

Подрядный договор № 2021-55 от 17.08.2021г.
ЗАКАЗЧИК: Вяльцев Э.Л.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

По объекту: «Внесение изменений в «Проект межевания территории
под базу грузового транспорта»

ИП Назаров С.Н.



С.Н.Назаров

**г. Печора
2021г**

СОДЕРЖАНИЕ

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

ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания территории по объекту: «Внесение изменений в «Проект межевания территории под базу грузового транспорта» в границах между ул.Строительная, ул.Ленина, ул.Советская и пешеходным переходом между ул.Строительная и ул.Советская в г.Печоре Республики Коми разработан ИП Назаров С.Н. в соответствии с подрядным договором № 2021-55 от 17.08.2021г.

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
- 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 исторического 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 железнодорожной части города г.Печоры, в границах между ул.Строительная, ул.Ленина, ул.Советская и пешеходным переходом между ул.Строительная и ул.Советская

Согласно Правил землепользования и застройки городского поселения «Печора» и карты градостроительного зонирования на территории выявлено четыре территориальные зоны:

- **Ж-1 Зона застройки многоэтажными жилыми домами.** Зона предназначена для застройки многоквартирными многоэтажными (5-9 этажей) жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

- **Ж-2 Зона застройки средне- и малоэтажными жилыми домами.** Зона предназначена для застройки многоквартирными малоэтажными и среднеэтажными (до 5 этажей) жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

- **ОЖ Зона общественно-жилого назначения.** Зона предназначена для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций городского, районного и местного значения.

- **Т-5 Зона автокооперативов.** Зона предназначена для размещения объектов для хранения автомобилей (гаражных кооперативов, стоянок автотранспорта); режим использования территории определяется в соответствии с назначением зоны согласно требованиям специальных нормативных документов и технических регламентов.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 11:12:1702002.

Площадь территории межевания составляет 866 кв.м. и расположена в зоне автокооперативов (Т-5). Существующая жилая застройка представлена в основном малоэтажными и среднеэтажными (до 5 этажей) жилыми домами и одним многоэтажным (5 этажей) жилым домом.

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 (м ²)
1	2	3	4	5
Кадастровый квартал 11:12:1702002				
1	11:12:1702002:29	Республика Коми, г. Печора, ул. Строительная, дом 19-А	под существующее здание магазина	320
2	11:12:1702002:35	Республика Коми, г. Печора, ул. Советская, ТП - 256	для эксплуатации трансформаторных подстанций и распределительного пункта	100
3	11:12:1702002:48	Республика Коми, г. Печора, ГСК Центральный	земли гаражно-строительного кооператива	2365
4	11:12:1702002:55	Республика Коми, г. Печора, ул. Строительная, дом 15	для эксплуатации административного здания и здания гаража	1808
5	11:12:1702002:61	Республика Коми, г. Печора, гск Центральный, гараж №2	для обслуживания индивидуального гаража	22
6	11:12:1702002:80	Республика Коми, г. Печора, ул. Советская, дом 23	под существующий торговый киоск	39 +/-2
7	11:12:1702002:108	Республика Коми, г. Печора, гк Центральный, гараж № 9	для обслуживания индивидуального гаража	21
8	11:12:1702002:168	Республика Коми, г. Печора, гск Центральный, гараж №3	для обслуживания индивидуального гаража	22
9	11:12:1702002:198	Республика Коми, г. Печора, ул. Строительная, дом 15А	для эксплуатации торгового киоска	20 +/-1.60
10	11:12:1702002:199	Республика Коми, г. Печора, ул. Строительная, дом 15А	обслуживание здания пивного бара	158
11	11:12:1702002:202	Республика Коми, г. Печора, ул. Советская	под торговый павильон	69 +/-3
12	11:12:1702002:206	Республика Коми, г. Печора, гск Центральный, гараж № 14	для обслуживания индивидуального гаража	22 +/-2
13	11:12:1702002:214	Республика Коми, г. Печора, ул. Советская, д. 23в	под незавершенный строительством 117 кв. жилой дом	5286 +/-25
14	11:12:1702002:216	Республика Коми, г. Печора, ул. Советская, д. 23	для обслуживания многоквартирного жилого дома	2885 +/-19
15	11:12:1702002:217	Республика Коми, г. Печора, ул. Советская, д. 25	для обслуживания многоквартирного жилого дома	2644 +/-18
16	11:12:1702002:218	Республика Коми, г. Печора, ул. Советская, д. 27	для обслуживания многоквартирного жилого дома	2371 +/-17
17	11:12:1702002:714	Республика Коми, г. Печора, ул. Советская, д. 29	для обслуживания многоквартирного жилого дома	1760 +/-15
18	11:12:1702002:718	Республика Коми, г. Печора, ул. Строительная, д. 19	для обслуживания многоквартирного жилого дома	2542 +/-18
19	11:12:1702002:760	Республика Коми, г. Печора, ГСК "РАДАР"	под строительство индивидуальных гаражей	1077 +/-11
20	11:12:1702002:934	Республика Коми, г. Печора, ул. Ленина, д. 11а	для обслуживания многоквартирного жилого дома	814 +/-10
21	11:12:1702002:935	Республика Коми, г. Печора, ул. Ленина, д. 13	для обслуживания многоквартирного жилого дома	1462 +/-13

