

ИП Ромашов Д.С.

Проект межевания территории

**«Проект межевания территории
в районе ул. Красноармейская
в г. Арзамасе Нижегородской области»**

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА

ПМТ-20-1

Арзамас
2020 г.

ИП Ромашов Д.С.

Проект межевания территории

**«Проект межевания территории
в районе ул. Красноармейская
в г. Арзамасе Нижегородской области»**

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА

Индивидуальный предприниматель _____ Ромашов Д.С.

ПМТ-20-1

Арзамас
2020 г.

Содержание

Введение	4
Раздел 1. Краткие сведения о проектируемом объекте	5
Раздел 2. Проект межевания	7
<i>2.1 Предоставление земельного участка</i>	12
<i>2.2 Ограничения (обременения) земельного участка</i>	13
<i>2.3 Ведомость координат поворотных точек границ участков</i>	14

Введение

Проект межевания территории в районе ул. Красноармейская в г. Арзамасе Нижегородской области разработан индивидуальным предпринимателем Ромашов Д.С. (г. Арзамас) с целью формирования земельных участков под многоквартирными домами.

Основание для разработки документации по планировке территории:

- Постановление Администрации города Арзамаса Нижегородской области от 03.03.2020 №222;
- Градостроительного задания на разработку проекта межевания территории в районе ул. Красноармейская в г. Арзамасе Нижегородской области.

Основой для разработки проекта послужили топографические планы М1:500, в составе, обеспечивающем непрерывное покрытие планируемой территории.

Проект разработан в соответствии со следующими техническими и нормативно-правовыми документами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации №190-ФЗ от 29.12.2004г.;
- Земельный кодекс Российской Федерации № 136-ФЗ от 25.10.2001 г.;
- Водный кодекс Российской Федерации № 74-ФЗ от 03.06.2006 г.;
- Лесной кодекс Российской Федерации № 200-ФЗ от 04.12.2006 г.;
- Федеральный закон от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Генерального плана города Арзамас Нижегородской области утвержденный решением Арзамасской городской Думы Нижегородской области от 25.08.2006 №98 (с изменениями);
- Правила землепользования и застройки городского округа город Арзамас Нижегородской области, утвержденных решением Арзамасской городской Думы Нижегородской области от 11.03.2010г. №24 (с изменениями);
- Приказ Минкультуры России от 26.10.2017 №1810 "Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Арзамас Нижегородской области" (Зарегистрировано в Минюсте России 23.11.2017 № 48983);
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007г. №74 (ред. от 09.09.2010г.), (Зарегистрировано в Минюсте РФ 25.01.2008 г. № 10995);
- Свод правил СП 42.13330.2011 Градостроительство. «Планировка и застройка городских и сельских поселений», Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89 (утвержден Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 г. № 820);
- Свод правил СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства» (принят Госстроем России (постановление от 30.12.99 N 94)).

Раздел 1. Краткие сведения о проектируемом объекте

Проектом межевания территории в районе ул. Красноармейская в г.Арзамасе Нижегородской области даются предложения по образованию земельных участков 52:40:0301007:ЗУ1 под многоквартирным домом по адресу: г. Арзамас, ул. Красноармейская, д. 1, 52:40:0301007:ЗУ2 под многоквартирным домом по адресу: г. Арзамас, ул. Красноармейская, д. 6 и 52:40:0301007:ЗУ3 под территорией общего пользования.

Предложения даются с учетом градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки, благоустройства территории, границ смежных земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет и с учетом фактического землепользования в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства, естественных границ земельных участков, а также обеспечения беспрепятственного проезда (подхода) к формируемым земельным участкам.

Территория разработки документации расположена в юго-западной части города Арзамас Нижегородской области. На севере территория ограничена улицей Ленина, на востоке – улицей Володарского, на юге – ул. Октябрьская, на западе – ул. Угодникова.

Площадь территории разработки проекта межевания составляет 2,54 га.

В соответствии с генеральным планом города Арзамас Нижегородской области, утвержденным решением Арзамасской городской Думы Нижегородской области от 25.08.2006 №98 (с изменениями), территория расположена в границах функциональной зоны – территория историко-архитектурного заповедного района.

