

Индивидуальный предприниматель
кадастровый инженер
Ямской Антон Николаевич
квалификационный аттестат 11-15-232

Республика Коми, г.Печора
e-mail: yamskoy@mail.ru
Телефон: +7(912)12-90055

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**Внесение изменений в проект межевания территории многоквартирного жилого дома № 9
по ул. Железнодорожная в границах элемента планировочной структуры в красных
линиях улицы Железнодорожная в г. Печора**

Муниципальный контракт № ЗК-26/2018 от 02.07.2018г.
Заказчик – Комитет по управлению муниципальной
собственностью муниципального района «Печора»

Кадастровый инженер Ямской А.Н.



«10» августа 2018г.

г. Печора
2018 г.

СОДЕРЖАНИЕ

	Стр.
Текстовая часть	
1. Введение	2
2. Проект межевания территории	3
Приложение 2.2.1	
Карта территориального зонирования (фрагмент)	6
Приложение 2.4.1	
Чертеж межевания	7
Текстовые приложения	
Постановление Администрации муниципального района «Печора» №621 от 01 июня 2018 года «О разработке документации по внесению изменений в проекты межевания территории»	8
Проект межевания территории многоквартирного жилого дома №9 по ул. Железнодорожная в границах элемента планировочной структуры красных линий улицы Железнодорожная в г.Печора	10

1. Введение

- 1.1 Проект межевания территории разработан кадастровым инженером ИП Ямским Антоном Николаевичем, СНИЛС 008-254-509 32, номер квалификационного аттестата кадастрового инженера 11-15-232, реестровый номер 36067, являющимся членом саморегулируемой организации Ассоциация саморегулируемая организация «Балтийское объединение кадастровых инженеров», номер в государственном реестре саморегулируемых организаций №005 от 16.08.2016. Протокол включения кадастрового инженера в члены саморегулируемой организации №04-СП/КИ/04-16 от 19 апреля 2016г. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации №0730.01-2016-110500174639-КИ-0422 от 19 апреля 2016г.
- 1.2 Основанием выполнения работ по разработке проекта межевания территории являются Муниципальный контракт № ЗК-26/2018 от 02.07.2018г., постановление Администрации муниципального района «Печора» №621 от 01 июня 2018 года «О разработке документации по внесению изменений в проекты межевания территории». Заказчиком кадастровых работ является Комитет по управлению муниципальной собственностью муниципального района «Печора»
- 1.3 Проект межевания территории разработан с учетом требований следующих нормативных актов:
- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004 г., действ. ред. от 02.04.2014 г.);
 - Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (принят ГД ФС РФ 28.09.2001, действ. ред.от 23.05.2016г. на основании 149-ФЗ);
 - Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (действ. ред. от 03.07.2016);
 - Федеральный закон от 18.06.2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016).
 - Постановление Правительства РФ от 02.02.1996 г. № 105 «Об утверждении положения о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений» (действ. ред. от 21.08.2000 г.);
 - Положение о порядке подготовки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования муниципального района «Печора», утвержденное решением Совета муниципального района «Печора» от 17.06.2015г. № 5-37/496
 - СП 42.13330.2011 Свод правил Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89.
 - Региональные нормативы градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми, утв. Приказом министерства архитектуры, строительства и коммунального хозяйства Республики Коми от 29 января 2008 г. N 07-ОД (в ред. Приказа Минархстроя РК от 15.04.2009 N 58-ОД);
 - Генеральный план муниципального образования городского поселения «Печора», утвержденный Решением Совета городского поселения «Печора» от 24.05.2011 г. № 2-13/102;
 - Правила землепользования и застройки муниципального образования городского поселения «Печора» утверждённые Решением Совета городского поселения «Печора» от 24.05.2011 г. № 2-13/103.
- Генеральный план МО ГП «Печора» Инв.№ 26/46, разработанного НПФ «ЭНКО» (г.Санкт-Петербург, 2009г.)

