



АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ НОВОСЕМЕЙКИНО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА КРАСНОЯРСКИЙ
САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 04.08 2021 года № 256

п.г.т. Новосемейкино

Об утверждении проекта межевания территории под многоквартирными домами, расположенными по адресу: Самарская область, Красноярский район, п.г.т. Новосемейкино, ул. Заводская, д. 13; Самарская область, Красноярский район, п.г.т. Новосемейкино, ул. Заводская, д. 14; Самарская область, Красноярский район, п.г.т. Новосемейкино, ул. Заводская, д. 15; Самарская область, Красноярский район, п.г.т. Новосемейкино, ул. Заводская, д. 17

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:

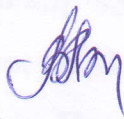
1. Утвердить проект межевания территории под многоквартирными домами, расположенными по адресу: Самарская область, Красноярский район, п.г.т. Новосемейкино, ул. Заводская, д. 13; Самарская область, Красноярский район, п.г.т. Новосемейкино, ул. Заводская, д. 14; Самарская

область, Красноярский район, п.г.т. Новосемейкино, ул. Заводская, д. 15;
Самарская область, Красноярский район, п.г.т. Новосемейкино, ул.
Заводская, д. 17.

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

Исп. Смирнов П.В. 88465731316

«УТВЕРЖДЕНО»

Постановлением Администрации
городского поселения Новосемейкино
муниципального района Красноярский

Самарской области

№ 256 от «04» 08 2021 г.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

**территории под многоквартирными домами, расположенными по
адресу:**

**Самарская область, Красноярский район, п.г.т. Новосемейкино, ул.
Заводская, д. 13,**

**Самарская область, Красноярский район, п.г.т. Новосемейкино, ул.
Заводская, д. 14,**

**Самарская область, Красноярский район, п.г.т. Новосемейкино, ул.
Заводская, д. 15,**

**Самарская область, Красноярский район, п.г.т. Новосемейкино, ул.
Заводская я, д. 17.**

2021 г.

1. Введение

Проект межевания территории под многоквартирными домами, расположенными по адресу:

- Самарская область, Красноярский район, п.г.т. Новосемейкино, ул. Заводская, д. 13,
- Самарская область, Красноярский район, п.г.т. Новосемейкино, ул. Заводская, д. 14,
- Самарская область, Красноярский район, п.г.т. Новосемейкино, ул. Заводская, д. 15,
- Самарская область, Красноярский район, п.г.т. Новосемейкино, ул. Заводская, д. 17,

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, п.г.т. Новосемейкино, ул. Заводская, д. 13, Самарская область, Красноярский район, п.г.т. Новосемейкино, ул. Заводская, д. 14, Самарская область, Красноярский район, п.г.т. Новосемейкино, ул. Заводская, д. 15, Самарская область, Красноярский район, п.г.т. Новосемейкино, ул. Заводская, д. 17,

использованы следующие исходные материалы:

- картографические материалы масштаба 1:500 с учетом обновлений, выявленных в результате геодезической съемки выполненной ООО «Волга-ИНВЕСТ» в 2021 г.;
- Генеральный план городского поселения Новосемейкино муниципального района Красноярский Самарской области, утвержденный решением Собраний представителей городского поселения Новосемейкино муниципального района Красноярский Самарской области № 2 от 05.03.2007;
- Правила землепользования и застройки городского поселения Новосемейкино муниципального района Красноярский Самарской области, утвержденные решением Собраний представителей городского поселения Новосемейкино муниципального района Красноярский Самарской области от 27.03.2008 года № 3;
- Решение «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского поселения Новосемейкино муниципального района Красноярский Самарской области № 20 от 17.05.2021 г.
- сведения Единого государственного реестра недвижимости в виде кадастрового плана территории кадастровых кварталов;

о материалы инвентаризации.

