

**«УТВЕРЖДЕНО»**  
Постановлением Администрации  
сельского поселения Новый Буян  
муниципального района Красноярский  
Самарской области  
№ \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 г.

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ**

**территории под многоквартирными домами, расположенными по  
адресу: Самарская область, Красноярский район, с. Новый Буян, ул.  
Центральная, д. 13 и Самарская область, Красноярский район, с. Новый  
Буян, ул. Центральная, д. 14**

2020 г.

## 1. Введение

Проект межевания территории под многоквартирными домами, расположенными по адресу: Самарская область, Красноярский район, с. Новый Буян, ул. Центральная, д. 13 и Самарская область, Красноярский район, с. Новый Буян, ул. Центральная, д. 14, 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 многоквартирными домами, расположенными по адресу: Самарская область, Красноярский район, с. Новый Буян, ул. Центральная, д. 13 и Самарская область, Красноярский район, с. Новый Буян, ул. Центральная, д. 14 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 сельского поселения Новый Буян муниципального района Красноярский Самарской области, утвержденный решением Собрании представителей сельского поселения Новый Буян муниципального района Красноярский Самарской области № 34 от 06.12.2013 г.;
- правила землепользования и застройки сельского поселения Новый Буян муниципального района Красноярский Самарской области, утвержденные Решением Собрании представителей сельского поселения Новый Буян муниципального района Красноярский № 35 от 23.12.2013 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 села Новый Буян. На территории квартала расположены многоквартирные жилые дома с кадастровыми номерами 63:26:0105006:590 и 63:26:0105006:594. Этажность – 2. Площадь участка :ЗУ1 в границах проектирования составляет 0,35 га. Площадь участка :ЗУ2 в границах проектирования составляет 0,28 га. Промышленные объекты

отсутствуют. Проектируемая территория ограничена с двух сторон дорогой (жилой улицей). С других двух сторон иная территориальная зона – Ж1 с индивидуальной застройкой.

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала № 63:26:0105006.

### **3. Проектное решение**

Основной целью подготовки проекта межевания территории является установление границ земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома и иные входящие в состав домов объекты недвижимого имущества.

Проект межевания территории выполняется по результатам расчета нормативной площади земельных участков многоквартирных домов, 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:

1. образовать земельный участок :ЗУ1 и земельный участок :ЗУ2, с разрешенным использованием «под многоквартирный жилой дом»;

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий.

### 3.1 Определение границ земельных участков под многоквартирным жилым домом

Границы земельных участков, занимаемых многоквартирными жилыми домами, сформированы в соответствии с п.4 ч. 2 ст.36 Жилищного Кодекса РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ. В фактические границы земельных участков 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 м<sup>2</sup> 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, м<sup>2</sup>

$S_{\text{жил.}}$  - Общая площадь жилых помещений, м<sup>2</sup>

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

Результат расчета нормативной площади, проектной площади земельного участка существующего многоквартирного дома, расположенного по адресу: Самарская область, Красноярский район, с. Новый Буян, ул. Центральная, д. 13 приведены в таблице.

№ п/п	Наименование	Общая площадь жилого фонда, м <sup>2</sup>	Удельн. показатель зем.доли.	Нормативн. площадь. м <sup>2</sup>	Проектная. площадь. м <sup>2</sup>
1	2	3	4	5	6
1.1	ул.Центральная д.13	876,3 м <sup>2</sup>	- (не установлено)	-	3527

Результат расчета нормативной площади, проектной площади земельного участка существующего многоквартирного дома, расположенного по адресу: Самарская область, Красноярский район, с. Новый Буян, ул. Центральная, д. 14 приведены в таблице.

№ п/п	Наименование	Общая площадь жилого фонда, м <sup>2</sup>	Удельн. показатель зем.доли.	Нормативн. площадь. м <sup>2</sup>	Проектная. площадь. м <sup>2</sup>
1	2	3	4	5	6
1.1	ул.Центральная д.14	874,2 м <sup>2</sup>	- (не установлено)	-	2847

### **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.**

На территории земельного участка :ЗУ1 установлена зона с особыми условиями использования - Зона с особыми условиями использования территории охранная зона сооружения – электросетевой комплекс ЛЭП ПС Н.Буян Ф-5: ОАО «МРСК Волги», сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости. В границах образуемого земельного участка :ЗУ1 расположено сооружение (Газопровод надземный низкого давления) с кадастровым номером 63:26:0105006:974, и (Газопровод надземный низкого давления) с кадастровым номером 63:26:0105006:980.