2. Проект межевания территории

2.1 Цели и задачи проекта межевания

Целью разработки проекта межевания территории является внесение изменений в ранее разработанный проект межевания, утвержденный постановлением администрации МР Печора № 1136 от 17 октября 2016г. путем включения в территорию планировки двух дополнительных участков для обслуживания многоквартирных домов с последующей постановкой на государственный кадастровый учет.

2.2 Описание объекта кадастровых работ

Существующие многоквартирные жилые дома расположены по адресу: Республика Коми, г. Печора, ул. Железнодорожная, д.24 и Республика Коми, г. Печора, ул. Железнодорожная, д.28. На момент утверждения проекта межевания многоквартирные жилые дома в соответствии с правилами землепользования и застройки ГП Печора располагаются в территориальной зоне - Ж-2 - зона застройки средне- и малоэтажными жилыми домами. В соответствии с Правилами землепользования и застройки для образуемого земельного участка применен вид разрешенного использования – **многоквартирные жилые дома до 5 этажей**. Предельная минимальная площадь земельного участка для данной территориальной зоны 600 кв.м., предельная максимальная площадь земельного участка не определена.. Фрагмент карты территориального зонирования с отображением участка проведения кадастровых работ – Приложение 2.2.1.

Границы формируемых земельных участков не затрагивают границ зон с особыми условиями использования территорий, водоохранных зон и прочих земель с ограниченным характером оборота и использования территории..

2.3 Характеристика образуемых земельных участков

Согласно проекту межевания территории формируются два земельных участка:
:ЗУ1 - образуемый земельный участок под многоквартирным жилым домом №24 по ул. Железнодорожная, г.Печора, Республики Коми;
:ЗУ2 - образуемый земельный участок под многоквартирным жилым домом №28 по ул. Железнодорожная, г.Печора, Республики Коми.

Площадь земельных участков:

:ЗУ1 - 918 кв. м (0,092 га), разрешенное использование - **многоквартирные жилые дома до 5 этажей**;

:ЗУ2 - 1187 кв. м (0,119 га), разрешенное использование - **многоквартирные жилые дома до 5 этажей**;

категория земель – земли населенных пунктов. Доступ к образуемым участкам обеспечен посредством земель общего пользования. Участки образованы из земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена.

- На образуемых земельных участках расположены объекты капитального строительства, сведения о которых имеются в Государственном кадастре недвижимости. Информация о данных объектах приведена в таблице 1.

**Сводная таблица объектов капитального строительства,
расположенных на образуемых земельных участках**

Таблица 1

№ ЗУ	Кадастровый номер объекта	Вид объекта	Адрес (описание местоположения)	Площадь кв.м.
:ЗУ1	11:12:1702002:2306	Здание (Многоквартирный дом)	Республика Коми, г Печора, ул Железнодорожная, д 24	78,5
:ЗУ2	11:12:1702004:1815	Здание (Жилой дом)	Республика Коми, г Печора, ул Железнодорожная, д 28	83,8

2.4 Проектные решения

Границы образуемых земельных участков устанавливаются с учетом границ существующих строений, сооружений, элементов благоустройства, сложившимися за годы эксплуатации, с учетом интересов владельцев и пользователей не сформированных земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на таких участках. Все существующие на момент проведения кадастровых работ элементы ситуации отображены на Чертеже межевания (Приложение 2.4.1).

В результате кадастровых работ по данному проекту межевания в границах красных линий улицы Железнодорожная образованы два земельных участка. Сведения об образованных земельных участках приведены в Таблице 2.

Сведения о земельных участках, образуемых в соответствии с Проектом

Таблица 2

Условный номер	Адрес (описание местоположения)	Вид разрешенного использования	Площадь кв.м.
:ЗУ1	Республика Коми, г Печора, ул Железнодорожная, д 24	многоквартирные жилые дома до 5 этажей	918
:ЗУ2	Республика Коми, г Печора, ул Железнодорожная, д 28	многоквартирные жилые дома до 5 этажей	1187

Каталог координат характерных точек границ вновь образуемого земельного участка сформирован в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости территории, в границах которой они расположены – МСК-11 (5 зона).

