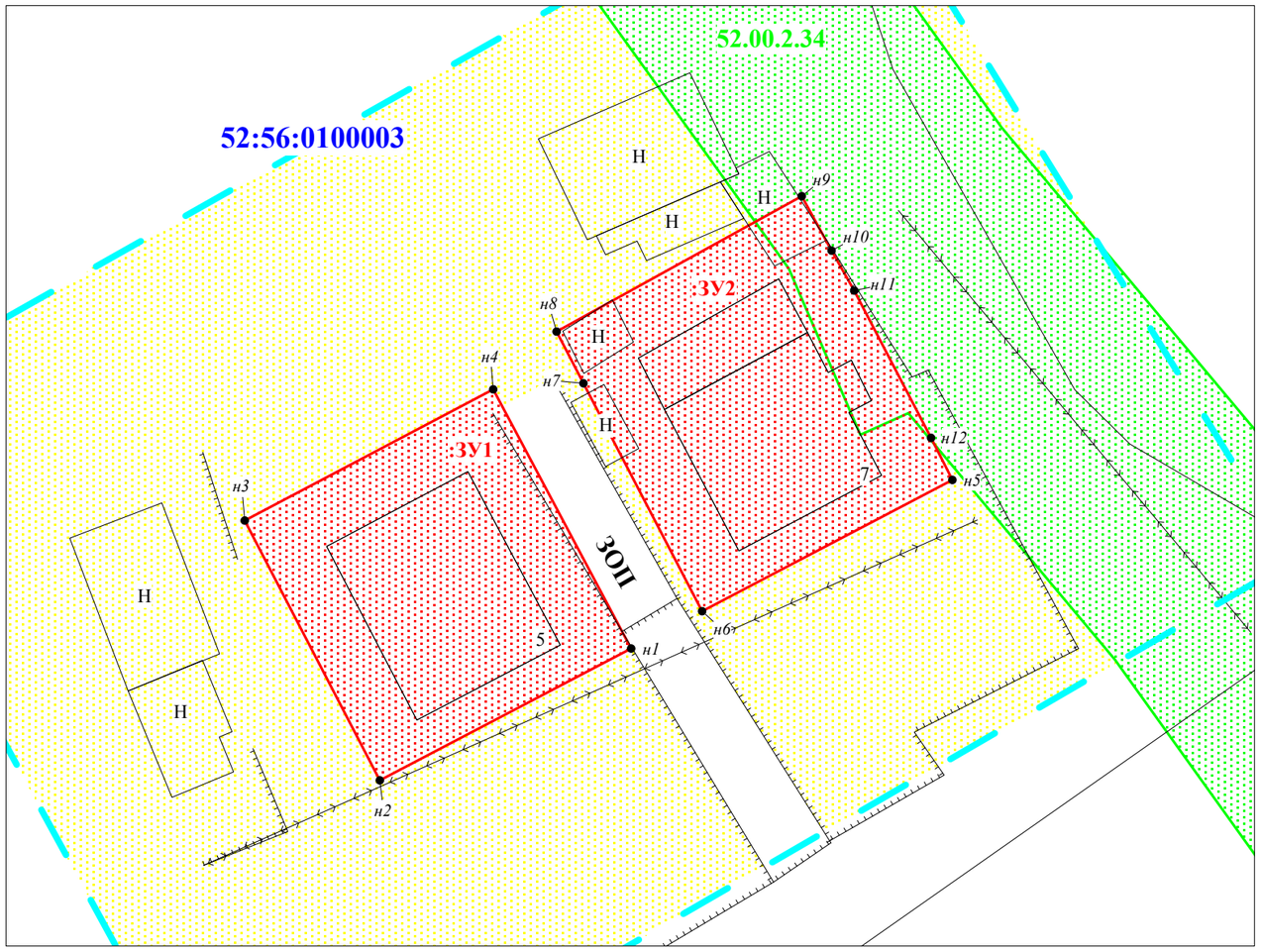
4. Общие сведения об образуемых земельных участках

