

Общество с ограниченной ответственностью
«Кулебакикадастрсъемка»

**Земельный участок
под многоквартирным жилым домом
Адрес (местоположение):
Российская Федерация, Нижегородская область,
городской округ город Кулебаки, г.Кулебаки,
ул.60 лет ВЛКСМ, з/у 10**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Утвержден
Постановлением Администрации
городского округа город Кулебаки
Нижегородской области

от _____ № _____

03-ПМТ-2020

Заказчик: Муниципальное предприятия городского округа город Кулебаки «Кулебакская
домоуправляющая компания».

Основание: Договор №468/20 от 15.04.2020г.

Директор:

Е.М. Патрикеева

Кадастровый инженер:

Е.М.Патрикеева

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

2020

Оглавление

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ	4
1 Общие положения	5
1.1 Введение.....	5
1.2 Цель разработки проекта:	5
1.3 Используемые исходные материалы:	5
1.4 Опорно-межевая сеть на территории проектирования	5
1.5 Рекомендации по порядку проведения кадастровых работ	6
1.6 Структура территории, образуемая в результате проведения кадастровых работ	6
1.7 Сервитуты и иные обременения	6
2 Образование земельных участков	6
2.1 Параметры проектируемых земельных участков.....	6
2.2 Формирование красных линий	8
2.3 Таблицы координат границы разработки проекта межевания территории и координат поворотных точек образуемого земельного участка	8
2.4 Основные показатели по проекту межевания территории.....	9
2.6 Основные технико-экономические показатели проекта межевания территории	9
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.....	10
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	

						03-ПМТ-2020			
Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
Разраб.		Патрикеев			05.20	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	Стадия	Лист	Листов
Пров.							П	2	18
Директор		Патрикеева			05.20.		ООО «Кулебаки-кадастрсъемка»		

СОСТАВ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ:

№	Должность	Ф.И.О.	Подпись
1	Инженер-геодезист	Патрикеев О.И.	

Проект межевания территории на земельный участок под многоквартирным жилым домом №12 по переулку Зеленый 1-й в городе Кулебаки Нижегородской области состоит из текстовой и графической частей:

Графические приложения

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб чертежа	Кол-во листов
1	Схема современного использования территории	1:1000	1
2	Чертеж проекта межевания территории	1:1000	1

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	03-ПМТ-2020			3

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
										4
Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	03-ПМТ-2020				

1 Общие положения

1.1 Введение

Проект межевания территории на земельный участок под многоквартирным жилым домом №10 по ул. 60 лет ВЛКСМ в г.Кулебаки городского округа город Кулебаки Нижегородской области выполнен в виде отдельного документа и на основании:

- Градостроительного задания на подготовку проекта межевания территории для осуществления государственного кадастрового учета земельного участка под многоквартирным домом;
- Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (с изменениями);
- Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (с изменениями);
- Правил землепользования и застройки г. Кулебаки Нижегородской области, утвержденных Решением Земского собрания Кулебакского района №45 от 27 июня 2008 года (с изменениями);
- Федерального Закона «О кадастровой деятельности» №221-ФЗ от 24.07.2007 (с изменениями);
- Договора №468/20 от 15.04.2020 года с Муниципальное предприятия городского округа город Кулебаки «Кулебакская домоуправляющая компания»;
- Картографического материала, выполненного ООО «Кулебакикадастръемка» в 2020 г. в местной системе координат ГСК 52.

1.2 Цель разработки проекта:

1. Определение местоположения границ образуемого земельного участка, подсчет площади, необходимой для обслуживания многоквартирного дома, согласование Проекта межевания специалистами Администрации городского округа город Кулебаки Нижегородской области, дальнейшее утверждение для формирования межевого плана и постановка на государственный кадастровый учет земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом.

1.3 Используемые исходные материалы:

- кадастровый план территории № К-В(ГКУ)/2020-78685 от 07 февраля 2020 года;
- топографическая съемка, выполненная ООО «Кулебакикадастръемка» в 2020г.;
- информация о земельных участках в пределах границ проектирования, учтенных (зарегистрированных) в едином государственном реестре недвижимости.

1.4 Опорно-межевая сеть на территории проектирования

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети: опорно-межевая сеть класса ОМС-2 для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат – ГСК 52. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения кадастровых работ по образованию земельного участка.