Территория, на которую выполняется проект межевания территории, расположена в центральной части поселка городского типа Новосемейкино. На территории квартала расположены многоквартирные жилые дома с кадастровыми номерами:

- 63:26:2204012:156 (ул. Заводская, д. 13). Этажность – 2. Площадь участка в границах проектирования составляет 0,1802 га;
- 63:26:2204012:155 (ул. Заводская, д. 14). Этажность – 2. Площадь участка в границах проектирования составляет 0,1560 га;
- 63:26:2204012:169 (ул. Заводская, д. 15). Этажность – 2. Площадь участка в границах проектирования составляет 0,982 га;
- 63:26:2204012:142 (ул. Заводская, д. 17). Этажность – 5. Площадь участка в границах проектирования составляет 0,3397 га;

Промышленные объекты отсутствуют.

Территория межевания расположена на территории кадастровых кварталов № 63:26:2204012.

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 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:

1. образовать земельный участок :ЗУ1, :ЗУ2, :ЗУ3, :ЗУ4, 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 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 м^2 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^2

$S_{\text{жил.}}$ - Общая площадь жилых помещений, м^2

$Y_{\text{з.д}}$ - 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.	Норматив н. площадь. м^2	Проектная . площадь. м^2
1	2	3	4	5	6
1.1	ул. Заводская д.13	701 м^2	2,84	1991	1802
1.2	ул. Заводская д.14	708,4 м^2	2,84	2012	1560
1.3	ул. Заводская д.15	404,5 м^2	2,84	1149	982
1.4	ул. Заводская д.17	1970,4 м^2	1,34	2640	3397

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.

Территория земельного участка :ЗУ1 входит в зону с особыми условиями использования территорий 63:00-6.109 «Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Самара (Безымянка)». В границах образуемого земельного участка расположены сооружения - Наружные водопроводные сети с кадастровым номером 63:26:2204012:718 и Наружные сети канализации с кадастровым номером 63:26:2204012:719.

Территория земельного участка :ЗУ2 входит в зону с особыми условиями использования территорий 63:00-6.109 «Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Самара (Безымянка)» и 63:26-6.54 Охранная зона объекта: "Закольцовка от газопровода высокого давления к ШГРП-79 у котельной №1 ЖКХ до газопровода низкого давления по улице Северной и улице Пионерской с установкой ШГРП и перекладка газопровода низкого давления по улице Жигулёвской в посёл. Новосемейкино Красноярского района. В границах образуемого земельного участка расположены сооружения - Наружные водопроводные сети с кадастровым номером 63:26:2204012:718, Наружные сети канализации с кадастровым номером 63:26:2204012:719 и Закольцовка от газопровода высокого давления к ШГРП-79 у котельной №1 ЖКХ до газопровода низкого давления по ул. Северной и ул. Пионерской с установкой ШГРП и перекладка газопровода низкого давления по ул. Жигулевской в пос. Новосемейкино Красноярского района с кадастровым номером 63:26:2204012:663.

Территория земельного участка :ЗУ3 входит в зону с особыми условиями использования территорий 63:00-6.109 «Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Самара (Безымянка)» и 63:26-6.54 Охранная зона объекта: "Закольцовка от газопровода высокого давления к ШГРП-79 у котельной №1 ЖКХ до газопровода низкого давления по улице Северной и улице Пионерской с установкой ШГРП и перекладка газопровода

низкого давления по улице Жигулёвской в посёл. Новосемейкино Красноярского района. В границах образуемого земельного участка расположены сооружения - Наружные водопроводные сети с кадастровым номером 63:26:2204012:718, Наружные сети канализации с кадастровым номером 63:26:2204012:719 и Закольцовка от газопровода высокого давления к ШГРП-79 у котельной №1 ЖКХ до газопровода низкого давления по ул. Северной и ул. Пионерской с установкой ШГРП и перекладка газопровода низкого давления по ул. Жигулевской в пос. Новосемейкино Красноярского района с кадастровым номером 63:26:2204012:663.

Территория земельного участка :ЗУ4 входит зону с особыми условиями использования территорий 63:00-6.109 «Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Самара (Безымянка)» и 63:26-6.546 Охранная зона существующей газораспределительной сети " Газопровод надземный высокого давления II кат., п. Ново - Семейкино, от места врезки до котельной СПМК ". В границах образуемого земельного участка расположены сооружения - Наружные сети канализации с кадастровым номером 63:26:2204012:719.

