

ИП НАЗАРОВ СЕРГЕЙ НИКОЛАЕВИЧ

ДОГОВОР №2024-13 от 20.03.2024г.

ЗАКАЗЧИК: НАТХИН 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
2024г**

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 № 2024-13 от 20.03.2022г. и Постановления Администрации муниципального района «Печора» от 17.04.2024г. №542 «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 западной части поселка Озерный, муниципального района «Печора», Республики Коми и ограничена с севера улицей Центральная, с востока пер. Октябрьским, с юга и запада лесным массивом.

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:

- Ж2 зона застройки малоэтажными жилыми домами

Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) (Ж2) выделена для обеспечения правовых условий формирования территории с размещением многоквартирных домов до 4-х этажей, с широким спектром услуг местного значения.

- О1 многофункциональная общественно деловая зона

Многофункциональная общественно-деловая зона (О1) выделена для создания правовых условий формирования разнообразных объектов местного значения, связанных прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования.

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

Площадь территории межевания составляет 1719 кв. метра и расположена зоне застройки малоэтажными жилыми домами (Ж2). 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	11:12:1801001:341	Республика Коми, г Печора, п Озёрный, ул. Центральная, д 2	Блокированная жилая застройка	1719
2	11:12:1801001:364	Республика Коми, г Печора, п Озёрный, ул. Центральная, д.4	для обслуживания многоквартирного жилого дома	1455
3	11:12:1801001:361	Республика Коми, г Печора, п Озёрный, ул. Центральная, д 6	для обслуживания многоквартирного жилого дома	1148
4	11:12:1801001:781	Республика Коми, г Печора, п Озёрный, ул. Центральная	здравоохранение: пункты первой медицинской помощи	1443
5	11:12:1801001:782	Республика Коми, г Печора, п Озёрный, ул. Центральная	здравоохранение: пункты первой медицинской помощи	2855
6	11:12:1801001:595	Республика Коми, г Печора, п Озёрный, ул. Центральная, д 12	Здравоохранение: пункты первой медицинской помощи	1412
7	11:12:1801001:336	Республика Коми, г Печора, п Озёрный, ул. Центральная, д 14	под обслуживание здания детского сада	5678
7	11:12:1801001:371	Республика Коми, г Печора, п Озёрный, пер Октябрьский, д 5а	для обслуживания многоквартирного жилого дома	986
8	11:12:1801001:377	Республика Коми, г Печора, п Озёрный, пер Октябрьский, д 3	для обслуживания многоквартирного жилого дома	1215
9	11:12:1801001:380	Республика Коми, г Печора, п Озёрный, пер Октябрьский, д 5	для обслуживания многоквартирного жилого дома	1077

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 (Ж2), 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.

Земельные участки находятся на землях населенных пунктов.

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 1719 кв. метров, с видом разрешенного использования: «блокированная жилая застройка». Земельные участки образуются путем раздела земельного участка с К№ 11:12:1801001:341. Доступ к образуемому земельному участку осуществляется через земли общего пользования.

Сведения о формируемых земельных участках представлены в таблице 2.

Сведения о земельных участках, подлежащих формированию

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. Центральная	Блокированная жилая застройка	950
2	:ЗУ2	Российская Федерация, Республика Коми, муниципальный район «Печора», сельское поселение «Озерный», п. Озерный, ул. Центральная	Блокированная жилая застройка	769

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

ПРИЛОЖЕНИЯ



ПОСТАНОВЛЕНИЕ ШУӨМ

14 апреля 2024 г.
г. Печора, Республика Коми

№ 542

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. Центральная, д. 2, 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



