

ИП Никанов А.Ю.

ИНН 525981410554
ОГРНИП 316324600051760

Документация по внесению изменений в

**Проект планировки и межевания территории
жилого комплекса в южной части микрорайона "Сосновый"
в городском округе город Арзамас Нижегородской области**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

г. Нижний Новгород

2020 г.

ИП Никанов А.Ю.

ИНН 525981410554
ОГРНИП 316324600051760

Документация по внесению изменений в

**Проект планировки и межевания территории
жилого комплекса в южной части микрорайона "Сосновый"
в городском округе город Арзамас Нижегородской области**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Руководитель проекта _____ А.Ю. Никанов

г. Нижний Новгород

2020г



Документация по внесению изменений в

**Проект планировки и межевания территории
жилого комплекса в южной части микрорайона "Сосновый"
в городском округе город Арзамас Нижегородской области**

Том III

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Нижегород

2020 г.



Документация по внесению изменений в

Проект планировки и межевания территории

жилого комплекса в южной части микрорайона "Сосновый"

в городском округе город Арзамас Нижегородской области

Том III

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Директор _____ Т.С. Никанова

Главный инженер проекта _____ Д.М. Волкова

Нижний Новгород

2020 г

Содержание

Содержание.....	3
РАЗДЕЛ 1. Проект межевания.....	4
РАЗДЕЛ 4. 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.....	14
4.1 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования.....	14
4.2 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	14
РАЗДЕЛ 2. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания	15

РАЗДЕЛ 1. Проект межевания

Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектом планировки территории.

Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков.

Установление границ и другие действия по формированию земельных участков являются составной частью формирования недвижимого имущества для целей государственной регистрации прав на него, налогообложения объектов недвижимости, разработки градостроительных планов земельных участков.

Сформированный земельный участок должен обеспечить:

- возможность полноценной реализации права собственности на объект недвижимого имущества, для которого формируется земельный участок, включая возможность полноценного использования этого имущества в соответствии с тем назначением, и теми эксплуатационными качествами, которые присущи этому имуществу на момент межевания;
- возможность долгосрочного использования земельного участка, предполагающая, в том числе, возможность многовариантного пространственного развития недвижимости с правилами землепользования и застройки, градостроительными нормативами;
- структура землепользования в пределах территории межевания, сформированная в результате межевания должна обеспечить условия для наиболее эффективного использования и развития этой территории.

В процессе межевания решаются следующие задачи:

- установление границ сложившихся объектов недвижимости;
- формирование земельных участков под новыми объектами недвижимости в сложившейся застройке;

Проект межевания территории выполняется в соответствии с нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами, утвержденными схемами расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которых не истек, границ зон с особыми условиями использования территорий (в том числе территорий и охранных зон объектов культурного наследия), а также с учетом ранее разработанной документации по планировке территории.

Чертеж межевания территории 03-09/20-ПМТ-ЧМ разработан на основании кадастровой карты территории, приведен в системе координат – МСК-52, в границах разработки проекта планировки и межевания территории.

На чертеже межевания территории отображены:

- границы земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН, которые не подлежат изменению;
- границы образуемых земельных участков на кадастровом плане территории;
- условные номера, площади и виды разрешенного использования образуемых земельных участков;

1.1 Предоставление земельного участка

В рамках данной документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории жилого комплекса в южной части микрорайона «Сосновый» в городском округе город Арзамас Нижегородской области, предусмотрено внесение изменений в планировку квартала в южной части проектирования, в связи с этим предусмотрено изменение границ земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН с номерами 52:40:0403003:1523, 52:40:0403003:1524, 52:40:0403003:1749, для полноценной реализации права собственности на объект недвижимого имущества, планируемого к строительству.

Перечень существующих земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН, планируемых к перераспределению приведен в таблице 4.1.

Таблица 4.1 - планируемые к перераспределению земельные участки.

Кадастровый номер земельного участка	Площадь участка, м ²	Вид разрешенного использования территории, в соответствии с кадастровой выпиской	Категория земель	Правообладатель	Ограничения
52:40:0403003:1523	1282 +/- 13	Строительство многоквартирного трехэтажного жилого дома	Земли населенных пунктов	АРЗАМАССКОЕ МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "СТРОЙГОРОД", ИНН: 5243014244 Постоянное (бессрочное) пользование, № 52:40:0403003:1523-52/102/2019-11 от 25.09.2019	не зарегистрировано
52:40:0403003:1524	883 +/- 10	Строительство многоквартирного трехэтажного жилого дома	Земли населенных пунктов	АРЗАМАССКОЕ МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "СТРОЙГОРОД", ИНН: 5243014244 Постоянное (бессрочное) пользование, № 52:40:0403003:1524-52/102/2020-5 от 10.02.2020	не зарегистрировано
52:40:0403003:1749	9132 +/- 33	Для строительства объектов инженерной инфраструктуры в г. Арзамасе, микрорайон Южный	Земли населенных пунктов	Муниципальное образование - городской округ город Арзамас Нижегородской области Собственность, № 52-52/102-52/102/102/2015-	не зарегистрировано