В соответствии с правилами землепользования и застройки городского округа город Арзамас Нижегородской области, утвержденных решением Арзамасской городской Думы Нижегородской области от 11.03.2010г. №24 (с изменениями) территория расположена в границах территориальных зон ЦО-1 (зона обслуживания, деловой и коммерческой активности исторического центра), Т-1 (зона автомобильного транспорта).

Согласно данным Единого государственного реестра недвижимости в период подготовки документации граница исследуемой территории находится в пределах кадастрового квартала с кадастровым номером 52:40:0301007.

Схема использования территории в период подготовки документации представлена на Листе 1 обосновывающей части графических материалов.

В качестве исходных данных для выполнения документации использовались следующие сведения и материалы:

- 1) сведения о границе территории разработки проекта межевания (нанесены на ситуационный план);
- 2) топографическая съемка масштаба 1:500;
- 3) сведения о земельных участках, подлежащих уточнению и образованию, а также сведения об объектах недвижимости расположенных на этих земельных

участках (предоставлены управлением Росреестра по Нижегородской области в виде выписок из единого государственного реестра недвижимости) (Приложение 1).

4) фрагмент схемы функционального зонирования из генерального плана городского округа город Арзамас Нижегородской области, утвержденного решением Арзамасской городской Думы Нижегородской области от 25.08.2006 №98 (с изменениями) (Приложение 2);

5) фрагмент схемы градостроительного зонирования территории из Правил землепользования и застройки городского округа город Арзамас Нижегородской области, утвержденных решением Арзамасской городской Думы Нижегородской области от 11.03.2010 №24 (с изменениями) (Приложение 3).

Раздел 2. Проект межевания

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

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 или границами зон с особыми условиями использования территорий (в том числе территорий и охранных зон объектов культурного наследия).

Нормами земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности предусмотрена возможность установления минимальных и максимальных размеров земельных участков. Использование такой возможности применительно к определению размеров земельного участка, необходимого для размещения и эксплуатации многоквартирного дома, не представляется целесообразным.

Если принять за максимальный размер земельного участка, соответствующего минимальным требованиям правовых оснований его определения, то

формирование земельного участка меньшего размера неизбежно влечет нарушение жилищных прав собственников помещений в многоквартирном доме. Если размер необходимого земельного участка принять в качестве минимального, то притязания собственников помещений в доме на обладание правом общей долевой собственности на земельный участок ограничиваются только установленными законом пределами месторасположения его границ.

Учитывая, что речь идет именно о необходимом размере земельного участка, определяемом на основании правовых норм земельного и градостроительного законодательства, представляется правильным использование термина "минимальная площадь приквартирных участков", как, например, в Своде правил проектирования и строительства СП 30-102-99, утвержденных Госстроем России (постановление от 30.12.99 №94).

Исходя из положений статьи 38 Градостроительного кодекса РФ, размер земельного участка характеризуется его площадью и геометрической формой, образованной его границами.

С учетом рассмотренных выше норм федеральных законов представляется возможным констатировать: земельный участок, необходимый для размещения и эксплуатации многоквартирного дома, включает часть земельного участка, занятую строением дома, и часть земельного участка, необходимую для его эксплуатации, в том числе для размещения элементов озеленения и благоустройства.

Площадь и границы земельного участка, занятого строением многоквартирного дома, определяются на основании землеустроительных процедур с учетом фактического местоположения строения и технической документации многоквартирного дома. Это относится как к вновь вводимым в эксплуатацию многоквартирным домам, так и к домам, составляющим существующую застройку. Так, согласно пункту "В.4" приложения "В" к СНиП 31-01-2003, утвержденным Постановлением Госстроя России от 23 июля 2003 г. № 109, площадь застройки здания определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания на уровне цоколя, включая выступающие части. Площадь под зданием, расположенным на опорах, а также проезды под ним включаются в площадь застройки.

Расчет площади земельных участков существующих многоквартирных домов выполняется в соответствии с рекомендациями СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства», СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», утвержденных Приказом Минземстроя РФ от 26.08.1998 №59.