Координаты характерных точек границ образуемого земельного участка приведены в таблице 3.

Координаты характерных точек границы образуемых земельных участков

Таблица 3

Кадастровый номер квартала 11:12:1702002			
№ ЗУ	Имя точки	Координаты МСК-11 (5 зона)	
		Х	У
:ЗУ1	н1	1017759.64	5455787.77
	н2	1017742.22	5455803.44
	н3	1017715.36	5455776.50
	н4	1017734.71	5455760.05
	н1	1017759.64	5455787.77
Кадастровый номер квартала 11:12:1702004			
:ЗУ2	н5	1017702.03	5455703.42
	н6	1017701.43	5455707.62
	н7	1017694.40	5455715.80
	н8	1017674.64	5455731.17
	н9	1017654.11	5455709.17
	н10	1017682.01	5455683.92
	н5	1017702.03	5455703.42

ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБОСНОВАНИЮ ОТСУТСТВИЯ НЕКОТОРЫХ ПОЛОЖЕНИЙ ПО МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ

Проект межевания территории не включает в себя следующие материалы:

Схему границ особо охраняемых природных территорий, т.к. на проектируемой территории отсутствуют особо охраняемые природные территории;

Схему границ территорий объектов культурного наследия, т.к. на проектируемой территории отсутствуют объекты культурного наследия.

Фрагмент карты территориального зонирования





ПОСТАНОВЛЕНИЕ
ШУОМ

«01» июня 2018 г.
г. Печора, Республика Коми

№ 621

О разработке документации по внесению
изменений в проекты межевания территорий

Руководствуясь ст.: 43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ст. 15 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в целях установления границ застроенных земельных участков многоквартирными жилыми домами,

администрация ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Разработать документацию по внесению изменений в следующие проекты межевания территорий:

1.1. Проект межевания территории, застроенной многоквартирными домами №№ 2, 4 по ул. Московская в границах элемента планировочной структуры в красных линиях улиц: Железнодорожная, Московская, переулок Северный в г. Печора, утвержденный постановлением администрации муниципального района «Печора» от 05 августа 2016г. № 785; (Меморандум, 53)

1.2. Проект межевания территории многоквартирного жилого дома № 9 по ул. Железнодорожная в границах элемента планировочной структуры в красных линиях улицы Железнодорожная в г. Печора, утвержденный постановлением администрации муниципального района «Печора» от 17 октября 2016 г. № 1136; (Меморандум, 13)

1.3. Проект межевания территории, застроенной многоквартирным жилым домом по ул. Московская, д. 5 в границах элемента планировочной структуры в красных линиях улицы Московская в г. Печора, утвержденный постановлением администрации муниципального района «Печора» от 12 декабря 2016 г. № 1429; (Меморандум, 13)

1.4. Проект межевания территории, застроенной многоквартирным домом по ул. Октябрьская, д. 7 в границах элемента планировочной структуры в красных линиях улиц: Октябрьская, Н. Островского в г. Печора, утвержденный постановлением администрации муниципального района «Печора» от 13 декабря 2016 г. № 1434. (Меморандум, 13)

2. Комитету по управлению муниципальной собственностью муниципального района «Печора» (Яковина Г.С.):

- обеспечить подготовку технического задания на разработку документации по внесению изменений в проекты межевания территорий;
- организовать и осуществить закупки услуг по разработке проектов внесения изменений в проекты межеваний территорий.

3. Настоящее постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов Уставом муниципального образования муниципального района «Печора» и размещению на официальном сайте администрации муниципального района «Печора» в течение трех дней со дня его принятия.