Взам. инв. №								
Подпись и дата								
Инв. № подл.								
							03-ПМТ-2020	Лист
								5
Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			

1.5 Рекомендации по порядку проведения кадастровых работ

Данные работы проводить в соответствии с действующим законодательством на основании договора №468/20 от 15.04.2020года и градостроительного задания.

1.6 Структура территории, образуемая в результате проведения кадастровых работ

Данным проектом предусматривается проведение кадастровых работ по отношению к земельному участку под многоквартирным домом, имеющим в составе более одной квартиры:

В административном отношении проектируемый земельный участок расположен в городе Кулебаки Нижегородской области по ул.60 лет ВЛКСМ, д.10.

Категория земель: земли населенных пунктов;

На момент разработки Проекта межевания территориальная зона Ж-1. Застройка секционная среднеэтажная (4-5 эт.) выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов высотой до 5 этажей. Разрешено размещение объектов обслуживания повседневного спроса и других видов деятельности, некоммерческие коммунальные предприятия, а также площадки для отдыха, игр, спортивные площадки.

В границах проектируемой территории расположены три многоквартирных жилых дома.

1.7 Сервитуты и иные обременения

В границах проектируемой территории расположены: существующие сети инженерных коммуникаций: ЛЭП, водопроводные и канализационные сети, предназначенные для обеспечения функционирования и эксплуатации объектов капитального строительства: многоквартирных жилых домов, а так же вкрапленный земельный участок с кадастровым номером 52:38:0010001:333 площадью 1 кв.м. с видом разрешенного использования: под эксплуатацию объекта: «Нежилое сооружение (газопровод низкого давления диаметром 114,89,76,57 мм), расположенного по адресу: 607010, Нижегородская область, город Кулебаки, улица 60 лет ВЛКСМ, дом 10»:

Образуемый земельный участок пересекает две зоны с особыми условиями территории: № 52:38-6.37 и № 52:38-6.22 Вид данных зон: Зона охраны искусственных объектов. Охранная зона инженерных коммуникаций Ограничения объектов недвижимости. в границах ЗОУИТ: Ограничения (обременения) использования объектов недвижимости в границах охранной зоны газораспределительной сети предусмотрены постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 г. №878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»

2 Образование земельных участков

Проектом предусматривается образование земельного участка под объектом: многоквартирный жилой дом с учетом фактического использования территории для проведения кадастровых работ и постановки данного земельного участка на кадастровый учет.

2.1 Параметры проектируемых земельных участков:

Для определения размеров и установления границ земельных участков взята часть территории населенного пункта (квартал) площадью 13249м². На участке имеется три

Взам. инв. №								
Подпись и дата								
Инв. № подл.								
Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	03-ПМТ-2020		Лист
								6

пятиэтажных многоквартирных дома. Проектом межевания предусмотрено образование земельного участка под домом №10

Таблица 1

№ п.п.	Обозначение на чертеже	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования	Способ образования земельного участка
1	уч.1	2602	среднеэтажная жилая застройка	из земель, государственная и муниципальная собственность на которые не разграничена

Исходные данные по многоквартирному дому №10 и рассчитанная нормативная площадь земельного участка под этим домом представлена в таблице 2

Таблица 2

Условный номер земельного участка	площадь жилых помещений, (Соб,) м ²	год постройки (ввода в эксплуатацию)	Этажность здания	удельный показатель земельной доли (Ун)	нормативный размер земельного участка, (S''норм, м ²)
1	1607,30	1969	5	1,52	2444,16

Нормативный размер земельного участка рассчитан путем умножения общей площади жилых помещений в данном кондоминиуме на удельный показатель земельной доли по формуле:

$$S''_{\text{норм}} = S_{\text{об}} \times U_n, \quad (1)$$

где U_n – нормативный удельный показатель земельной доли для зданий различной этажности.