Предельные размеры земельных участков для усадебных, одно-двухквартирных и многоквартирных блокированных жилых домов устанавливаются органами местного самоуправления в соответствии с территориальными строительными нормами в зависимости от типа дома и других местных особенностей.

Границы, площади и режим использования земельных участков при многоквартирных жилых домах определяются градостроительной документацией с учетом законодательства Российской Федерации и нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации. Минимальные площади приквартирных участков для разных типов жилых домов приведены в таблице 1 СП 30-102-99.

Для определения минимальной площади приквартирных участков необходимо классифицировать тип территории на которой расположены жилые образования.

Классификация городов для градостроительных целей основывается на следующих основных признаках:

- численность населения;
- административно-политическое значение города (федеральный, республиканский, областной, районный центр);
- народнохозяйственное значение города (промышленный центр, транспортный узел, порт, курорт);
- экономико-географическое положение и исторические особенности.

В таблице 1 СП 30-102-99 классификация типа территории осуществляется по численности населения проживающего на данной территории.

Классификация городов по численности населения:

- города – миллионеры – свыше 1 млн. чел.
- крупнейшие города с населением от 500 до 1 млн. чел.
- крупные города с населением от 250 до 500 тыс. чел.
- большие города с населением от 100 до 250 тыс. чел.
- средние города с населением от 50 до 100 тыс. чел.
- малые города с населением до 50 тыс. чел.
- поселки промышленные и курортные — по местным условиям.

Согласно данным федеральной службы государственной статистики численность населения Арзамаса на 2019 год составляла 103930 человек.

Таким образом, территория города Арзамас относится к большим городам с населением от 100 до 250 тыс. чел.

На формируемом земельном участке 52:40:0301007:3У1, согласно выписке из ЕГРН 99/2020/328174395 от 14.05.2020, расположен 14-ти квартирный жилой дом.

Согласно таблице 1 СП 30-102-99 минимальная площадь приквартирного земельного участка на застроенных территориях для многоквартирного блокированного дома составляет 350 кв.м.

В Таблице 1 представлены характеристики формируемого земельного участка 52:40:0301007:3У1.

Таблица 1

Условный кадастровый номер ЗУ	Площадь формируемого участка, м²	Вид разрешенного использования	Категория земель
52:40:0301007:3У1	1272	многоквартирные жилые дома	Земли населенных пунктов

Согласно подготовленного чертежа межевания территории, проектируемая площадь земельного участка под жилым домом №1 по ул. Красноармейская в г. Арзамас составляет 1272 кв.м. Площадь застройки дома составляет 355 кв.м. Таким образом, площадь приквартирного участка составляет (1272 кв.м. – 355 кв.м.) 917 кв.м., что соответствует рекомендациям СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».

На формируемом земельном участке 52:40:0301007:ЗУ2, согласно выписке из ЕГРН 99/2020/328168383 от 14.05.2020, расположен 13-ти квартирный жилой дом.

В Таблице 2 представлены характеристики формируемого земельного участка 52:40:0301007:ЗУ2.

Таблица 2

Условный кадастровый номер ЗУ	Площадь формируемого участка, м 2	Вид разрешенного использования	Категория земель
52:40:0301007:ЗУ2	840	многоквартирные жилые дома	Земли населенных пунктов

Согласно подготовленного чертежа межевания территории, проектируемая площадь земельного участка под жилым домом №6 по ул. Красноармейская в г. Арзамас составляет 840 кв.м. Площадь застройки дома составляет 243 кв.м. Таким образом, площадь приквартирного участка составляет (840 кв.м. – 243 кв.м.) 597 кв.м., что соответствует рекомендациям СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».

В целях обеспечения доступа к образуемым земельным участкам 52:40:0301007:ЗУ1 и 52:40:0301007:ЗУ2, проектом предусмотрено образование земельного участка 52:40:0301007:ЗУ3, относящегося к территории общего пользования.

Чертеж межевания территории ПМТ-20-1-ЧМ разработан на основании кадастровой карты территории, приведен в системе координат ГСК-52 в границах территории г. Арзамаса Нижегородской области.

На чертеже межевания территории отображены:

- границы земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет, которые не подлежат изменению;
- границы образуемых земельных участков на кадастровом плане территории;
- условные номера, площади и виды разрешенного использования образуемых земельных участков.

