



АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ НОВОСЕМЕЙКИНО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА КРАСНОЯРСКИЙ
САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 25.06. 2020 года № 59

п.г.т. Новосемейкино

Об утверждении проекта межевания территории многоквартирного дома №6 по ул. Мира, п.г.т. Новосемейкино, Красноярского района, Самарской области.

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом городского поселения Новосемейкино муниципального района Красноярский Самарской области, Администрация городского поселения Новосемейкино муниципального района Красноярский Самарской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить проект межевания территории многоквартирного дома №6 по ул. Мира, п.г.т. Новосемейкино, Красноярского района, Самарской области.
2. Опубликовать настоящее постановление, проект планировки и проект межевания территории в газете «Красноярский вестник» и разместить на официальном сайте администрации муниципального района Красноярский

Самарской области в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

**Глава городского поселения
Новосемейкино**



В.И. Лопатин

«УТВЕРЖДЕНО»

Постановлением Администрации
городского поселения Новосемейкино
муниципального района Красноярский
Самарской области

№ _____ от « ____ » _____ 2020 г.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

территории под многоквартирным домом, расположенным по адресу:
**Самарская область, Красноярский район, п.г.т. Новосемейкино, ул.
Мира, д. 6**

2020 г.

1. Введение

Проект межевания территории под многоквартирным домом, расположенным по адресу: Самарская область, Красноярский район, п.г.т. Новосемейкино, ул. Мира, д. 6, разработан в соответствии с требованиями правовых и нормативно-технических документов:

- Градостроительного кодекса РФ;
- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01.-89*;

Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, квартала. Квартал: планировочная единица застройки в границах красных линий, ограниченная магистральными или жилыми улицами.

Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях закрепления и предоставления земельных участков и прочно связанных с ними зданий и сооружений как единых объектов недвижимого имущества в собственность, владение, пользование, аренду физических и юридических лиц, а также для их регистрации, налогообложения, и осуществления сделок с недвижимостью.

Проект межевания направлен на решение следующих задач:

- установление границ сложившихся объектов недвижимости;

2. Анализ существующего положения

При выполнении работ по разработке проекта межевания территории под многоквартирным домом, расположенным по адресу: Самарская область, Красноярский район, п.г.т. Новосемейкино, ул. Мира, д. 6 использованы следующие исходные материалы:

- картографические материалы масштаба 1:500 с учетом обновлений, выявленных в результате геодезической съемки выполненной ООО «Волга-ИНВЕСТ» в 2020 г.;
- генеральный план городского поселения Новосемейкино муниципального района Красноярский Самарской области, утвержденный решением Собрания представителей городского поселения Новосемейкино муниципального района Красноярский Самарской области № 4 от 22.02.2018 г.;
- правила землепользования и застройки городского поселения Новосемейкино муниципального района Красноярский Самарской области, утвержденные Решением Собрания представителей городского поселения Новосемейкино муниципального района Красноярский № 49 от 28.12.2018 г.;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости в виде кадастрового плана территории кадастровых кварталов;
- материалы инвентаризации.

Территория, на которую выполняется проект межевания территории, расположена в центральной части поселка городского типа Новосемейкино. На территории квартала расположен многоквартирный жилой дом с кадастровым номером 63:26:2204016:87. Этажность – 5. Площадь участка в границах проектирования составляет 0,53 га. Промышленные объекты отсутствуют. Проектируемая территория ограничена со всех сторон дорогой (жилой улицей).

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала № 63:26:2204016.

3. Проектное решение

Основной целью подготовки проекта межевания территории является установление границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав дома объекты недвижимого имущества.

Проект межевания территории выполняется по результатам расчета нормативной площади земельного участка многоквартирного дома, в соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методическими указаниями по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», с правилами землепользования и застройки городского поселения Новосемейкино муниципального района Красноярский Самарской области.

Проектное решение разработано с учетом:

- существующей планировочной структуры;
- градостроительных норм и правил;
- границ и соответствующих ограничений зон с особыми условиями использования территории.

Проектом предлагается:

I. образовать земельный участок с разрешенным использованием «под многоквартирный жилой дом»;

Границы образуемого земельного участка устанавливаются по границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий.

3.1 Определение границ земельных участков под многоквартирным жилым домом

Границы земельного участка, занимаемого многоквартирным жилым домом, сформированы в соответствии с п.4 ч. 2 ст.36 Жилищного Кодекса РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ. В фактические границы земельного участка входит многоквартирный жилой дом с элементами озеленения и благоустройства, объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома.

В соответствии с СП 30-101-98 «Методическими указаниями по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», расчет нормативной площади земельных участков производится с учетом удельных показателей земельной доли, приходящихся на 1 м² общей площади жилых помещений для жилых домов разной этажности.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

$$S_{\text{норм}} = S_{\text{жил}} * Y_{\text{з.д.}}$$

Где $S_{\text{норм}}$ - Нормативный размер участка, м²

$S_{\text{жил}}$ - Общая площадь жилых помещений, м²

$Y_{\text{з.д.}}$ - Удельный показатель земельной доли для зданий данной этажности.

Результат расчета нормативной площади, проектной площади земельного участка существующего многоквартирного дома приведены в таблице.

№ п/п	Наименование	Общая площадь жилого фонда, м ²	Удельн. показатель зем.доли.	Нормативн. площадь. м ²	Проектная. площадь. м ²
1	2	3	4	5	6
1.1	ул. Мира д. 6	3847,8 м ²	1,35	5194,5	5349,

3.2. Определение границ территорий культурного наследия.

Зоны охраны объектов культурного наследия регионального или федерального значения на чертежах межевания территории не отображены, так как вышеупомянутых объектов на территории квартала не выявлено.

3.3. Определение границ зон с особыми условиями использования территорий.

Зоны с особыми условиями использования территорий на чертежах межевания территории не отображены, так как вышеупомянутых объектов на территории квартала не выявлено. В границах образуемого земельного участка расположено сооружение (10. сооружения коммунального хозяйства, Водопровод наружный) с кадастровым номером 63:26:0000000:4498.

3.4. Определение границ зон действия публичных сервитутов:

Для обеспечения беспрепятственного прохода или проезда неограниченного круга лиц через земельные участки, формируемые под многоквартирным жилым домом, предлагается устанавливать публичный сервитут.

4. Выводы общей характеристики территории

Территория в границах проектных работ имеет все предпосылки для использования в соответствии с разработанным Генеральным планом, Правилами землепользования и застройки. образуемый участок расположен в территориальной зоне – Ж2. Зона Ж2 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов малоэтажной (не выше 4 этажей) и среднеэтажной (не выше 8 этажей) жилой застройки домами до пяти этажей включительно с набором услуг местного значения и размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Минимальная площадь земельного участка для многоквартирной жилой застройки до трех этажей, составляет 200 кв.м. При проведении комплексного анализа территории учтены существующая планировочная структура, планировочные ограничения, наличие земельных участков, поставленных на кадастровый учет.

В результате выполнения расчета по определению нормативных площадей земельного участка установлены границы территории существующего многоквартирного жилого дома, с прилегающим благоустройством, озеленением.

Сведения о вновь образуемом земельном участке отражены на чертеже.

**4.1. Описание местоположения границ земельного участка,
подлежащего образованию в соответствии с проектом межевания
территории**

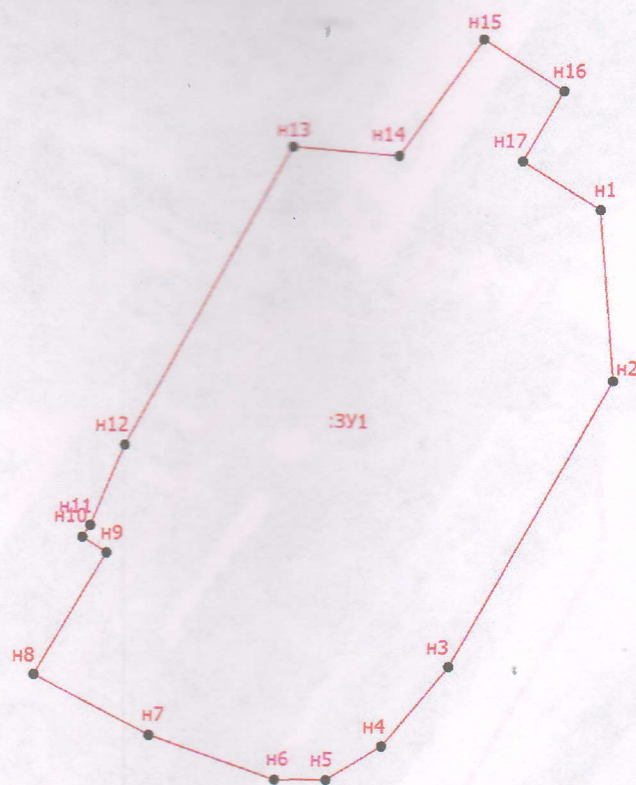
Каталог координат образуемого земельного участка:

ЗУ1 площадью 5349 кв.м.