В границах образуемого земельного участка :ЗУ2 расположено сооружение (Газопровод надземный низкого давления) с кадастровым номером 63:26:0105006:980.

### **3.4. Определение границ зон действия публичных сервитутов:**

Для обеспечения беспрепятственного прохода или проезда неограниченного круга лиц через земельные участки, формируемые под многоквартирными жилыми домами, 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. Образующиеся участки расположены в территориальной зоне – Ж2. Зона Ж2 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов малоэтажной жилой застройки домами до четырех 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 земельных участков установлены границы территории существующих многоквартирных жилых домов, с прилегающим благоустройством, озеленением.

Сведения о вновь образуемых земельных участках :ЗУ1 и :ЗУ2 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 3527 кв.м.

№п/п	X	У	Меры линий
<b>:ЗУ1(1)</b>			
н 1	442549,28	1366993,77	56,46
н 2	442493,16	1366987,62	8,32
н 3	442485,14	1366985,40	35,87
н 4	442491,25	1366950,05	56,83
н 5	442547,70	1366956,65	4,37
н 6	442551,36	1366959,03	6,66
н 7	442557,64	1366961,24	11,63
н 8	442569,03	1366963,60	9,45
н 9	442575,22	1366970,74	10,83
н 10	442577,29	1366981,37	6,35
н 11	442576,98	1366987,71	7,46
н 12	442571,53	1366992,80	22,27
н 1	442549,28	1366993,77	
<b>:ЗУ1(2)</b>			
н 13	442556,58	1366939,73	6,19
н 14	442556,06	1366945,90	6,02
н 15	442553,16	1366951,17	5,60
н 16	442547,79	1366952,77	25,98
н 17	442521,98	1366949,81	13,94
н 18	442523,58	1366935,96	33,21
н 13	442556,58	1366939,73	

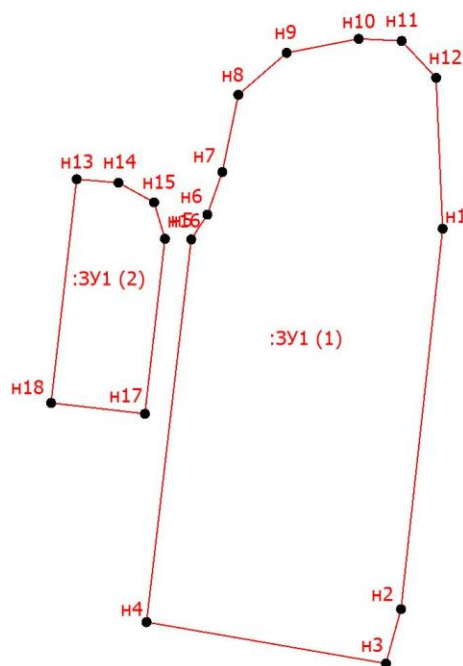


Каталог координат образуемого земельного участка:ЗУ2,  
площадью 2847 кв.м.

№п/п	X	У	Меры линий
<b>:ЗУ1(1)</b>			
н 19	442478,70	1366985,67	31,94
н 20	442447,54	1366978,67	22,00
н 21	442450,16	1366956,83	17,10
н 22	442451,48	1366939,78	4,45
н 23	442455,91	1366939,33	23,15
н 24	442455,02	1366916,20	6,66
н 25	442461,63	1366915,35	12,16
н 26	442460,76	1366903,22	8,42
н 27	442469,18	1366903,30	9,92
н 28	442479,08	1366903,92	3,06
н 29	442478,92	1366906,98	5,38
н 30	442484,29	1366907,30	12,28
н 31	442484,11	1366919,58	4,53
н 32	442488,60	1366920,15	66,26
н 19	442478,70	1366985,67	
<b>:ЗУ1(2)</b>			
н 18	442523,58	1366935,96	31,62
н 17	442521,98	1366949,81	13,94
н 34	442490,84	1366946,24	31,34
н 33	442492,16	1366932,38	13,92
н 18	442523,58	1366935,96	