				4513/1 от 01.10.2015	
--	--	--	--	----------------------	--

Согласно Решению Совета по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области №15696-30-1557 от 27.03.2020г. и Решению Совета по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области №15695-30-1556 от 27.03.2020г., на основании обращения Арзамасского муниципального казенного учреждения «Стройгород», земельные участки 52:40:0403003:1523, 52:40:0403003:1524, переданные в постоянное (бессрочное) пользование Арзамасскому муниципальному казенному учреждению «Стройгород» (на основании Решений Совета по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области), передаются обратно в собственность Муниципального образования - городской округ город Арзамас Нижегородской области.

Для проектируемого многоквартирного дома выполнен расчет площади земельного участка. Расчет выполнен в соответствии с Методическими указаниями по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах, утвержденными Приказом Министерства РФ по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству №59 от 26 августа 1998 года.

Нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, в основу определения которого положен принцип выявления удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности, рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений в данном кондоминиуме на удельный показатель земельной доли по формуле:

$$S_{\text{норм.к}} = S_{\text{к}} \cdot U_{\text{з.д.}},$$

где $S_{\text{норм.к}}$ - нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, м²;

$S_{\text{к}}$ - общая площадь жилых помещений в кондоминиуме, м²;

$U_{\text{з.д}}$ – удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности (таблица приложения А СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»)

Удельный показатель земельной доли приведен для расчетной жилищной обеспеченности 18 м²/чел. При другой расчетной жилищной обеспеченности расчетную нормативную земельную долю следует определять по формуле:

$$U_{\text{з.д}} = \frac{U_{\text{зд18}} \times 18}{H}$$

где $Y_{з.д18}$ - показатель земельной доли при 18 м²/чел;

H - расчетная жилищная обеспеченность, м².

В соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Нижегородской области жилищная обеспеченность для социального жилья устанавливается 20 м².

$Y_{з.д 18}$ принимаем в соответствии со СНиП 2.07.01-89* - 0,92 (таблица приложения А СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»)

$$Y_{з.д} = (Y_{з.д 18} * 18) / H = 0,92 * 18 / 20 = 0,83$$

Расчет нормативной площади земельных участков под проектируемым многоквартирным домом:

$$S_{\text{норм.к}} = S_{\text{к}} \cdot Y_{з.д.}$$

$S_{\text{к}} = 1537,06 \text{ м}^2$ - - общая площадь жилых помещений в здании №7

$$S_{\text{норм.к}} = 1537,06 * 0,83 = 1273 \text{ м}^2$$

Проектом межевания территории даются предложения по перераспределению участков с кадастровыми номерами: 52:40:0403003:1523, 52:40:0403003:1524, 52:40:0403003:1749, находящихся в собственности публично-правовых образований.

При инструментальном выносе границ в натуру и составлении межевого плана земельного участка для постановки на кадастровый учет, будет произведено уточнение и согласование смежных границ землепользователей и площадей земельных участков, испрашиваемых к застройке.

Таблица 4.3 – Ведомость образуемых земельных участков

Условный номер образуемого зу	Площадь образуемого участка, м ²	Вид разрешенного использования	Условный номер	Состав образуемого земельного участка	Площадь, м ²	Способ образования земельного участка
1	2622,09	многоквартирные жилые дома 1 – 10 этажей	1.1	земельный участок с кадастровым номером 52:40:0403003:1523 под строительство многоквартирного трехэтажного жилого дома	1282,19	Земельный участок образован путем перераспределения земельных участков
			1.2	часть земельного участка с кадастровым номером 52:40:0403003:1749 для строительства объектов инженерной инфраструктуры в г. Арзамасе, микрорайон Южный	971,89	
			1.3	земельный участок с кадастровым номером 52:40:0403003:1524 под строительство многоквартирного трехэтажного жилого дома	360,37	
			1.4	часть земельного участка с кадастровым номером 52:40:0403003:1749 для строительства объектов инженерной инфраструктуры в г. Арзамасе, микрорайон Южный	7,63	
2	719,02	дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха (для многоквартирных жилых домов)	2.1	часть земельного участка с кадастровым номером 52:40:0403003:1524 под строительство многоквартирного трехэтажного жилого дома	518,45	Земельный участок образован путем перераспределения земельных участков
			2.2	часть земельного участка с кадастровым номером 52:40:0403003:1749 для строительства объектов инженерной инфраструктуры в г. Арзамасе, микрорайон Южный	107,82	

			2.3	часть земельного участка с кадастровым номером 52:40:0403003:1749 для строительства объектов инженерной инфраструктуры в г. Арзамасе, микрорайон Южный	92,76	
3	7955,5	для строительства объектов инженерной инфраструктуры в г. Арзамасе, микрорайон «Южный»	3.1	часть земельного участка с кадастровым номером 52:40:0403003:1749 для строительства объектов инженерной инфраструктуры в г. Арзамасе, микрорайон Южный	7951,69	Земельный участок образован путем перераспределения земельных участков
			3.2	часть земельного участка с кадастровым номером 52:40:0403003:1524 под строительство многоквартирного трехэтажного жилого дома	3,81	