№п/п	X	У	Меры линий
н 1	407400,74	1388866,71	25,21
н 2	407375,64	1388869,01	48,46
н 3	407333,19	1388845,63	15,21
н 4	407321,37	1388836,06	9,56
н 5	407316,28	1388827,97	7,59
н 6	407316,17	1388820,38	19,69
н 7	407322,41	1388801,70	19,13
н 8	407331,04	1388784,63	20,83
н 9	407349,09	1388795,03	4,21
н 10	407351,34	1388791,47	2,07
н 11	407353,09	1388792,58	12,82
н 12	407364,96	1388797,43	50,21
н 13	407409,12	1388821,32	15,77
н 14	407408,10	1388837,06	21,16
н 15	407425,46	1388849,16	14,00
н 16	407418,05	1388861,04	11,92
н 17	407407,65	1388855,22	13,41
н 1	407400,74	1388866,71	

4.2. Чертеж земельных участков и их частей

Чертеж земельных участков и их частей

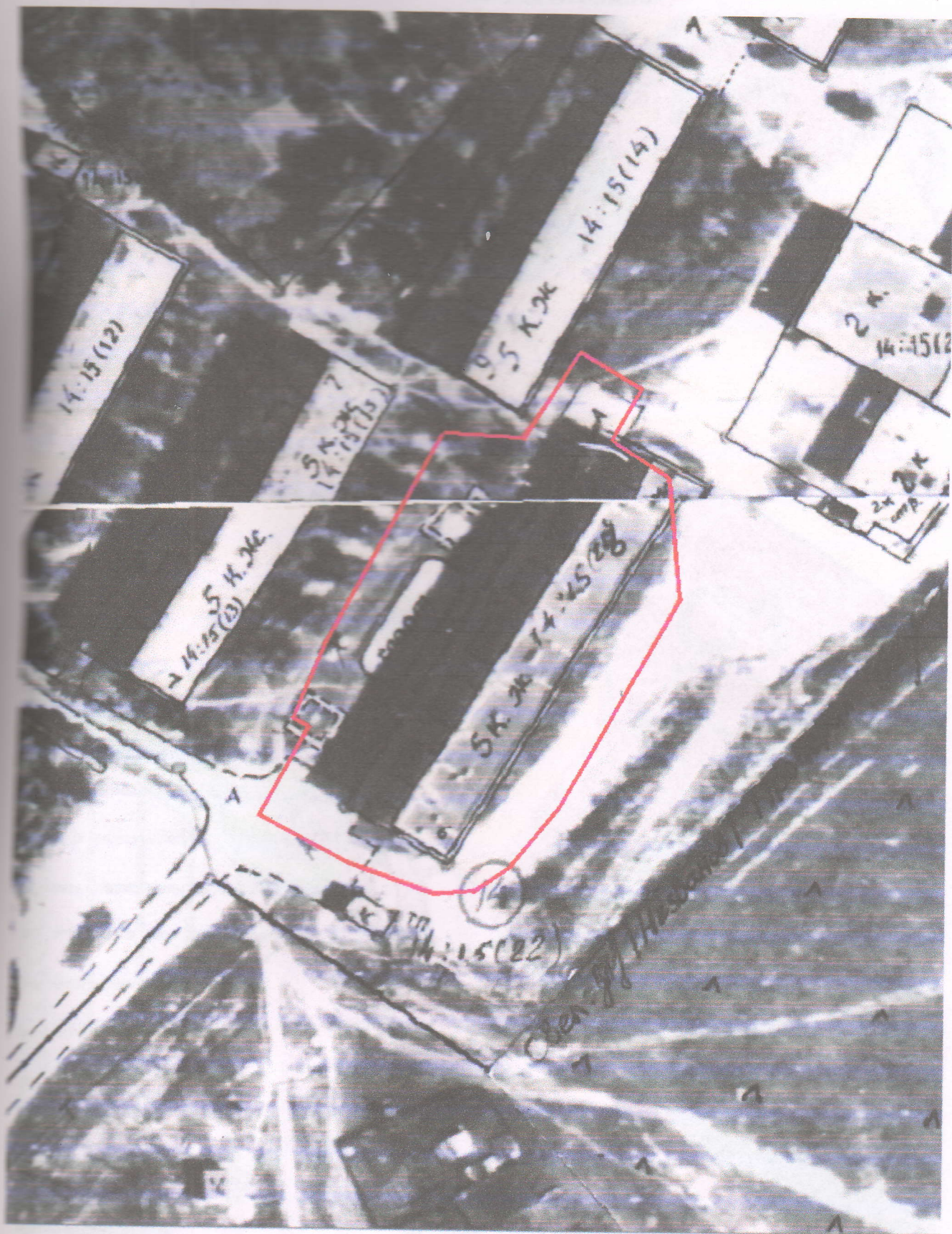


Масштаб 1:1000

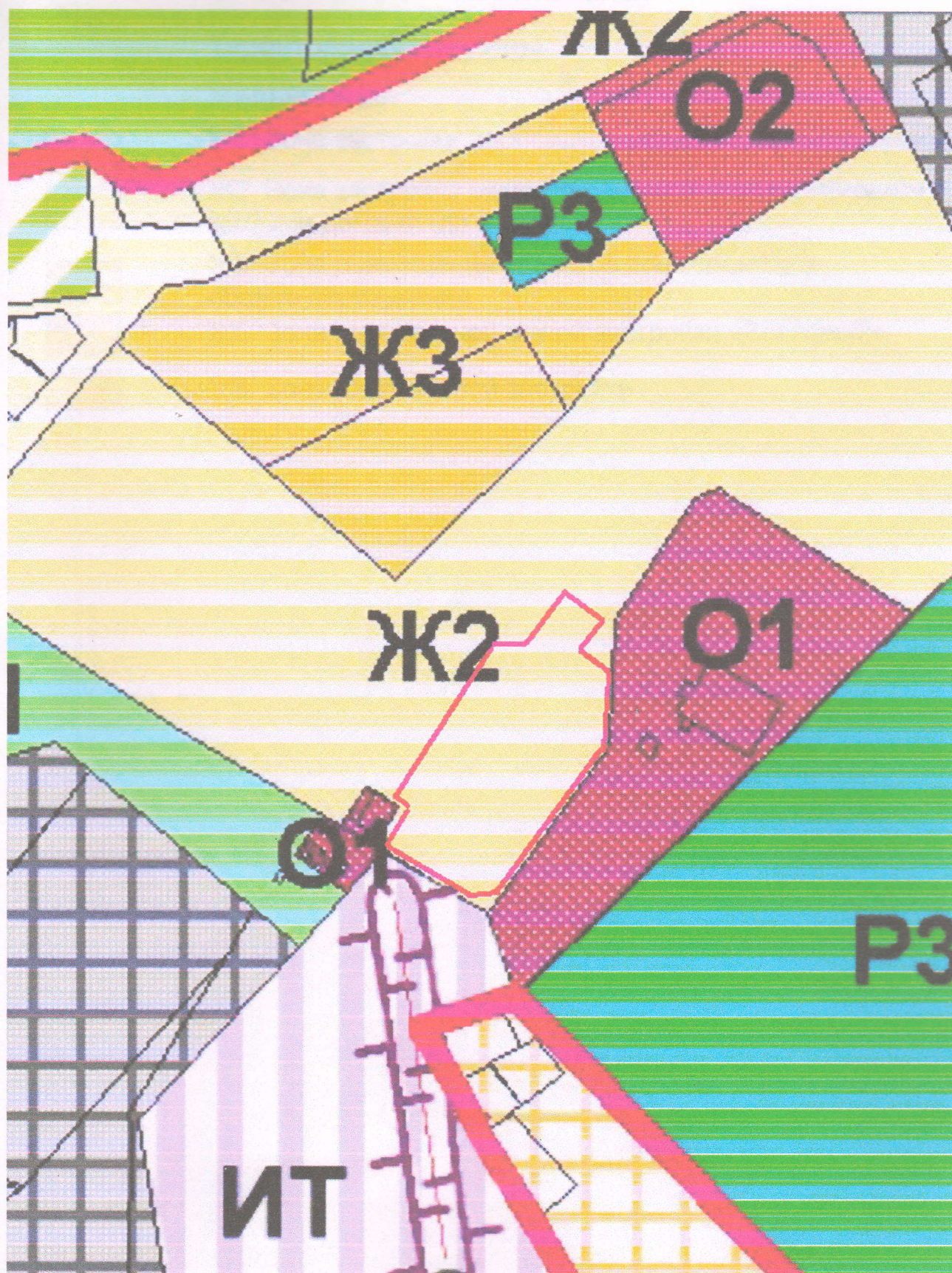
Условные обозначения

- - Существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- - Вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- - Характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
- n1 - Обозначение новой характерной точки
- :ЗУ1 - образуемый земельный участок