22	11:12:1702002:936	Республика Коми, г. Печора, ул. Ленина, д. 13а	для обслуживания многоквартирного жилого дома	1223 +/-12
23	11:12:1702002:937	Республика Коми, г. Печора, ул. Ленина, д. 13б	для обслуживания многоквартирного жилого дома	2076 +/-16
24	11:12:1702002:938	Республика Коми, г. Печора, ул. Ленина, д. 15	для обслуживания многоквартирного жилого дома	1210 +/-12
25	11:12:1702002:939	Республика Коми, г. Печора, ул. Строительная, д. 11	для обслуживания многоквартирного жилого дома	1065 +/-11
26	11:12:1702002:940	Республика Коми, г. Печора, ул. Строительная, д. 13	для обслуживания многоквартирного жилого дома	938 +/-11
27	11:12:1702002:941	Республика Коми, г. Печора, ул. Строительная, д. 17	для обслуживания многоквартирного жилого дома	1034 +/-11
28	11:12:1702002:2491	РФ, Респ. Коми, МР «Печора», ГП «Печора», г.Печора, Строительная, д. 19В	базы грузового транспорта	1012 +/-11
28	11:12:1702002:2746	РФ, Респ. Коми, МР «Печора», ГП «Печора», г.Печора, Советская, з/у 23Е	многоэтажные и подземные гаражи и стоянки	474 +/-8
28	11:12:1702002:2838	РФ, Респ. Коми, МР «Печора», ГП «Печора», г.Печора, Советская	многоэтажные и подземные гаражи и стоянки	1578 +/-14
28	11:12:1702002:2839	РФ, Респ. Коми, МР «Печора», ГП «Печора», г.Печора, Советская	многоэтажные и подземные гаражи и стоянки	1010 +/-11
28	11:12:1702002:2840	РФ, Респ. Коми, МР «Печора», ГП «Печора», г.Печора, Советская	многоэтажные и подземные гаражи и стоянки	4554 +/-24

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 ²)
1	2	3	4	5
Кадастровый квартал 11:12:1702002				
1	:ЗУ1	Российская Федерация, Республика Коми, муниципальный район «Печора» городское поселение «Печора», г. Печора, ул.Строительная	Хранение автотранспорта	866

Производственный этап

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей, в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского поселения «Печора».

Проектом предусматривается образовать один многоконтурный земельный участок (количество контуров 3), в составе земель населенных пунктов, расположенный в кадастровом квартале 11:12:1702002, в территориальной зоне автокооперативов (Т-5), с видом разрешенного использования: хранение автотранспорта. 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.

Особо охраняемые природные территории и территории объектов культурного наследия на рассматриваемой территории межевания отсутствуют.

В результате внесения изменений в проект межевания территории между ул.Строительная, ул.Ленина, ул.Советская и пешеходным переходом между ул.Строительная и ул.Советская в г.Печоре Республики Коми, образуется один многоконтурный земельный участок (количество контуров 3) общей площадью 866 кв.метра.

Доступ к образуемому земельному участку :ЗУ1 осуществляется через земли общего пользования.

Сведения о формируемом земельном участке 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 (м ²)
1	2	3	4	5
Кадастровый квартал 11:12:1702002				
1	:ЗУ1	Российская Федерация, Республика Коми, муниципальный район «Печора» городское поселение «Печора», г. Печора, ул.Строительная	Хранение автотранспорта	866

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 ГП «Печора»



Схема границ существующих и формируемых земельных участков

Кадастровый квартал 11:12:1702002
Система координат МСК-11



Условные обозначения:

- красные линии
- границы территории межевания
- образуемые земельные участки
- ранее учтенные земельные участки
- :718 — кадастровый номер ранее учтенного земельного участка

					Внесение изменений в проект межевания территории		
					ул. Строительная – ул. Ленина – ул. Советская – пешеходный переход между ул. Строительная и ул. Советская, г. Печора Республика Коми		
ИП Назаров	Назаров С.Н.	<i>С.Н. Назаров</i>	09.2021		стадия	лист	листов
					РП	1	1
					План границ земельных участков масштаб 1:2000		ИП НАЗАРОВ С.Н.

Каталог координат формируемых земельных участков

Кадастровый квартал – 11:12:1702002		
Номер формируемого земельного участка - :3У1(1)		
№№ точек	Координаты	
	X	Y
1	1017523.17	5456142.04
2	1017527.99	5456144.67
3	1017518.49	5456160.85
4	1017514.60	5456158.59
1	1017523.17	5456142.04
Номер формируемого земельного участка - :3У1(2)		
№№ точек	Координаты	
	X	Y
5	1017509.17	5456167.92
6	1017529.10	5456179.48
7	1017524.99	5456183.94
8	1017506.36	5456172.64
5	1017509.17	5456167.92
Номер формируемого земельного участка - :3У1(3)		
№№ точек	Координаты	
	X	Y
9	1017552.99	5456148.78
10	1017570.38	5456158.27
11	1017553.33	5456186.32
12	1017536.25	5456179.50
9	1017552.99	5456148.78