Глава муниципального района –
руководитель администрации



Н.Н. Паншина

Индивидуальный предприниматель Осипенко Р.Л.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

многоквартирного жилого дома №9 по ул. Железнодорожная
в границах элемента планировочной структуры в красных линиях улицы
Железнодорожная в г. Печора

Заказчик: Муниципальное образование муниципального района «Печора»

Индивидуальный предприниматель



Р.Л. Осипенко



Сыктывкар, 2016

СОДЕРЖАНИЕ

		Стр.
1	Пояснительная записка	2
2	Постановление администрации МР «Печора» от 17.08.2016г. №828	6
3	Схема расположения земельных участков	7
4	Чертеж земельных участков	8

Пояснительная записка.

1. Введение.

Проект межевания застроенной территории выполнен на основании постановления администрации муниципального образования муниципального района «Печора» «О принятии решения о подготовке проекта межевания территории многоквартирного жилого дома №9 по ул. Железнодорожная в границах элемента планировочной структуры в красных линиях улицы Железнодорожная в г. Печора» от 17.08.2016г. №828.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенных в границах элементов планировочной структуры, установленных проектом планировки.

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.

Результатом проекта межевания территории является определение местоположения границ земельных участков для обслуживания и эксплуатации существующих многоквартирных жилых домов, расположение внутриквартальных проездов, проектных границ сервитутов, а также иных обременений земельных участков.

Проект межевания территории выполнен согласно требованиям следующих нормативных документов:

- Градостроительного Кодекса РФ;
- Земельного Кодекса РФ;
- Правил землепользования и застройки муниципального образования городского поселения «Печора», утвержденных Решением Совета городского поселения «Печора» от 24.05.2011г. № 2-13/103;
- Генерального плана муниципального образования городского поселения «Печора», утвержденных Решением Совета городского поселения «Печора» от 24.05.2011г. № 2-13/102.
- СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

2. Анализ существующего положения территории.

Проектируемая территория, на которую разработан проект межевания, расположена в железнодорожной части г. Печора в границах красных линий улицы

Железнодорожная в г.Печора.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского поселения «Печора» муниципального района «Печора» Республики Коми, территория элемента планировочной структуры расположена в территориальной зоне ОЖ - Зона общественно-жилого назначения.

Общая площадь территории составляет 5526 кв.м.

3. Проектные решения.

Проектное решение по межеванию территории проектирования представлено на чертежах «Схема расположения земельных участков», «Чертеж земельных участков».

Проектом межевания определены площади и границы земельных участков под объектами недвижимости с учетом сохранения границ ранее образованных земельных участков.

В границы земельного участка как планировочно обособленного комплекса недвижимости включаются все, входящие в состав комплекса, объекты, подъезды и выходы к ним, открытые площадки для временного хранения автомобилей; придомовые зеленые насаждения, площадки для отдыха и игр детей; хозяйственные площадки.

При формировании земельных участков обеспечено условие обособленного участка к участку.

3.1. Расчетное обоснование площадей земельных участков объектов недвижимости.

Расчет нормативно-необходимой территории земельных участков для обслуживания и эксплуатации существующих многоквартирных жилых домов выполнен в соответствии с СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» на основании сведений о жилой площади многоквартирного дома и сроках ввода его в строй.

Для этого использовалась формула 1 СП:

$$S_1 = S_k \cdot U_{\text{зд}}$$

где S_k - общая площадь жилых помещений;

$U_{\text{зд}}$ - удельный показатель земельной доли. Выбирается из таблицы приложения А (учитывается год постройки и этажность дома)

Все данные по многоквартирным домам принимались согласно техническому паспорту на дом. Результаты расчетов приведены в сводной таблице площадей (таблица 1).

Сводная таблица площадей:

Таблица 1.