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

Территории в границах проектных работ имеет все предпосылки для использования в соответствии с разработанным Генеральным планом,

Правилами землепользования и застройки. Образуемые участки :ЗУ1, :ЗУ2, ЗУ3 расположены 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.

Образуемый участок :ЗУ4 расположен в территориальной зоне – П2. Зона П2 предназначена для размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта и оптовой торговли, необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

В основных видах разрешенного использования имеется вид РИ - Среднеэтажная жилая застройка (Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома).

Минимальная площадь земельного участка в данной зоне составляет 600 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 отражены на чертеже.

4.1. Описание местоположения границ земельных участков, подлежащих образованию в соответствии с проектом межевания территории

Каталог координат образуемого земельного участка:

ЗУ1 площадью 1802 кв.м.

№п/п	X	Y	Меры линий
н 1	407944.20	1388107.85	15,55
н 2	407928.76	1388109.70	13,26
н 3	407916.31	1388105.15	25,27
н 4	407893.47	1388094.34	6,20
н 5	407889.46	1388089.61	33,20
н 6	407905.99	1388060.82	55,73
н 7	407954.27	1388088.66	21,67
н 1	407944.20	1388107.85	

Каталог координат образуемого земельного участка:

ЗУ2 площадью 1560 кв.м.

№п/п	X	У	Меры линий
н 6	407905.99	1388060.82	33,20
н 5	407889.46	1388089.61	47,73
н 8	407848.97	1388064.33	31,53
н 9	407863.71	1388036.46	48,80
н 6	407905.99	1388060.82	

Каталог координат образуемого земельного участка:

ЗУ3 площадью 982 кв.м.

№п/п	X	У	Меры линий
н 8	407848.97	1388064.33	32,90
н 10	407820.36	1388048.08	19,62
н 11	407830.09	1388031.04	13,97
н 12	407842.19	1388024.05	24,84
н 9	407863.71	1388036.46	31,53
н 8	407848.97	1388064.33	

Каталог координат образуемого земельного участка:

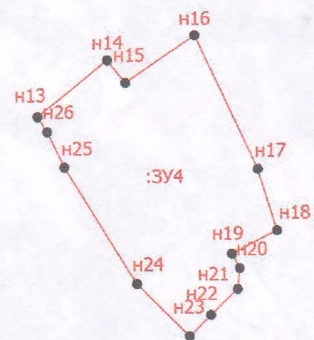
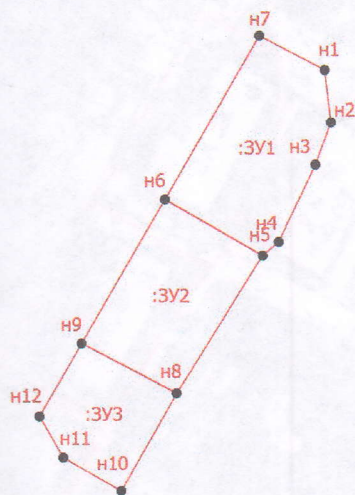
ЗУ4 площадью 3397 кв.м.

№п/п	X	У	Меры линий
н 13	407812.47	1388239.84	26,44
н 14	407829.12	1388260.38	8,49
н 15	407822.53	1388265.74	24,68
н 16	407836.49	1388286.09	43,51

Н 17	407797.20	1388304.78	19,00
Н 18	407779.06	1388310.42	14,98
Н 19	407772.19	1388297.11	4,87
Н 20	407767.92	1388299.46	6,19
Н 21	407761.77	1388298.80	11,02
Н 22	407754.02	1388290.97	8,86
Н 23	407747.73	1388284.73	21,98
Н 24	407763.24	1388269.16	40,51
Н 25	407797.61	1388247.72	11,55
Н 26	407808.03	1388242.73	5,30
Н 13	407812.47	1388239.84	