На чертеже межевания также отображены проектируемые красные линии (см. лист ПМТ-20-1-ЧМ).

Красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые границы территории общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги и другие подобные сооружения.

В Таблице 3 приведена ведомость координат поворотных точек проектируемых красных линий установленных проектом планировки территории для строительства объекта «Устройство, реконструкция и ремонт ливневых канализаций в г. Арзамасе».

Таблица 3

№ точки на плане	X (0,01) м	Y (0,01) м
1	425440.49	2203438.47
2	425443.68	2203436.64
3	425450.12	2203443.13
4	425464.87	2203457.89
5	425483.99	2203477.47
6	425492.40	2203485.77
7	425509.98	2203501.93
8	425485.01	2203569.90
9	425462.79	2203562.80
10	425427.48	2203552.15
11	425421.67	2203550.08
12	425403.64	2203544.75
13	425391.48	2203540.94
14	425392.28	2203538.15
17	425385.12	2203563.46
18	425385.70	2203561.93
19	425388.11	2203562.58
20	425403.62	2203566.67
21	425408.72	2203568.20
22	425456.89	2203583.11
23	425477.61	2203589.73
24	425473.60	2203601.66
25	425461.28	2203633.61
26	425451.19	2203639.37
27	425407.06	2203650.84
28	425385.89	2203656.33
29	425355.94	2203663.56
30	425356.79	2203660.59

В Таблице 4 приведена ведомость координат поворотных точек проектируемых красных линий.

Таблица 4

№ точки на плане	X (0,01) м	Y (0,01) м
14	425392.28	2203538.15
15	425410.61	2203472.52
16	425418.34	2203451.19
1	425440.49	2203438.47
30	425356.79	2203660.59
17	425385.12	2203563.46

2.1 Предоставление земельного участка

Формируемые земельные участки размещаются на землях, находящихся в неразграниченной собственности (категория земель – земли населенных пунктов).

В таблице 4 приведены площади образуемых земельных участков.

Таблица 4

Условный кадастровый номер ЗУ	Площадь форми- руемого участка, м²	Вид разрешенного использования	Категория земель
52:40:0301007:ЗУ1	1272	многоквартирные жилые дома	Земли населенных пунктов
52:40:0301007:ЗУ2	840	многоквартирные жилые дома	Земли населенных пунктов
52:40:0301007:ЗУ3	2123	территория общего пользования	Земли населенных пунктов

2.2 Ограничения (обременения) использования земельных участков

Арзамас историческое поселение федерального значения, согласно перечню исторических поселений, утвержденного приказом Министерства культуры РФ и Министерства регионального развития РФ от 29.07.2010 №418/339 «Об утверждении перечня исторических поселений».

Приказом Минкультуры России от 26.10.2017 № 1810 "Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Арзамас Нижегородской области" жилой дом №6 по улице Красноармейская отнесен к исторически ценным градоформирующим объектам.

Охране подлежит трассировка, размеры, исторические линии застройки улично-дорожной сети ул. Красноармейская.

Охране подлежит принцип замыкания улицы Красноармейская на площадь современного автовокзала (бывшая Базарная).

Необходимость в формировании зоны обременений (публичного сервитута) для обеспечения подъезда к образуемым земельным участкам отсутствует, так как земельные участки имеют доступ к землям общего пользования.

На территорию образуемых земельных участков 52:40:0301007:3У1 и 52:40:0301007:3У2 наложено обременение на право проезда пожарных машин и иных машин экстренной помощи в случае возникновения чрезвычайной ситуации.

Образуемые земельные участки обременяется правом беспрепятственного доступа неограниченного круга лиц к объектам инженерной инфраструктуры в целях ремонта и реконструкции существующих инженерных сетей, прокладки новых инженерных сетей (объектов) и правом беспрепятственного доступа служб реагирования.