№ участка в проекте межевания территории	Адрес	Вид разрешенного использования	общая площадь жилых помещений (S_k), кв.м.	удельный показатель земельной доли, $U_{зд}$	Нормативная площадь земельного участка (S_1), кв.м.	Площадь земельного участка по проекту межевания территории, кв.м.
1	ул. Железнодорожная, д.9	Многоквартирные жилые дома до 5 этажей	339.8	2.84	965	1060

АДМИНИСТРАЦИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
«ПЕЧОРА»



«ПЕЧОРА»
МУНИЦИПАЛЬНОЙ РАЙОНСКОЙ
АДМИНИСТРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ШУОМ

«17» августа 2016г.
г. Печора, Республика Коми

№ 828

О принятии решения о подготовке проекта межевания территории многоквартирного жилого дома №9 по ул. Железнодорожная в границах элемента планировочной структуры в красных линиях улицы Железнодорожная в г. Печора

Руководствуясь ст.: 43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ст. 15 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в целях установления границ земельного участка многоквартирного жилого дома

администрация ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Принять решение о подготовке документации по планировке территории в виде проекта межевания территории многоквартирного жилого дома №9 по ул. Железнодорожная в границах элемента планировочной структуры в красных линиях улицы Железнодорожная в г. Печора.

2. Комитету по управлению муниципальной собственностью муниципального района «Печора»:

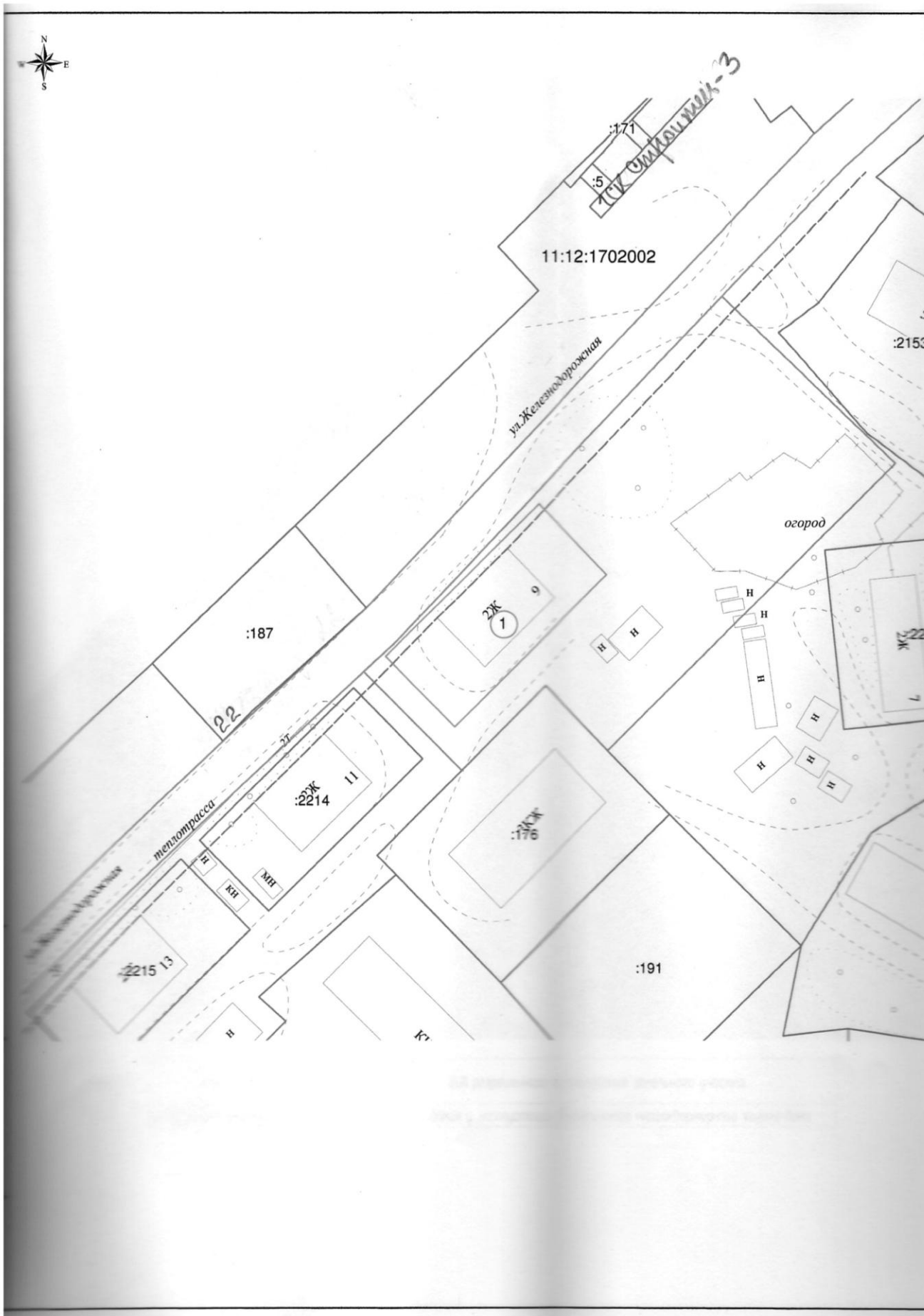
- обеспечить подготовку технического задания на разработку проекта межевания территории;
- организовать и осуществить закупку работ по разработке проекта межевания территории.