43. Схема расположения земельного участка



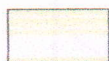
4.4. Карта градостроительного зонирования городского поселения
Новосемейкино



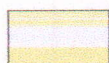
Условные обозначения

Территориальные зоны

Жилые зоны



Ж1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами



Ж2 Зона застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (до 4 этажей)



Ж3 Зона размещения объектов дошкольного и общего образования

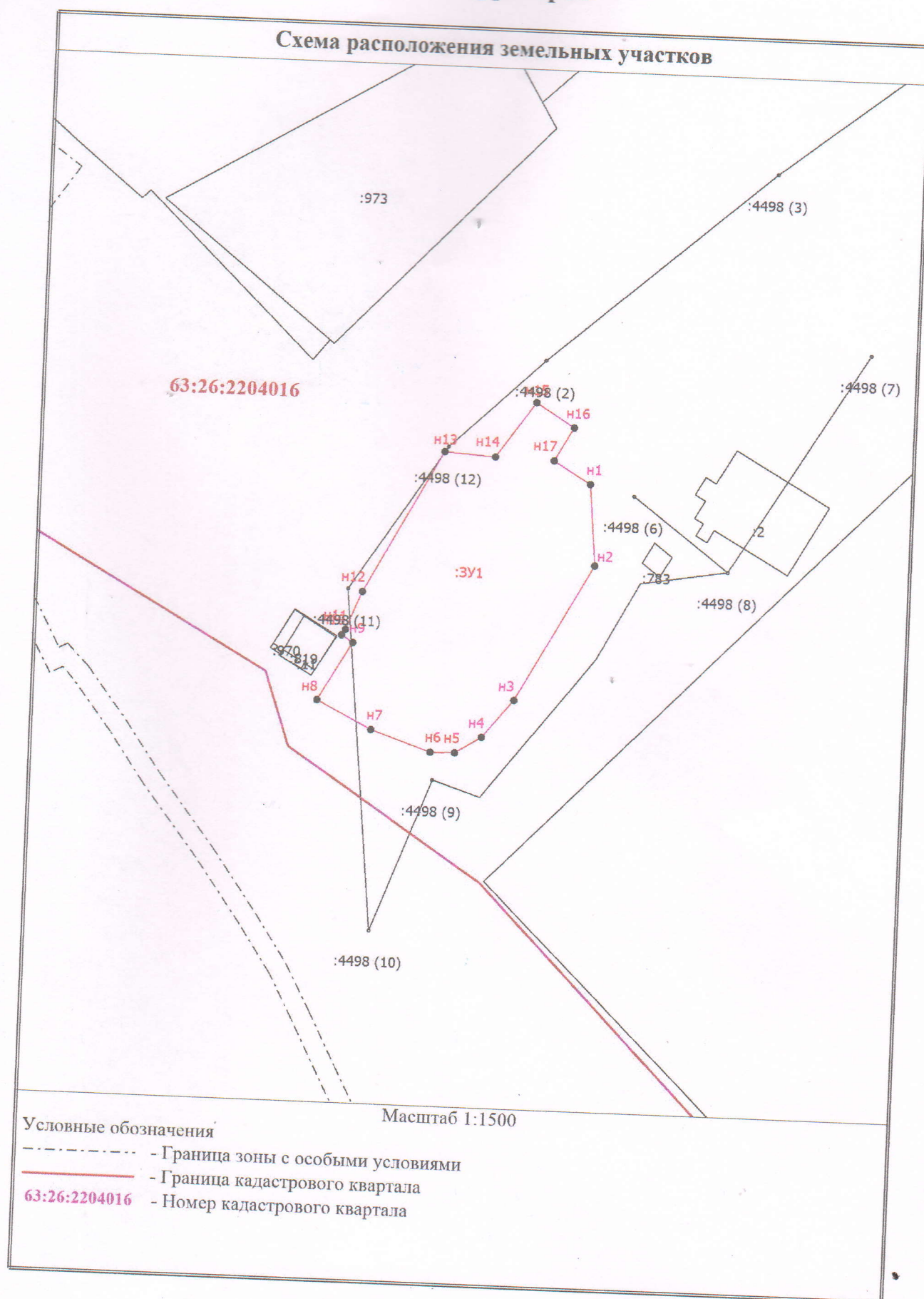


Ж5 Зона комплексной жилой застройки «Звездный»



Ж8 Зона комплексной застройки

4.5. Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории



Скреплено

и

онумерован

листов

подпи