$S_{\text{застр}}$ – суммарная площадь застройки;

$S_{\text{застр. об}}$ – площадь застройки объекта, для которого рассчитывается земельный участок;

$S''_{\text{норм}}$ – размер земельного участка под многоквартирным жилым домом;

$S_{\text{об}}$ – площадь жилых помещений объекта, для которого рассчитывается земельный участок;

Рассматриваемая территория расположена в северной части города Кулебаки, там преобладает многоквартирная секционная жилая застройка городского типа 60-70 гг., поэтому при расчете удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности определен по данным 1967 г. СНиП II-K.2-62. Фактическая площадь земельного участка (2602 кв.м.) незначительно превышает нормативную площадь. Границы образуемого земельного участка сформированы с учетом существующей градостроительной ситуации: границ земельных участков, поставленных на кадастровый учет, а так же с учетом фактически используемой территории, существующих объектов благоустройства: проездов и пешеходным дорожкам, ведущим к жилым домам; территории для временной стоянки легковых автомобилей; придомовых зеленых насаждений, площадки для отдыха и игр детей.

Правилами землепользования и застройки территории г.Кулебаки Нижегородской области предельные нормы земельных участков, занятых существующими многоквартирными домами не установлены.

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	03-ПМТ-2020	Лист
Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	03-ПМТ-2020	7

2.2 Формирование красных линий

Проектируемые полосы отвода общественного сервитута имеют постоянную ширину в условиях сложившейся жилой застройки с учетом интересов владельцев земельных участков.

Согласно Правил землепользования и застройки территории г.Кулебаки Нижегородской области: **Красные линии** – границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей. Местоположение красных линий разработано в Проекте Генерального плана г. Кулебаки Нижегородской области, разработанного муниципальным предприятием институтом развития города «НижегородгражданНИИпроект» в 1994 году. 25 февраля 2007 года Генеральный план города Кулебаки Кулебакского района Нижегородской области утвержден Решением Земского собрания за №25. В вышеуказанном документе красные линии в границах территории, ограниченной заданием на изготовление Проекта межевания, не показаны. В настоящее время Администрацией городского округа Город Кулебаки Нижегородской области проводятся действия по разработке Генерального плана городского округа город Кулебаки, где будут указаны красные линии.

2.3 Таблица координат разработки Проекта межевания территории

Таблица 3 Координаты поворотных точек.

Номер поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	2	3
1	431394.08	1310856.29
2	431406.25	1310977.47
3	431298.56	1310986.73
4	431285.07	1310865.55
1	431394.08	1310856.29

Образуемый земельный участок обременяется правом беспрепятственного доступа неограниченного круга лиц к вкрапленному земельному участку, объектам инженерной инфраструктуры в целях ремонта и реконструкции существующих инженерных сетей, прокладки новых инженерных сетей и правом беспрепятственного доступа служб быстрого реагирования;

Необходимость установления публичного сервитута на данном земельном участке отсутствует.

Таблица 4 Координаты поворотных точек образуемого земельного участка.

Номер поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	2	3
5	431323.15	1310949.44
6	431325.74	1310971.62
7	431303.52	1310973.87
8	431302.26	1310961.65
9	431301.82	1310957.14
10	431301.26	1310957.19
11	431299.19	1310937.30
12	431298.35	1310937.35

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			03-ПМТ-2020						
			Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

13	431298.07	1310934.23
14	431298.91	1310934.18
15	431297.84	1310923.95
16	431294.74	1310924.31
17	431294.03	1310918.16
18	431297.21	1310917.79
19	431295.27	1310898.52
20	431296.27	1310898.44
21	431295.70	1310893.38
22	431295.14	1310888.65
23	431303.75	1310887.76
24	431308.03	1310887.35
25	431316.97	1310886.49
26	431318.75	1310904.48
27	431333.06	1310903.05
28	431336.71	1310938.71
29	431338.05	1310947.70
5	431323.15	1310949.44
—	—	—
30	431308.29	1310892.42
31	431308.29	1310893.12
32	431306.88	1310893.29
33	431306.88	1310892.51
34	431307.29	1310892.51
35	431307.29	1310892.42
30	431308.29	1310892.42

2.4 Основные показатели по проекту межевания

Настоящий проект обеспечивает равные права и возможности правообладателей земельного участка в соответствии с действующим законодательством. Установленные границы земельного участка позволяют сформировать межевой план с дальнейшей постановкой земельного участка на государственный кадастровый учет и приобретение права собственности жителям многоквартирного дома.

2.4. Основные технико-экономические показатели проекта межевания территории

Основные технико-экономические показатели проекта межевания территории представлены в таблице 5.

Таблица 5 - Основные технико-экономические показатели проекта

№	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Территория в границах проекта, всего:	га	1,3249

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	03-ПМТ-2020	Лист
							9

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
										10
Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	03-ПМТ-2020				