4.2. Чертеж земельных участков и их частей

Чертеж земельных участков и их частей

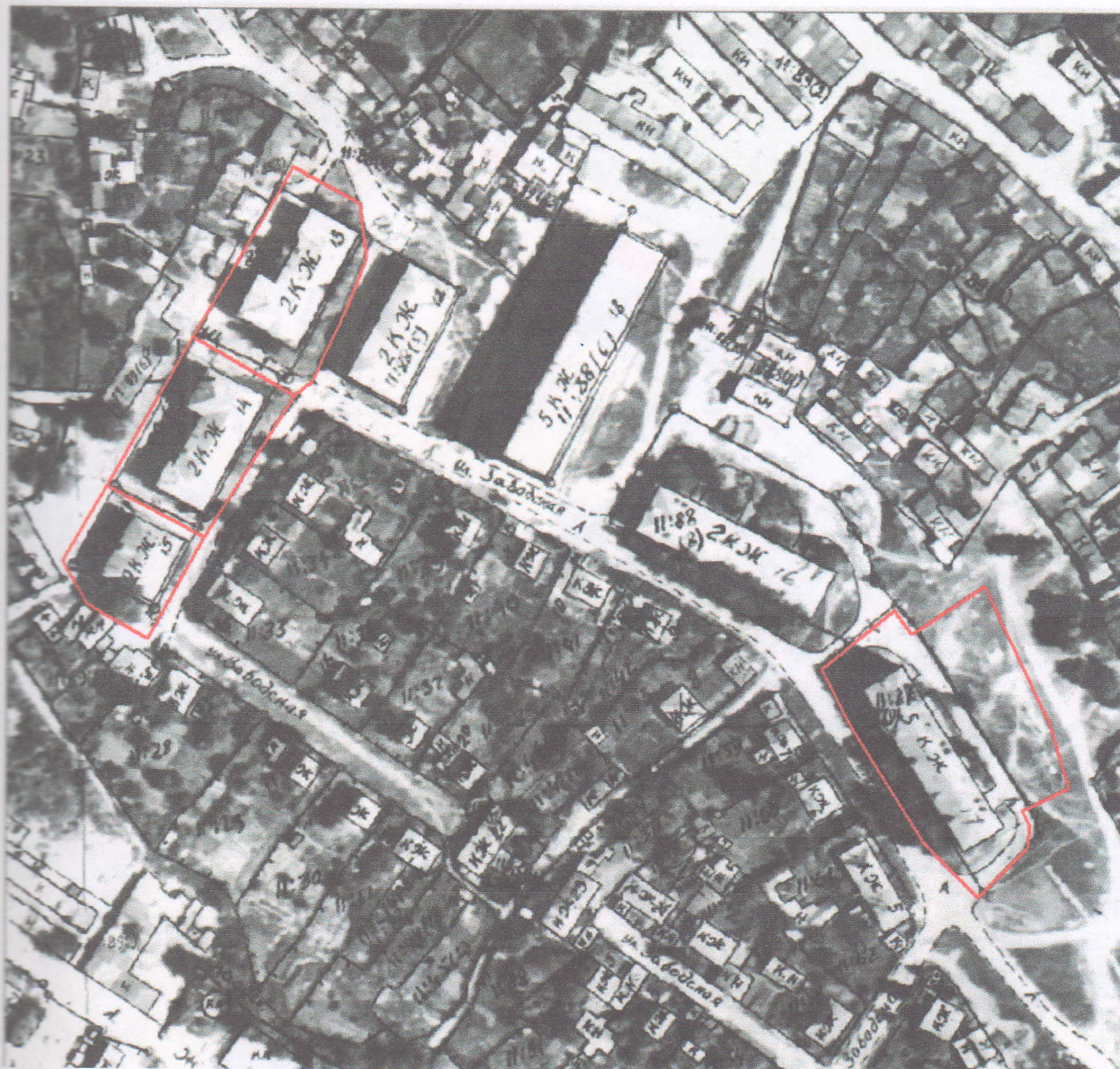


Масштаб 1:2000

Условные обозначения

- - 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

4.3. 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

Общественно-деловая зона



О1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения



О2 Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения



О5 Зона размещения культовых объектов

Производственные зоны



П1 Производственная зона



П1-3 Подзона производственных и коммунально-складских объектов III-V класса опасности



П1-4 Подзона производственных и коммунально-складских объектов IV-V класса опасности

