

ИП НАЗАРОВ СЕРГЕЙ НИКОЛАЕВИЧ

ДОГОВОР №196/Д-2022 от 30.09.2022
ЗАКАЗЧИК: АДМИНИСТРАЦИЯ МР ПЕЧОРА

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

«Средне этажная жилая застройка»

по адресу РФ, Республика Коми, МР «Печора», ГП «Печора», г.Печора

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: «Средне этажная жилая застройка», в кадастровом квартале 11:12:1701008, местоположение: Российская Федерация, Республика Коми, муниципальный район «Печора», городское поселение «Печора», г.Печора, разработан ИП Назаров С.Н. в соответствии с подрядным договором №196/Д-2022 ОТ 30.09.2022 и Постановления Администрации муниципального района «Печора» от 19.09.2022г. №1810 «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 кадастровом квартале 11:12:1701008 и ограничена с севера улицей Портовой, с запада Печорским пр-м, с востока ул. Русанова, с юга южной границей земельного участка с кадастровым номером 11:12:1701008: 380.

Согласно правил землепользования и застройки МО ГП «Печора», утвержденных Решением совета ГП "Печора" № 5-5/50 от 25.04.2022 г. "Об утверждении Правил землепользования и застройки МО ГП «Печора» и карты градостроительного зонирования (фрагмент прилагается) на территории на которую разрабатывается проект межевания территории выявлена одна территориальная зона: **ОЖ-2 зона общественная и средне этажной жилой застройки**

Минимальные и максимальные размеры земельных участков согласно ПЗЗ в зоне ОЖ-2 общественная и средне этажной жилой застройки отсутствуют

Площадь территории межевания составляет 16845 кв. метра

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 11:12:1701008				
1	11:12:1701008:36	Российская Федерация, Республика Коми, Муниципальный район Печора, городское поселение Печора, г. Печора, пр-кт. Печорский, 64Б	под зданием магазина	446
2	11:12:1701008:37	Респ. Коми, г. Печора, ТП-№25	под объекты инженерного оборудования Электроснабжения	100
3	11:12:1701008:225	Респ. Коми, г. Печора, пр-кт Печорский, д. 64	под административно-производственным зданием	980
4	11:12:1701008:1102	Республика Коми, г. Печора, Печорский проспект, д. 66	для обслуживания многоквартирного жилого дома	1857
5	11:12:1701008:379	Республика Коми, г. Печора, ул. Русанова, д. 43	для обслуживания многоквартирного жилого дома	7554
6	11:12:1701008:380	Республика Коми, г. Печора, Печорский проспект, д. 54	для обслуживания многоквартирного жилого дома	6731

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 11:12:1701008				
1	:3У1	Российская Федерация, Республика Коми, муниципальный район «Печора», городское поселение «Печора», г.Печора, ул. Русанова, земельный участок 43	Средне этажная жилая застройка	9163
2	:3У2	Российская Федерация, Республика Коми, муниципальный район «Печора», городское поселение «Печора», г.Печора, Печорский пр-т, земельный участок 54	Средне этажная жилая застройка	7682

Производственный этап

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей, в соответствии с правилами землепользования и застройки МО ГП «Печора»,

Проектом предусматривается образовать два земельных участка, расположенных в зоне ОЖ-2 зона общественная и средне этажной жилой застройки), в кадастровом квартале 11:12:1701008.

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 16845 кв. метров, с видом разрешенного использования: «Средне этажная жилая застройка». Земельные участки образуются путем перераспределения земельных участков с К№ 11:12:1701008:379 и 11:12:1701008:380 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности. Доступ к образуемым земельным участкам осуществляется через земли общего пользования.

Сведения о формируемых земельных участках представлены в таблице 3.

Сведения о земельных участках, подлежащих формированию

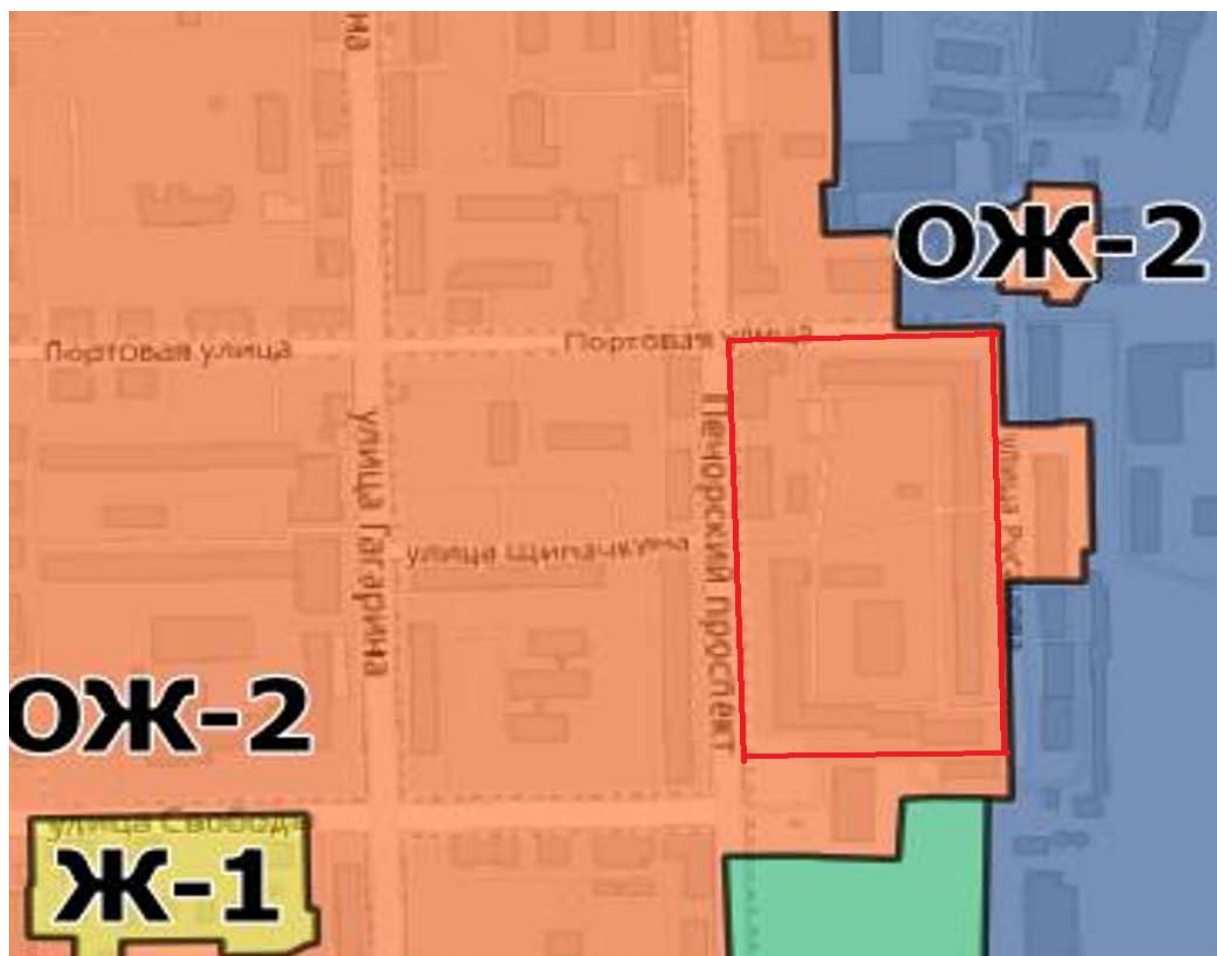
Таблица 3

№ п\п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес (описание местоположения)	Вид разрешенного использования	Площадь (м²)
1	2	3	4	5
Кадастровый квартал 11:12:1801001				
1	:ЗУ1	Российская Федерация, Республика Коми, муниципальный район «Печора», городское поселение «Печора», г.Печора, ул. Русанова, земельный участок 43	Средне этажная жилая застройка	9163
2	:ЗУ2	Российская Федерация, Республика Коми, муниципальный район «Печора», городское поселение «Печора», г.Печора, Печорский пр-т, земельный участок 54	Средне этажная жилая застройка	7682

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 МО ГП «Печора»



Каталог координат формируемых земельных участков

Кадастровый квартал – 11:12:1701008		
Номер формируемого земельного участка - №1 (:ЗУ1)		
№№ точек	Координаты	
	X	Y
1	1014167,06	5453152,06
2	1014167,68	5453244,76
3	1013966,46	5453246,84
4	1013966,14	5453218,04
5	1013976,26	5453217,98
6	1014098,81	5453217,66
7	1014098,57	5453177,29
8	1014138,04	5453176,57
9	1014137,92	5453164,30
10	1014137,82	5453152,23
1	1014167,06	5453152,06
Номер формируемого земельного участка - №2 (:ЗУ2)		
№№ точек	Координаты	
	X	Y
1	1013946,36	5453131,70
2	1014052,92	5453129,67
3	1014053,66	5453160,04
4	1014022,10	5453160,96
5	1014022,34	5453178,26
6	1014020,60	5453199,21
7	1013975,98	5453199,64
8	1013976,26	5453217,98
9	1013966,14	5453218,04
10	1013966,46	5453246,84
11	1013941,04	5453247,18
12	1013940,14	5453206,65
13	1013943,58	5453206,58
14	1013942,90	5453161,95
1	1013946,36	5453131,70



ПОСТАНОВЛЕНИЕ ШУӨМ

19 сентября 2022 г.
г. Печора, Республика Коми

№ 1810

О разработке документации по проекту межевания территории, застроенной многоквартирными жилыми домами № 54 по Печорскому проспекту и № 43 по ул. Русанова, в границах красных линий улиц: Печорский проспект – ул. Портовая – ул. Русанова в г. Печора Республики Коми