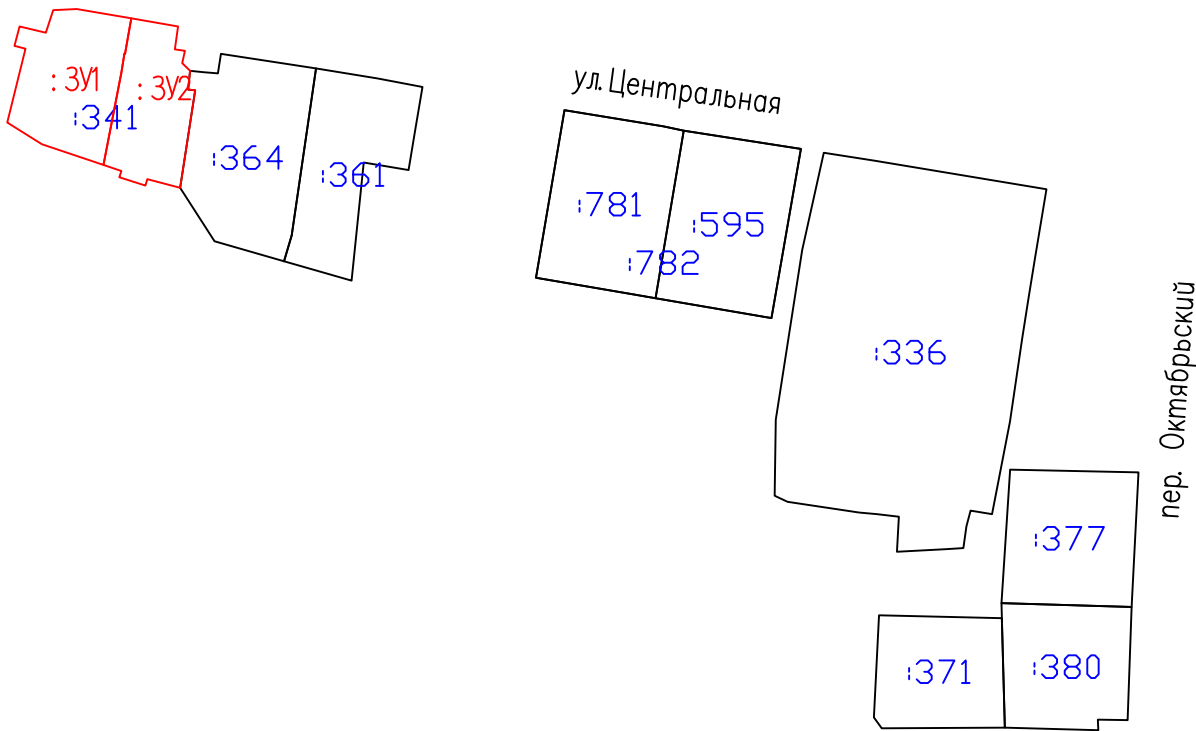
Г.С. Яковина

Карта градостроительного зонирования (фрагмент)

Правила землепользования и застройки СП «Озерный»



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



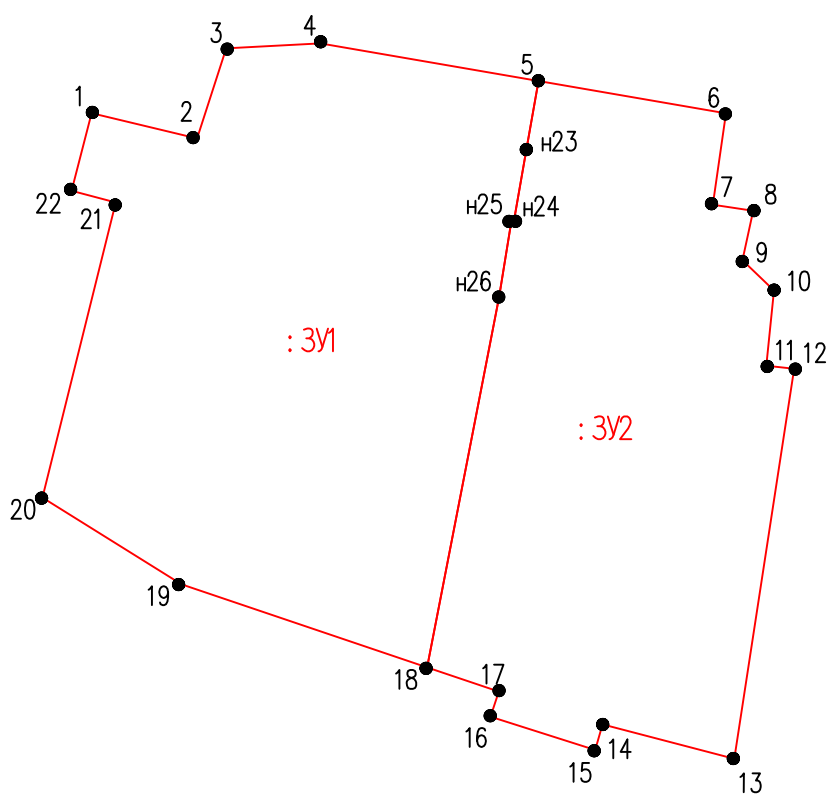
- Условные обозначения:
- граница квартала
 - красные линии
 - границы территории межевания
 - образуемые земельные участки
 - ранее учтенные земельные участки
 - :40 — кадастровый номер ранее учтенного земельного участка
 - охранный зона инженерных коммуникаций

					Республика Коми, г.Печора, п.Озерный			
					Блокированная жилая застройка			
ИП Назаров	Назаров С.Н.		02.2024		Проект межевания территории	стадия	лист	листов
						РП	1	1
					План границ земельных участков масштаб 1:2000	ИП НАЗАРОВ		

Каталог координат формируемых земельных участков

Кадастровый квартал – 11:12:1801001		
Номер формируемого земельного участка - №1 (:ЗУ1)		
№№ точек	Координаты	
	X	Y
1	1010963,80	5452721,20
2	1010962,13	5452728,18
3	1010968,09	5452730,11
4	1010968,41	5452736,33
5	1010965,92	5452750,76
н23	1010961,44	5452749,96
н24	1010956,60	5452749,12
н25	1010956,63	5452748,95
н26	1010951,59	5452748,14
18	1010927,15	5452743,39
19	1010932,64	5452727,15
20	1010938,38	5452717,95
21	1010957,89	5452722,80
22	1010958,67	5452719,88
1	1010963,80	5452721,20
Номер формируемого земельного участка - №2 (:ЗУ2)		
№№ точек	Координаты	
	X	Y
5	1010965,92	5452750,76
6	1010963,79	5452763,15
7	1010957,75	5452762,28
8	1010957,34	5452764,95
9	1010954,07	5452764,24
10	1010952,07	5452766,32
11	1010947,10	5452765,82
12	1010946,90	5452767,66
13	1010921,11	5452763,70
14	1010923,38	5452754,99
15	1010921,69	5452754,50
16	1010923,89	5452747,58
17	1010925,55	5452748,13
18	1010927,15	5452743,39
н26	1010951,59	5452748,14
н25	1010956,625	5452748,953
н24	1010956,598	5452749,115
н23	1010961,437	5452749,964
5	1010965,924	5452750,761

Чертеж образуемых земельных участков



Масштаб 1:500