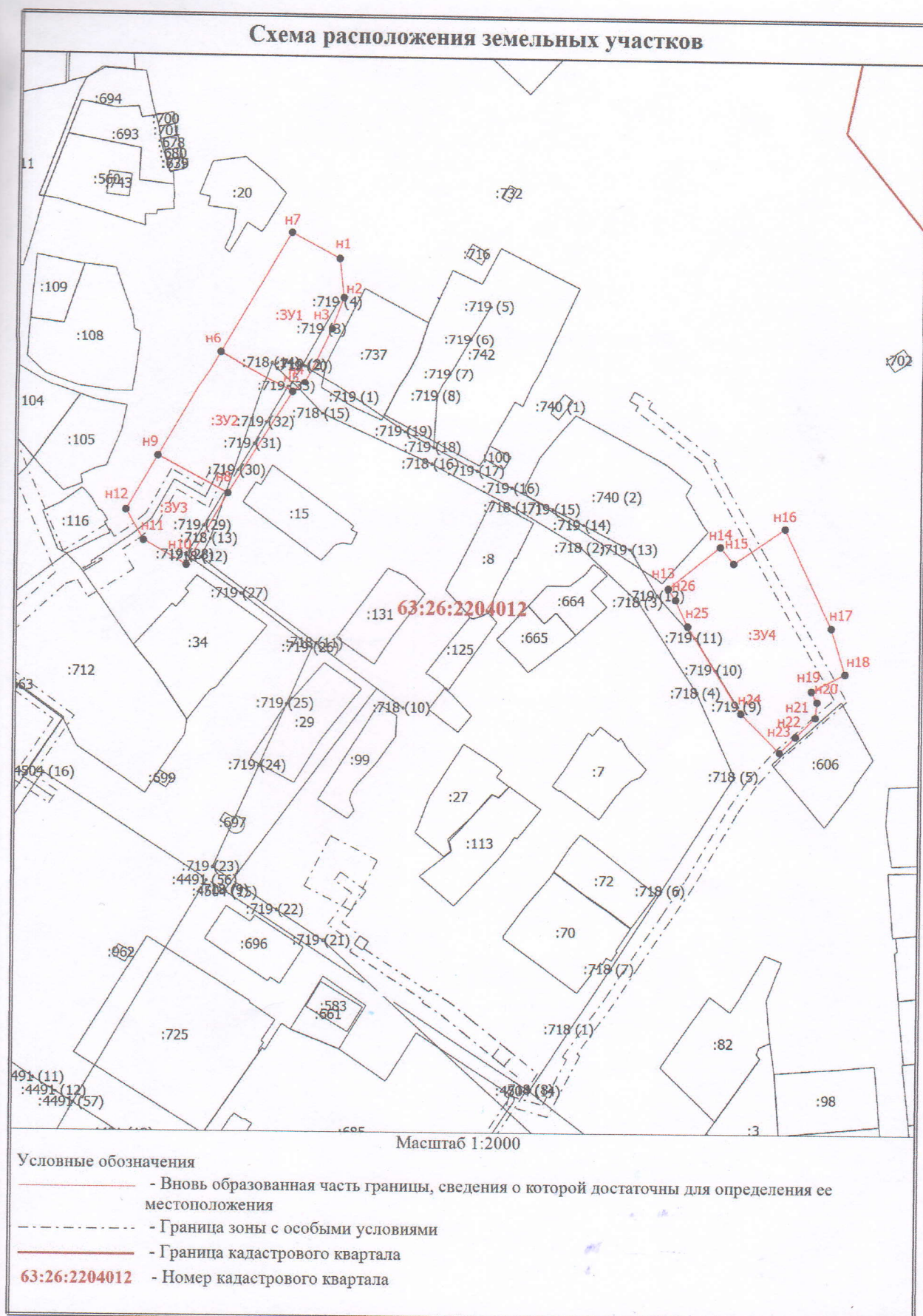


П1-5 Подзона производственных и коммунально-складских объектов V класса опасности



П2 Коммунально-складская зона

4.5. Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории



Скрепл

и

пронум