## 4.2. Чертежи земельных участков и их частей

Чертеж земельных участков и их частей

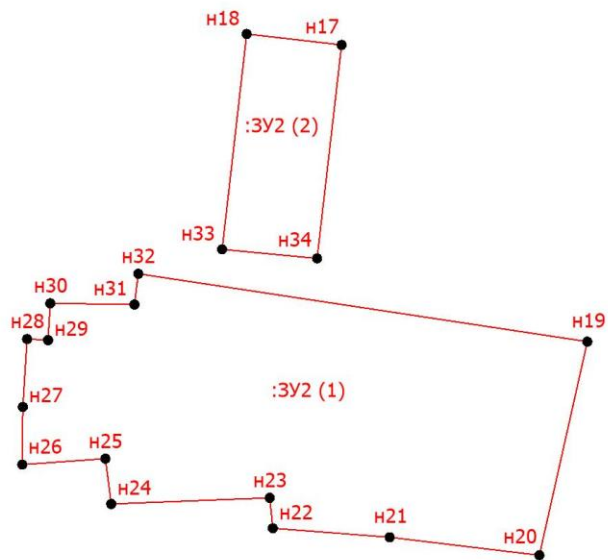


Масштаб 1:1000

### 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 (1) - Образуемый контур земельного участка

## Чертеж земельных участков и их частей

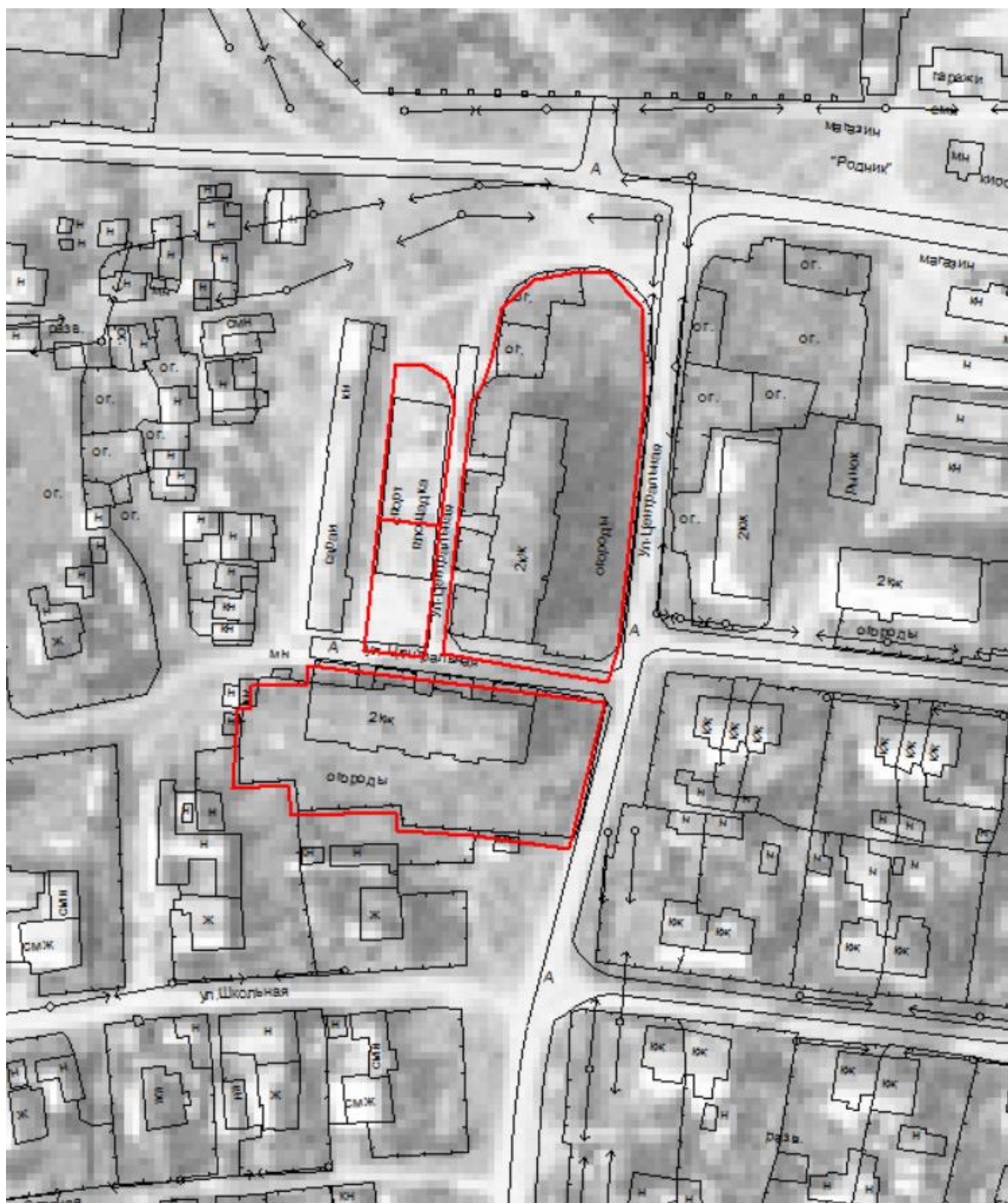


Масштаб 1:1000

### Условные обозначения

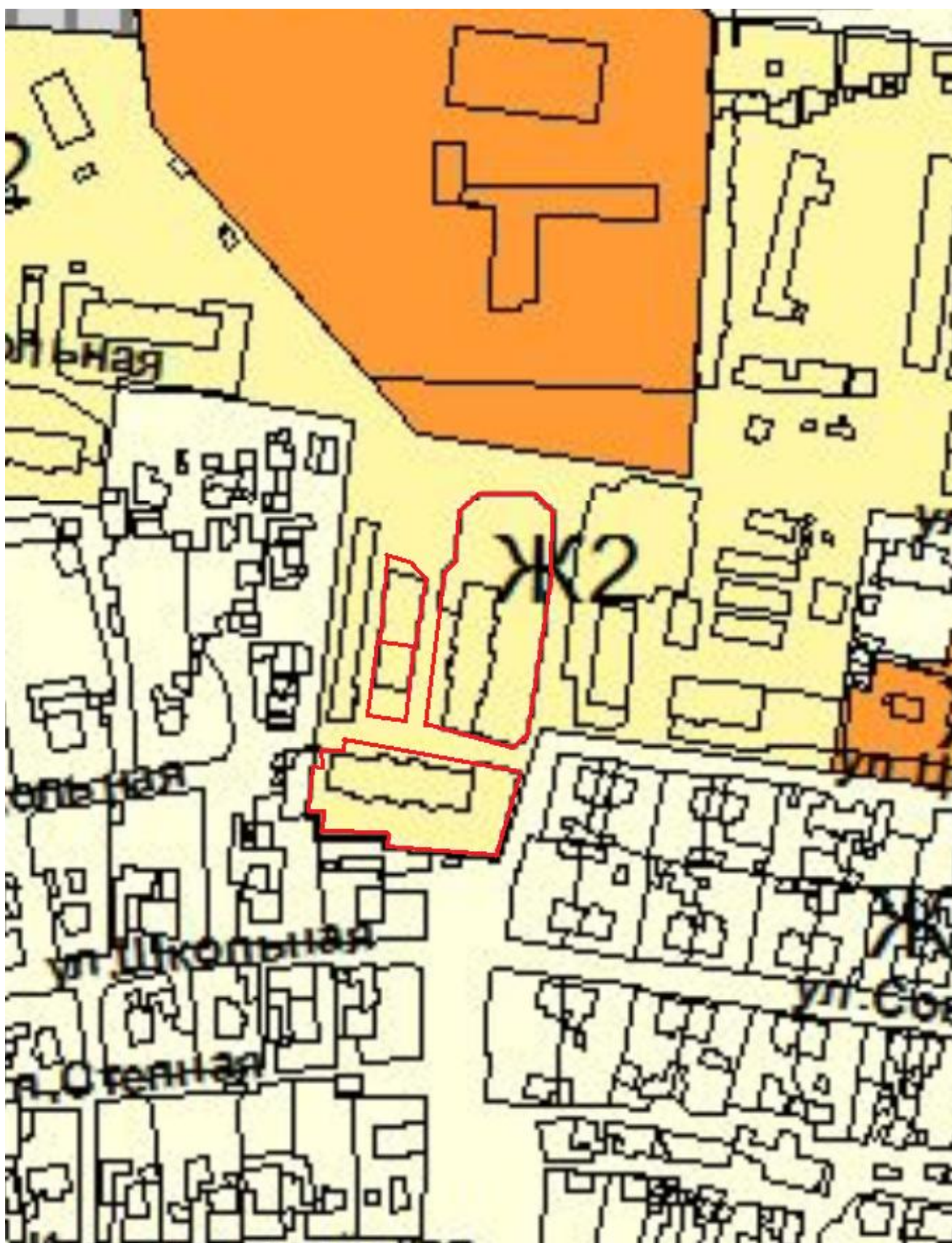
-  - Существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
-  - Вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
-  - Характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
-  n1 - Обозначение новой характерной точки
-  :ЗУ1 (1) - образуемый контур земельного участка

### 4.3. Схема расположения земельных участков












#### 4.4. Карта градостроительного зонирования городского поселения Новый Буян



# Условные обозначения

## Территориальные зоны

### Жилые зоны

	Ж1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
	Ж1-1	Подзона застройки индивидуальными жилыми домами
	Ж2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами
	Ж3	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
	Ж5	Зона размещения объектов дошкольного и общего образования
	Ж6	Зона смешанной застройки
	Ж8	Зона комплексной застройки

#### 4.5. Схема расположения земельных участков на кадастровом плане территории