Обозначение земельного участка *:ЗУ2*

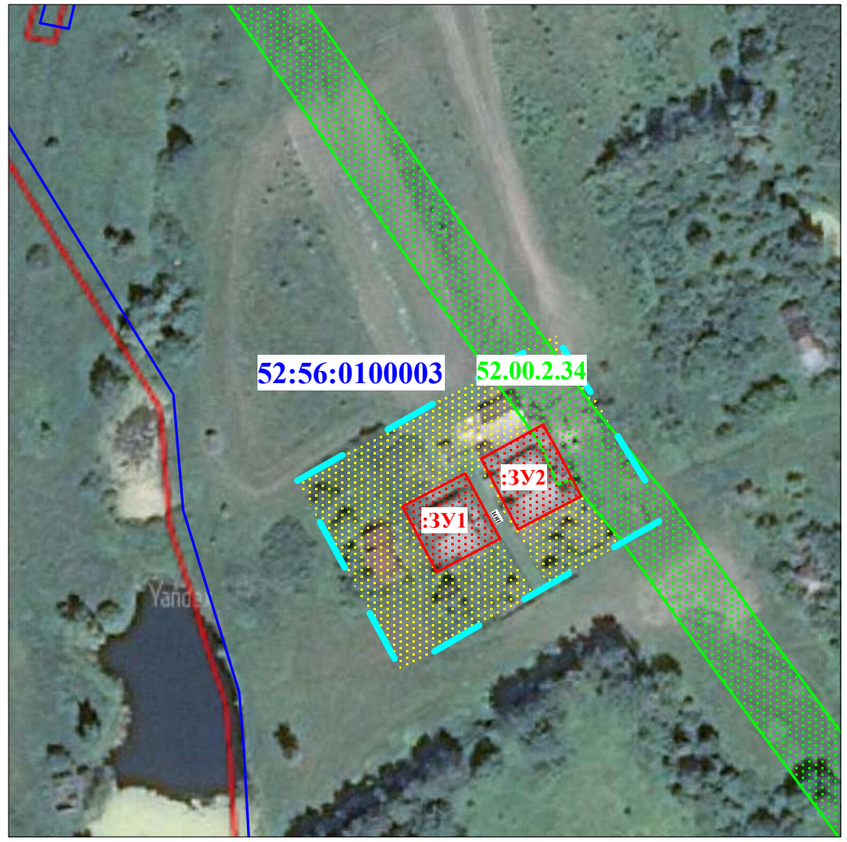
№ п/п	Наименование характеристик земельного участка	Значение характеристики
1	2	3
1	Адрес земельного участка или его местоположение	*Нижегородская область, г. Первомайск, с. Лапша, ул. Клубная, д. 7*
2	Категория земель	*Земли населенных пунктов*
3	Вид разрешенного использования	*Малоэтажная многоквартирная жилая застройка*
4	Площадь земельного участка ± величина погрешности определения площади **(Р ± ΔР), м²**	*609±9*
5	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка **(Рмин)** и **(Рмакс)**, **м²**	-
6	Кадастровый или иной номер объекта недвижимости, расположенного на земельном участке	-
7	Иные сведения	-

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



Масштаб 1 : 500



Масштаб 1 : 2 000

Условные обозначения

- *Граница разработки проекта межевания территории*
- :ЗУ1 — *образуемые земельные участки*
- :100 — *земельные участки, сведения о границах которых внесены в ЕГРН и не подлежат изменению*
- • 1 — *обозначение характерной точки границы земельного участка*
- *граница кадастрового квартала*
- *зона с особыми условиями использования территории*
- *ранее учтенные земельные участки, сведения о которых внесены в ЕГРН и переданные в собственность ранее*
- ЗОП — *земли общего пользования*

Земельный участок образуется в соответствии со следующими материалами и сведениями:

1. Документы территориального планирования - генеральный план городского округа город Первомайск Нижегородской области (утвержденные решением городской Думы городского округа город Первомайск Нижегородской области от 27.12.2013 г. № 187
2. Правила землепользования и застройки - 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 с изменениями на 27.02.2018)
3. Проект планировки территории - отсутствует
4. Категория земель - Земли населенных пунктов
5. Территориальная зона - Ж-3. Зона индивидуальной жилой застройки постоянного проживания
6. Разрешенное использование - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
7. Зона с особыми условиями использования территории - охранная зона объекта электросетевого хозяйства-воздушной линии электропередачи ВЛ-10 кВ Л-1005 ПС Кардавиль (Шатковский район, Первомайский район)
8. Особо охраняемые природные территории - отсутствуют

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата	52/56-01/18 ПМТ			
					Проект межевания территории в жилых домов №№ 5, 7 по ул. Клубная в с. Лапша г. Первомайск Нижегородской области			
Разраб.		Шабанов Е.В.		08.18	Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Пров.						Р	1	2
					Чертеж межевания территории	ООО "Новая-9"		

Экспликация образуемых земельных участков

№ п.п.	Адрес земельного участка	Разрешенное использование	Площадь, кв.м.
1	Нижегородская область, г. Первомайск, с. Лапша, ул. Клубная, д. 5	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	561
2	Нижегородская область, г. Первомайск, с. Лапша, ул. Клубная, д. 7	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	609