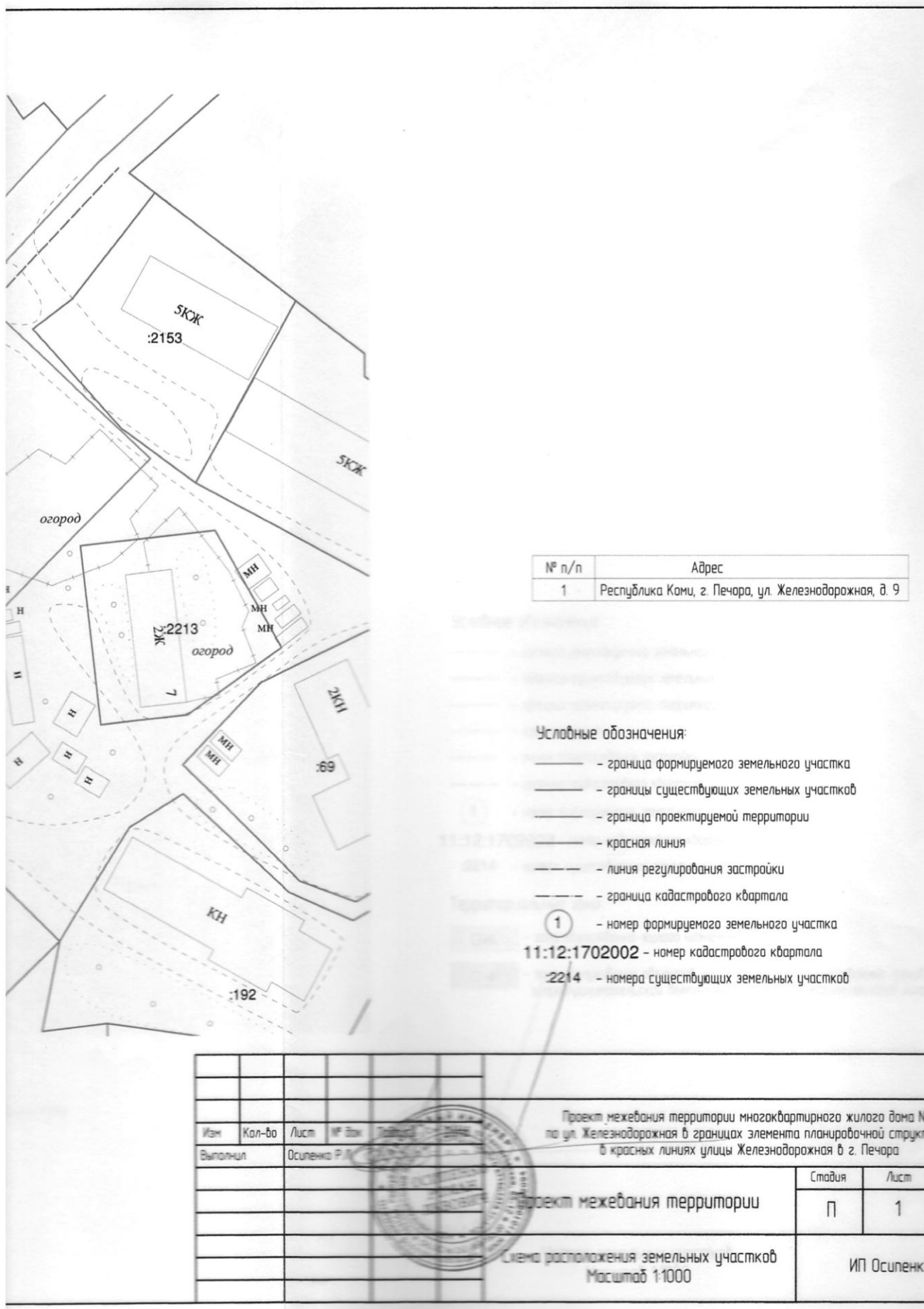
3. Настоящее постановление подлежит опубликованию в средствах массовой информации и размещению на официальном сайте администрации муниципального района «Печора».

