

ИП НАЗАРОВ СЕРГЕЙ НИКОЛАЕВИЧ

ДОГОВОР №2022-25/3 ОТ 25.03.2022Г.

ЗАКАЗЧИК: ЗАХАРЬИН В.В.

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 № 2022-25/3 ОТ 25.03.2022г. и Постановления Администрации муниципального района «Печора» от 08.04.2022г. №626 «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 юго-восточной части поселка Озерный, муниципального района «Печора», Республики Коми и ограничена с севера и востока улицей Надежды, с запада улицей Спортивная, с юга автодорогой п.Кожва-п.Озерный.

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 две территориальные зоны:

- 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.

- И зона инженерной инфраструктуры

Зона инженерной инфраструктуры выделяется для размещения объектов инженерной инфраструктуры: водозаборных и водоочистных объектов, объектов электро-, теплоснабжения и газоснабжения, инженерных сетей и сооружений.

- Т зона транспортной инфраструктуры

Зоны объектов транспортной инфраструктуры сформированы как система линейных (улицы, дороги) и площадных объектов, включающих территории автомобильного транспорта, территории объектов обслуживания, временного и длительного хранения транспортных средств.

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

Площадь территории межевания составляет 2088 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
Кадастровый квартал 11:12:1801001				
1	11:12:1801001:37	Республика Коми, г Печора, п Озёрный	земельные участки (территории) общего пользования (для размещения автомобильной дороги Железнодорожная станция "Кожва" - Озёрный от автомобильной дороги Сыктывкар-Ухта-Печора-Усинск-Нарьян-Мар)	156867 +/- 139
2	11:12:1801001:320	Республика Коми, г Печора, п Озёрный, ул Спортивная, д 8	для обслуживания многоквартирного жилого дома	1165 +/-12
3	11:12:1801001:321	Республика Коми, г. Печора, п. Озёрный	под строительство объекта "Гараж для хранения грузовых автомашин и механизмов"	553
4	11:12:1801001:614	Республика Коми, муниципальный район "Печора", сельское поселение "Озёрный", п. Озёрный	коммунальное обслуживание	1373

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 (м²)
1	2	3	4	5
Кадастровый квартал 11:12:1801001				
1	:ЗУ1	Российская Федерация, Республика Коми, муниципальный район «Печора», сельское поселение «Озерный», п.Озерный, ул.Спортивная	Блокированная жилая застройка	438
2	:ЗУ2	Российская Федерация, Республика Коми, муниципальный район «Печора», сельское поселение «Озерный», п.Озерный, ул.Спортивная	Блокированная жилая застройка	484
3	:ЗУ3	Российская Федерация, Республика Коми, муниципальный район «Печора», сельское поселение «Озерный», п.Озерный, ул.Спортивная	Блокированная жилая застройка	455
4	:ЗУ4	Российская Федерация, Республика Коми, муниципальный район «Печора», сельское поселение «Озерный», п.Озерный, ул.Спортивная	Блокированная жилая застройка	711

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 четыре 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 четыре земельных участка, общей площадью 2088 кв. метров, с видом разрешенного использования: «блокированная жилая застройка». Земельные участки ЗУ1 и ЗУ2 образуются путем образования из земель населенных пунктов. Земельные участки ЗУ3 и ЗУ4 образуются путем раздела земельного участка с К№ 11:12:1801001:320. Доступ к образуемому земельному участку осуществляется через земли общего пользования.

Сведения о формируемых земельных участках представлены в таблице 3.

Таблица 3

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес (описание местоположения)	Вид разрешенного использования	Площадь (м²)
1	2	3	4	5
Кадастровый квартал 11:12:1801001				
1	:ЗУ1	Российская Федерация, Республика Коми, муниципальный район «Печора», сельское поселение «Озерный», п.Озерный, ул.Спортивная	Блокированная жилая застройка	438
2	:ЗУ2	Российская Федерация, Республика Коми, муниципальный район «Печора», сельское поселение «Озерный», п.Озерный, ул.Спортивная	Блокированная жилая застройка	484
3	:ЗУ3	Российская Федерация, Республика Коми, муниципальный район «Печора», сельское поселение «Озерный», п.Озерный, ул.Спортивная	Блокированная жилая застройка	455
4	:ЗУ4	Российская Федерация, Республика Коми, муниципальный район «Печора», сельское поселение «Озерный», п.Озерный, ул.Спортивная	Блокированная жилая застройка	711

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

ПРИЛОЖЕНИЯ

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	1010699,98	5453763,12
2	1010699,43	5453791,23
3	1010682,22	5453790,93
4	1010682,77	5453762,80
5	1010687,31	5453762,89
6	1010687,28	5453767,55
7	1010697,28	5453767,57
8	1010697,30	5453763,07
1	1010699,98	5453763,12
Номер формируемого земельного участка - №2 (:ЗУ2)		
№№ точек	Координаты	
	X	Y
1	1010682,77	5453762,80
2	1010682,22	5453790,93
3	1010665,01	5453790,64
4	1010665,57	5453762,48
1	1010682,77	5453762,80
Номер формируемого земельного участка - №3 (:ЗУ3)		
№№ точек	Координаты	
	X	Y
1	1010659,85	5453761,66
2	1010660,38	5453786,36
3	1010641,50	5453786,26
4	1010641,97	5453761,46
1	1010659,85	5453761,66
Номер формируемого земельного участка - №4 (:ЗУ4)		
№№ точек	Координаты	
	X	Y
1	1010641,97	5453761,46
2	1010641,50	5453786,26
3	1010613,41	5453786,12
4	1010612,90	5453761,16
1	1010641,97	5453761,46

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



Условные обозначения:

- образуемые земельные участки
- 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		



ПОСТАНОВЛЕНИЕ ШУӨМ

18 апреля 2022 г.
г. Печора, Республика Коми

№ 626

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 земельных участков в составе земель населенного пункта, в зоне застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2), с разрешенным использованием «Блокированная жилая застройка», расположенных по адресам: Республика Коми, МР «Печора», СП «Озёрный», п. Озёрный, ул. Спортивная, д.6; Республика Коми, МР «Печора», СП «Озёрный», п. Озёрный, ул. Спортивная, д.8, 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».

Глава муниципального района –
руководитель администрации



В.А. Серов