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:

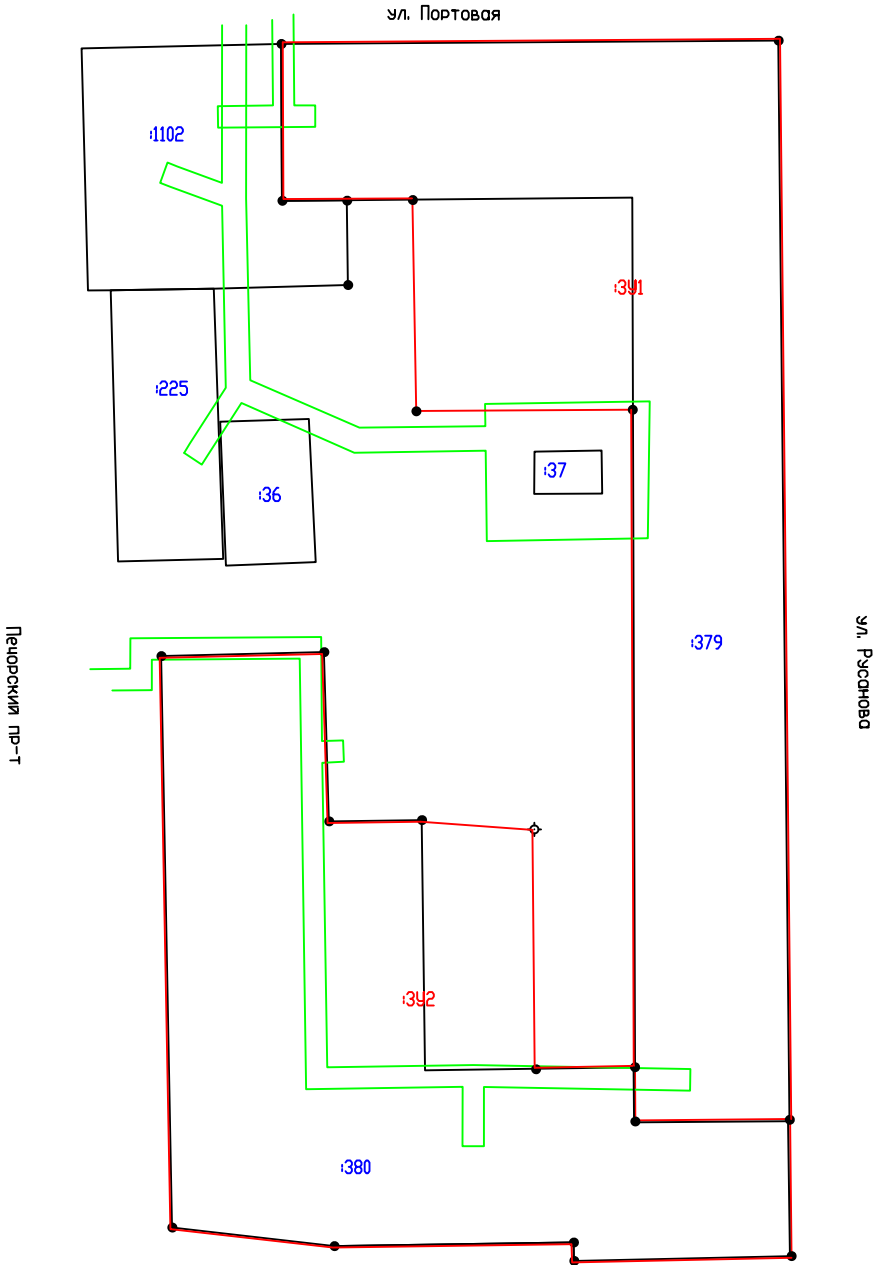
1. Разработать документацию по проекту межевания территории, застроенной многоквартирными жилыми домами № 54 по Печорскому проспекту и № 54 по улице Русанова в границах красных линий улиц: Печорский проспект - улица Портовая – улица Русанова в г. Печора Республики Коми.
2. Комитету по управлению муниципальной собственностью муниципального района «Печора» (Яковина Г.С.) обеспечить подготовку технического задания на разработку документации по проекту межевания территории.
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 муниципального района «Печора» в течение трех дней со дня его принятия.

Глава муниципального района –
руководитель администрации



В.А. Серов

Кадастровый квартал 11:12:1701008
Система координат: МСК-11 (5 зона)



Условные обозначения:

- 391 - образуемые земельные участки
- ранее учтенные земельные участки
- 40 - кадастровый номер ранее учтенного земельного участка
- - охранный зона инженерных коммуникаций

					РФ, Республика Коми, ИР Печора, ГП Печора, г.Печора			
					Средне этажная жилая застройка			
ИП Назаров	Назаров С. Н.		11.2022		Проект межевания территории	стадия	лист	листов
						РП	1	1
					План границ земельных участков масштаб 1:1000	ИП НАЗАРОВ		