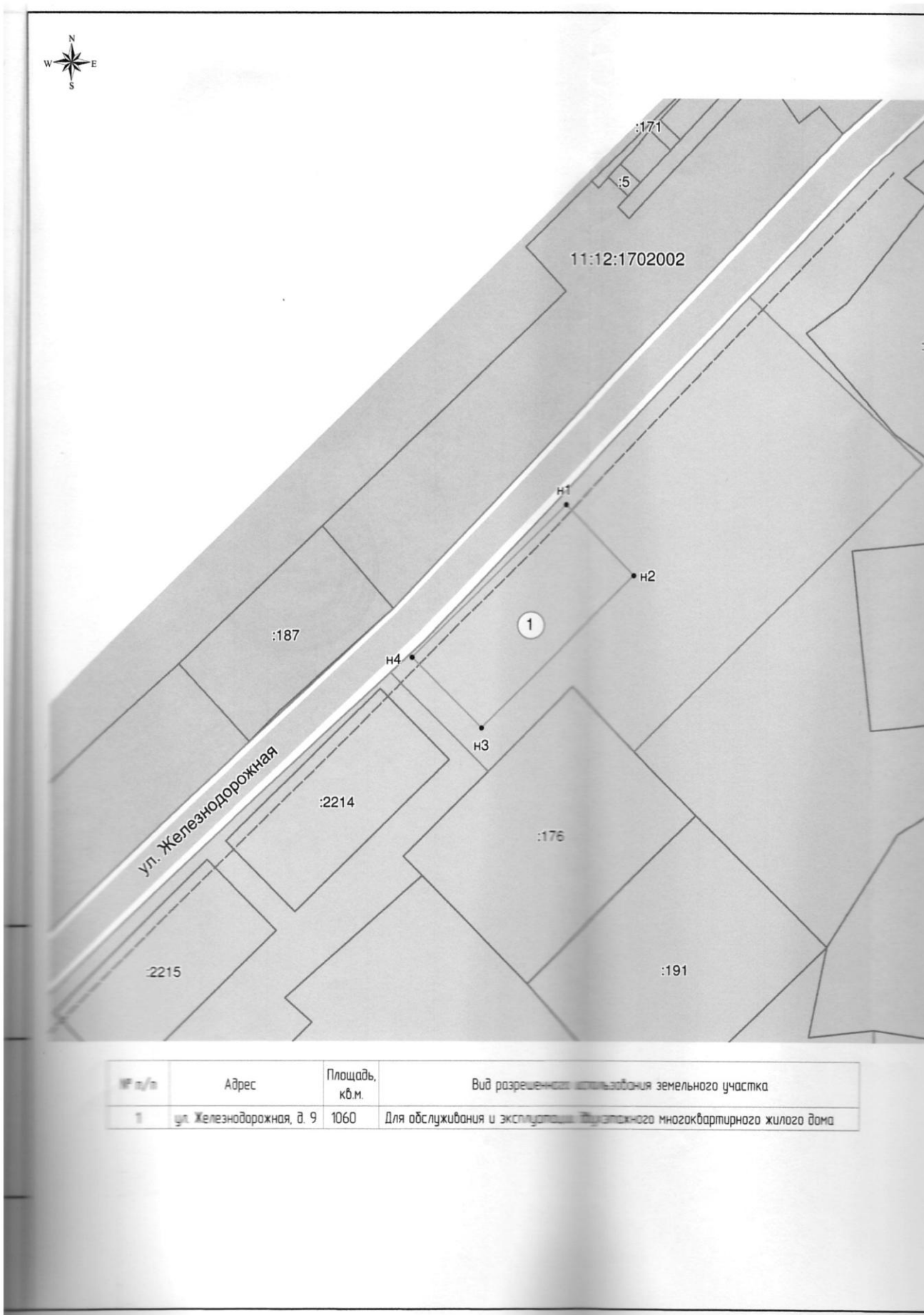
Глава администрации

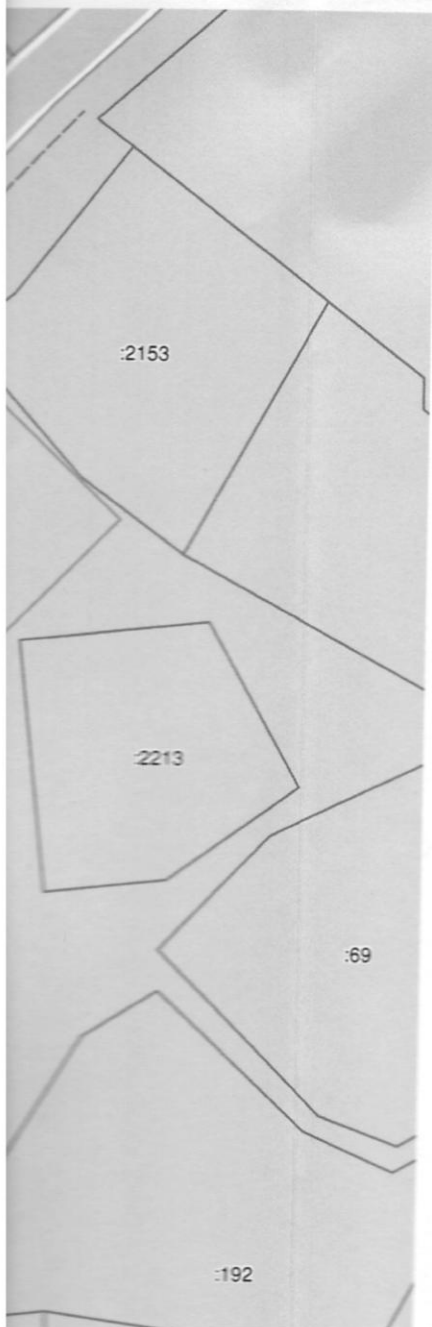


А.М. Соснора









Каталог координат формируемого земельного участка:

1 ул. Железнодорожная, д. 9

№ Точки	X	Y
н1	8532.53	10384.15
н2	8516.84	10399.58
н3	8483.06	10365.23
н4	8498.73	10349.80

Условные обозначения:

- граница формируемого земельного участка
- границы существующих земельных участков
- граница проектируемой территории
- красная линия
- линия регулирования застройки
- граница кадастрового квартала
- ① — номер формируемого земельного участка

11:12:1702002 — номер кадастрового квартала

:2214 — номера существующих земельных участков

Территориальные зоны:

ОЖ — зона общественно-жилого назначения

О-4 — зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (производственно-деловая зона)

Изм.	Кол-во	Лист	№ док.	Подпись	Проект межевания территории многоквартирного жилого дома №9 по ул. Железнодорожная в границах элемента планировочной структуры в красных линиях улицы Железнодорожная в г. Печора			
Выполнил		Осипенко Р.Л.			Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
						П	2	2
					Чертеж земельных участков	ИП Осипенко Р.Л.		
					Масштаб 1:1000			