Таблица 4.4 – Ведомость координат поворотных точек образуемых земельных участков

№ п/п	X	Y	Площадь формируемого участка, м ²	Вид разрешенного использования
1				
н1	423168.71	2204723.87	2622,09	многоквартирные жилые дома 1 – 10 этажей
н2	423169.54	2204725.09		
н3	423167.59	2204727.41		
н4	423164.19	2204739.36		
н5	423161.58	2204748.53		
н6	423160.53	2204752.22		
н7	423157.19	2204751.18		
н8	423156.02	2204751.47		
н9	423148.74	2204753.98		
н10	423146.22	2204754.04		
н11	423144.20	2204753.26		
н12	423142.16	2204750.79		
н13	423110.90	2204705.54		
н14	423109.90	2204701.40		

н15	423111.90	2204697.64		
н16	423124.19	2204686.87		
н17	423139.30	2204673.62		
н18	423139.91	2204681.75		
н18а	423152.85	2204700.67		
н18б	423160.59	2204698.30		
н18в	423168.87	2204710.81		
н19	423163.88	2204716.81		
н19а	423165.79	2204719.59		
2				
н20	423177.67	2204705.31	719,02	дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха (для многоквартирных жилых домов)
н21	423180.19	2204712.42		
н22	423169.54	2204725.09		
н23	423168.71	2204723.87		
н24	423165.79	2204719.59		
н24а	423163.88	2204716.81		
н25в	423168.87	2204710.81		
н25б	423160.59	2204698.30		
н25а	423152.85	2204700.67		
н25	423139.91	2204681.75		
н26	423139.30	2204673.62		
н27	423149.30	2204672.42		
3				
н28	423317.95	2204764.45	7955,5	для строительства объектов инженерной инфраструктуры в г. Арзамасе, микрорайон «Южный»
н29	423302.81	2204774.61		
н30	423323.23	2204780.30		
н31	423330.67	2204783.47		
н32	423333.19	2204787.23		
н33	423329.02	2204801.70		
н34	423326.92	2204804.21		
н35	423272.53	2204788.85		
н36	423274.85	2204780.68		
н37	423218.78	2204764.76		
н38	423161.59	2204748.53		

н39	423160.53	2204752.22		
н40	423157.19	2204751.18		
н41	423156.02	2204751.47		
н42	423148.74	2204753.98		
н43	423146.22	2204754.04		
н44	423144.20	2204753.26		
н45	423142.16	2204750.79		
н46	423110.90	2204705.54		
н47	423109.90	2204701.40		
н48	423111.90	2204697.64		
н49	423124.19	2204686.87		
н50	423139.30	2204673.62		
н51	423149.30	2204672.42		
н52	423175.31	2204702.57		
н53	423177.67	2204705.31		
н54	423178.20	2204706.79	7955,5	для строительства объектов инженерной инфраструктуры в г. Арзамасе, микрорайон «Южный»
н55	423180.19	2204712.42		
н56	423195.40	2204730.32		
н57	423223.99	2204711.38		
н59	423213.72	2204707.95		
н60	423196.54	2204719.34		
н61	423183.69	2204699.71		
н62	423178.98	2204696.16		
н63	423165.42	2204680.48		
н64	423164.60	2204680.01		
н65	423152.13	2204665.66		
н66	423153.31	2204663.31		
н67	423192.26	2204629.16		
н68	423199.72	2204622.62		
н69	423212.48	2204611.43		
н70	423213.75	2204611.18		
н71	423217.25	2204611.15		
н72	423249.31	2204659.09		
н73	423248.28	2204659.82		

н74	423263.81	2204683.47		
н75	423285.58	2204716.03		
н76	423349.08	2204796.61		
н77	423328.53	2204813.06		
н78	423138.67	2204760.49		
н79	423095.42	2204700.12		
н80	423113.53	2204682.90		
н81	423189.12	2204617.06		
н82	423205.92	2204604.26		
н83	423211.48	2204599.45		
н84	423215.61	2204596.90		
н85	423217.80	2204600.21		
н86	423333.09	2204772.52		

РАЗДЕЛ 4. 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

4.1 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования

В рамках данного проекта земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования – не образуются.

4.2 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

Образуемые земельные участки, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, отсутствуют.

РАЗДЕЛ 2. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания

Таблица 2.1- Ведомость координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания

№ п/п	X(0.01)м	Y(0.01)м
1	423355.69	2204797.47
2	423329.68	2204818.55
3	423135.64	2204764.84
4	423088.82	2204699.50
5	423216.81	2204589.70
1	423355.69	2204797.47

Рисунок 2.1 – Схема границ территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания

