

**ИП НАЗАРОВ СЕРГЕЙ НИКОЛАЕВИЧ**

---

ДОГОВОР №2022-27 от 28.02.2022г.

ЗАКАЗЧИК: МАЛАНЮК СВЕТЛАНА АЛЕКСЕЕВНА

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**«Блокированная жилая застройка»**

**по адресу Республика Коми, МР «Печора», СП «Озерный», п.Озерный**

**ИП Назаров С.Н.**



**С.Н.Назаров**

**г. Печора  
2022г**

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	
Требования Градостроительного кодекса РФ предъявляемые к документации.....	
Подготовительный этап.....	
Производственный этап.....	
Приложения.....	

## *ВВЕДЕНИЕ*

Проект межевания территории с видом разрешенного использования: «Блокированная жилая застройка», в кадастровом квартале 11:12:1801001, местоположение: Российская Федерация, Республика Коми, муниципальный район «Печора», сельское поселение «Озерный, п.Озерный, разработан ИП Назаров С.Н. в соответствии с подрядным договором № 2022-27 от 28.02.2022г. и Постановления Администрации муниципального района «Печора» от 10.03.2022г. №381 «О разрешении на разработку проекта межевания территории».

Проект межевания территории разработан в соответствии со следующими нормативными актами:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (с изменениями на 18.06.2017 года) (редакция, действующая с 1 июля 2017 года);
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (действующая редакция от 29.07.2017г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.08.2017);
- 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
- Местные нормативы градостроительного проектирования сельских поселений, входящих в состав муниципального района «Печора».
- СП 42.13330.2011 Свод правил Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*.

# **Требования Градостроительного кодекса РФ, предъявляемые к документации.**

## **Статья 43. Проект межевания территории**

1. Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

2. Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

3. Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

4. Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории.

5. Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя:

1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;

2) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

6. На чертежах межевания территории отображаются:

1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;

- 2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории в соответствии с пунктом 2 части 2 настоящей статьи;
- 3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;
- 5) границы зон действия публичных сервитутов.

7. Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются:

- 1) границы существующих земельных участков;
- 2) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 3) местоположение существующих объектов капитального строительства;
- 4) границы особо охраняемых природных территорий;
- 5) границы территорий объектов культурного наследия.

8. Подготовка проектов межевания территории осуществляется с учетом материалов и результатов инженерных изысканий в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с настоящим Кодексом. В целях подготовки проекта межевания территории допускается использование материалов и результатов инженерных изысканий, полученных для подготовки проекта планировки данной территории, в течение не более чем пяти лет со дня их выполнения.

9. При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

10. В случае, если разработка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, в границах которой предусматривается образование земельных участков на основании утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек, местоположение границ земельных участков в таком проекте межевания территории должно соответствовать местоположению границ земельных участков, образование которых предусмотрено данной схемой.

11. В проекте межевания территории, подготовленном применительно к территории истори-

ческого поселения, учитываются элементы планировочной структуры, обеспечение сохранности которых предусмотрено законодательством об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

12. В случае подготовки проекта межевания территории, расположенной в границах элемента или элементов планировочной структуры, утвержденных проектом планировки территории, в виде отдельного документа публичные слушания не проводятся, за исключением случая подготовки проекта межевания территории для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, в отношении которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение красных линий влекут за собой изменение границ территории общего пользования. (Статья в редакции, введенной в действие с 1 января 2017 года Федеральным законом от 3 июля 2016 года N 373-ФЗ).

## Подготовительный этап.

Территория на которую разрабатывается проект межевания, расположена в центральной части поселка Озерный, муниципального района «Печора», Республики Коми и ограничена с севера улицей Центральная, с востока улицей Гагарина, с юга переулком, с запада пер. Октябрьским.

Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования городского поселения «Печора» Республики Коми и карты градостроительного зонирования (фрагмент прилагается) на территории на которую разрабатывается проект межевания территории выявлено три территориальные зоны:

### **- Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами**

Выделяется для размещения для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов и блокированных жилых домов с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

### **- Ж-2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами**

Выделяется для размещения для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих малоэтажных многоквартирных жилых домов с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

### **- П-2 Коммунально-складская зона**

- предприятий коммунального, транспортного и бытового обслуживания населения - гаражи, стоянки, в т.ч. стоянки машин механической уборки территории, кладбища, крематории;
- складских сооружений - общетоварные, специализированные склады;
- предприятий оптовой и мелкооптовой торговли, предприятий пищевой промышленности;
- ГСК.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 11:12:1801001.

Площадь территории межевания составляет 1123 кв. метра и расположена зоне застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2). Существующая застройка представлена многоквартирными малоэтажными жилыми домами, объектами коммунальной инфраструктуры, земельными участками (территориями) общего пользования.

На рассматриваемой территории существуют ранее образованные земельные участки. Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений государственного кадастра недвижимости.

Перечень сведений о сформированных земельных участках, их кадастровые номера, виды разрешенного использования по кадастровым данным приведен в таблице 1.

# Сводная таблица сведений о сформированных земельных участках

Таблица 1

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес (описание местоположения)	Вид разрешенного использования	Площадь (м²)
1	2	3	4	5
<b>Кадастровый квартал 11:12:1801001</b>				
1	11:12:1801001:367	Республика Коми, г. Печора, п. Озёрный, пер. Октябрьский, д. 4	для обслуживания многоквартирного жилого дома	1185
2	11:12:1801001:369	Республика Коми, г. Печора, п. Озёрный, пер. Октябрьский, д. 6	для обслуживания многоквартирного жилого дома	1109
3	11:12:1801001:598	Республика Коми, г. Печора, п. Озёрный, ул. Гагарина, 5	для обслуживания многоквартирного жилого дома	683
4	11:12:1801001:340	Республика Коми, г. Печора, п. Озёрный, ул. Гагарина, д. 1	для обслуживания многоквартирного жилого дома	1508
5	11:12:1801001:370	Республика Коми, г. Печора, п. Озёрный, пер. Октябрьский, д. 2	для обслуживания многоквартирного жилого дома	1123
6	11:12:1801001:19	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание котельной № 22. Участок находится примерно в 4 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Респ. Коми, г. Печора, п. Озёрный, ул. Центральная, д. 25	подземная теплотрасса от котельной № 22	17
7	11:12:1801001:24	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание котельной № 22. Участок находится примерно в 4 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Респ. Коми, г. Печора, п. Озёрный, ул. Центральная, д. 25	подземная теплотрасса от котельной № 22	21
8	11:12:1801001:610	Республика Коми, г. Печора, п. Озёрный	Коммунальное обслуживание, с целью использования: строительство водопроводных сетей в п.Озёрный	3156 +/-20
9	11:12:1801001:612	Республика Коми, г. Печора, п. Озёрный	Коммунальное обслуживание, с целью использования: строительство водопроводных сетей в п.Озёрный	2729 +/-18
10	11:12:1801001:619	Республика Коми, муниципальный район "Печора", сельское поселение "Озёрный", п. Озёрный	Коммунальное обслуживание коммунальное обслуживание	13190 +/-40

Перечень сведений о несформированных земельных участках (виды разрешенного использования по фактическим данным и их площадь) приведен в таблице 2.



## Сводная таблица сведений о несформированных земельных участках

Таблица 2

№ п\п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес (описание местоположения)	Вид разрешенного использования	Площадь (м <sup>2</sup> )
1	2	3	4	5
<b>Кадастровый квартал 11:12:1801001</b>				
1	:3У1	Российская Федерация, Республика Коми, муниципальный район «Печора», сельское поселение «Озерный», п.Озерный, пер. Октябрьский	Блокированная жилая застройка	550
2	:3У2	Российская Федерация, Республика Коми, муниципальный район «Печора», сельское поселение «Озерный», п.Озерный, пер. Октябрьский	Блокированная жилая застройка	573

### Производственный этап

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей, в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования сельского поселения «Озерный».

Проектом предусматривается образовать два земельных участка, расположенных в зоне застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2), в кадастровом квартале 11:12:1801001.

Границы образуемого земельного участка устанавливаются с учетом красных линий, границ существующих строений, сооружений, элементов благоустройства, сложившимися за годы эксплуатации, с учетом интересов владельцев и пользователей не сформированных земельных участков.

Красные линии, особо охраняемые природные территории и территории объектов культурного наследия на рассматриваемой территории межевания отсутствуют.

В результате выполнения проекта межевания территории образуется два земельных участка, общей площадью 1123 кв. метров, с видом разрешенного использования: «блокированная жилая застройка». Земельные участки образуются путем раздела земельного участка с К№ 11:12:1801001:370. Доступ к образуемому земельному участку осуществляется через земли общего пользования.

Сведения о формируемых земельных участках представлены в таблице 3.

# Сведения о земельных участках, подлежащих формированию

Таблица 3

№ п\п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес (описание местоположения)	Вид разрешенного использования	Площадь (м²)
1	2	3	4	5
<b>Кадастровый квартал 11:12:1801001</b>				
1	:ЗУ1	Российская Федерация, Республика Коми, муниципальный район «Печора», сельское поселение «Озерный», п. Озерный, пер. Октябрьский	Блокированная жилая застройка	550
2	:ЗУ2	Российская Федерация, Республика Коми, муниципальный район «Печора», сельское поселение «Озерный», п. Озерный, пер. Октябрьский	Блокированная жилая застройка	573

Схема границ существующих и формируемых земельных участков и каталог координат вновь формируемых земельных участков приведены в приложении.

# П Р И Л О Ж Е Н И Я



## ПОСТАНОВЛЕНИЕ ШУОМ

10 марта 2022 г.  
г. Печора, Республика Коми

№ 381

О разрешении на разработку  
проекта межевания территории

На основании ст. 41, 41.1, 41.2, 42, 43, 45, 46 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, ст. 14 Федерального закона от 06.10.2003г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и заявления кадастрового инженера Назарова С.Н.

администрация ПОСТАНОВЛЯЕТ

1. Разрешить Назарову С.Н. разработку проекта межевания территории земельного участка в составе земель населенного пункта, в зоне застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2), с разрешенным использованием «Блокированная жилая застройка», расположенному по адресу: Республика Коми, МР «Печора», СП «Озёрный», п. Озёрный, пер. Октябрьский, в кадастровом квартале 11:12:1801001.

2. Настоящее постановление в течение десяти дней со дня принятия направить главе СП «Озерный».

3. Отделу информационно-аналитической работы и контроля в течение трех дней со дня принятия настоящего постановления разместить постановление на официальном сайте муниципального района «Печора» в сети «Интернет» и опубликовать постановление в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов Уставом муниципального образования муниципального района «Печора».

И.о. главы муниципального района –  
руководителя администрации



А.Ю. Канищев

**Карта градостроительного зонирования (фрагмент)**

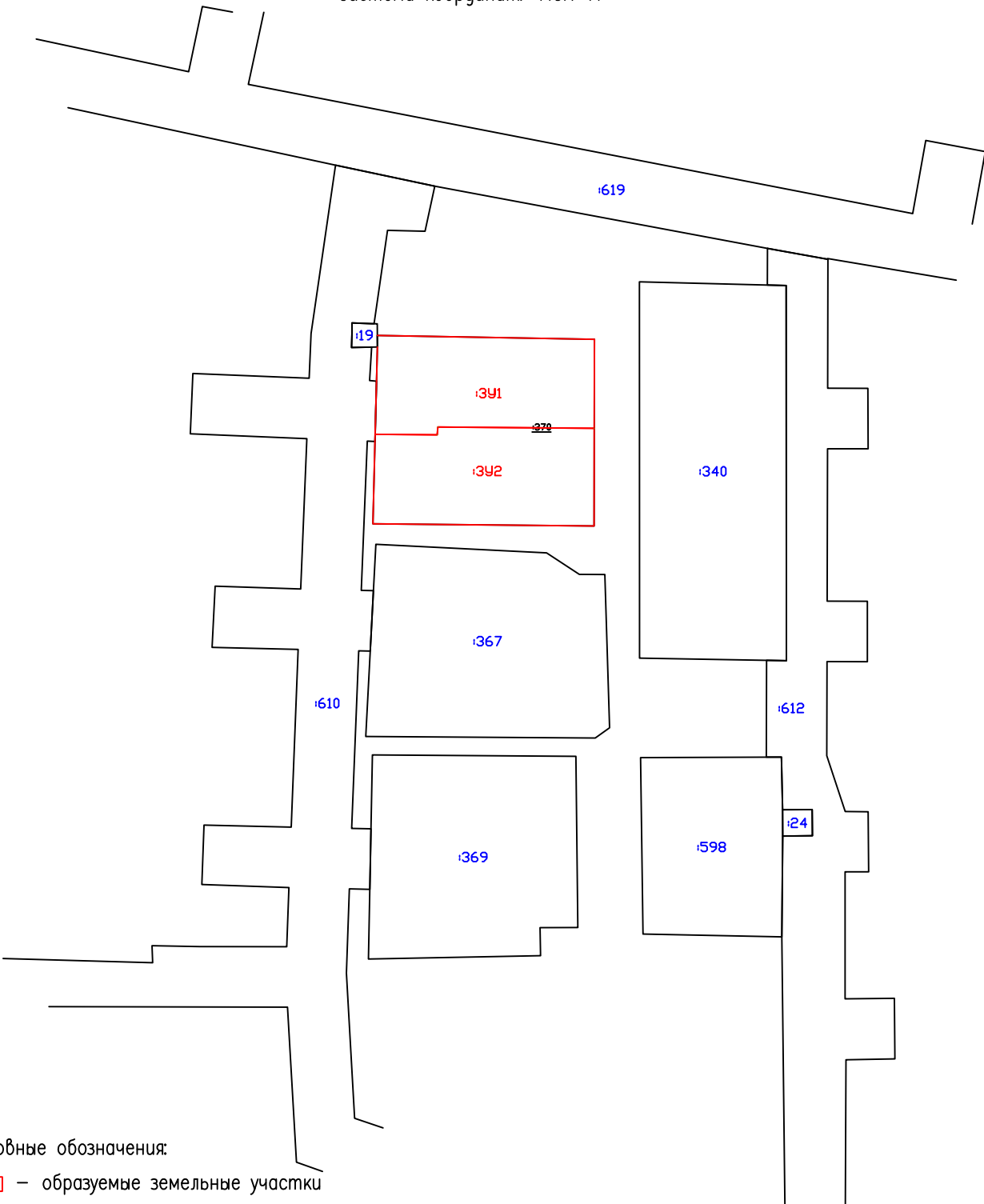
Правила землепользования и застройки СП «Озерный»



## Каталог координат формируемых земельных участков

Кадастровый квартал – 11:12:1801001		
Номер формируемого земельного участка - №1 (:ЗУ1)		
№№ точек	Координаты	
	X	Y
1	1010864,99	5453043,31
2	1010879,42	5453043,68
3	1010881,34	5453043,67
4	1010880,70	5453079,57
5	1010865,98	5453079,53
6	1010866,20	5453053,67
7	1010864,90	5453053,57
1	1010864,99	5453043,31
Номер формируемого земельного участка - №2 (:ЗУ2)		
№№ точек	Координаты	
	X	Y
1	1010864,99	5453043,31
2	1010864,90	5453053,57
3	1010866,20	5453053,67
4	1010865,98	5453079,53
5	1010849,83	5453079,50
6	1010850,20	5453042,95
1	1010864,99	5453043,31

Кадастровый квартал 11:12:1801001  
Система координат: МСК-11



Условные обозначения:  
[red box] - образуемые земельные участки  
[black box] - ранее учтенные земельные участки  
:40 - кадастровый номер ранее учтенного земельного участка

					Республика Коми, г.Печора, п.Озерный			
					Блокированная жилая застройка			
ИП Назаров	Назаров С.Н.		04.2022		Проект межевания территории			
					стадия	лист	листов	
					РП	1	1	
					План границ земельных участков масштаб 1:1000			
					ИП НАЗАРОВ			