2.3 Ведомость координат поворотных точек границ участков

Формируемые земельные участки под многоквартирными домами, находящиеся на землях неразграниченной собственности:

Таблица 5

№	X (0.01) м	Y (0.01) м	Площадь формируемого земельного участка	Вид разрешенного использования
1	2	3	4	5
52:40:0301007:ЗУ1				
1	425456.89	2203583.11	1272	В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город Арзамас Нижегородской области, утвержденных решением Арзамасской городской Думы Нижегородской области от 11.03.2010г. №24 (с изменениями) - многоквартирные жилые дома
н1	425422.24	2203572.43		
н2	425417.69	2203586.48		
н3	425417.75	2203587.33		
н4	425416.05	2203591.21		
н5	425412.12	2203589.54		
2	425411.74	2203590.21		
3	425409.05	2203594.95		
н6	425403.92	2203606.13		
4	425420.00	2203612.81		
5	425424.95	2203605.09		
6	425441.27	2203611.17		
7	425442.93	2203609.11		
8	425443.84	2203607.13		
9	425445.20	2203605.41		
10	425445.52	2203604.83		
11	425446.24	2203605.37		
12	425448.24	2203602.38		
13	425449.45	2203600.83		
14	425450.92	2203601.45		
15	425452.05	2203597.98		
1	425456.89	2203583.11		
1	425456.89	2203583.11		
16	425448.81	2203581.66		
17	425448.52	2203582.62		
18	425447.56	2203582.34		
19	425447.84	2203581.38		
16	425448.81	2203581.66		

52:40:0301007:3У2				
20	425418.23	2203548.67	840	В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город Арзамас Нижегородской области, утвержденных решением Арзамасской городской Думы Нижегородской области от 11.03.2010г. №24 (с изменениями) - многоквартирные жилые дома
н9	425403.86	2203544.91		
н10	425391.29	2203540.79		
21	425400.20	2203510.51		
22	425409.31	2203514.64		
23	425418.14	2203522.09		
24	425418.79	2203521.54		
25	425423.16	2203525.12		
26	425423.74	2203524.49		
27	425426.90	2203527.03		
28	425424.52	2203530.53		
29	425426.95	2203532.63		
20	425418.23	2203548.67		

Формируемый земельный участок под территорией общего пользования, находящийся на землях неразграниченной собственности:

Таблица 6

№	X (0.01) м	Y (0.01) м	Площадь формируемого земельного участка	Вид разрешенного использования
1	2	3	4	5
52:40:0103004:3У3				
30	425484.81	2203569.71	306	территория общего пользования
31	425467.52	2203564.18		
н11	425462.75	2203562.96		
н12	425456.18	2203560.95		
н13	425455.65	2203562.53		
н14	425449.79	2203560.60		
н15	425450.27	2203559.15		
н16	425436.14	2203554.84		
н17	425435.76	2203556.09		
н18	425430.17	2203554.40		
н19	425430.55	2203553.14		
н20	425429.90	2203552.94		
32	425430.27	2203552.17		
33	425427.06	2203551.74		
34	425421.67	2203550.08		

20	425418.23	2203548.67		
н9	425403.86	2203544.91		
н10	425391.29	2203540.79		
н21	425387.94	2203539.64		
35	425386.54	2203544.15		
н22	425380.99	2203560.35		
36	425388.11	2203562.58		
37	425394.63	2203564.79		
н23	425395.80	2203564.58		
н24	425403.11	2203566.79		
н25	425403.35	2203566.47		
н26	425408.94	2203568.12		
н27	425409.06	2203568.41		
н28	425423.20	2203572.72		
1	425456.89	2203583.11		
38	425458.34	2203583.54		
39	425477.61	2203589.73		
30	425484.81	2203569.71		
40	425449.94	2203578.88		
41	425449.65	2203579.84		
42	425448.70	2203579.56		
43	425448.99	2203578.60		
40	425449.94	2203578.88		
44	425405.35	2203547.67		
45	425405.06	2203548.63		
46	425404.10	2203548.34		
47	425404.39	2203547.39		
44	425405.35	2203547.67		
48	425461.81	2203566.15		
49	425461.52	2203567.11		
50	425460.57	2203566.82		
51	425460.85	2203565.86		
48	425461.81	2203566.15		
52	425405.41	2203560.48		
53	425405.13	2203561.43		

54	425404.17	2203561.15		
55	425404.46	2203560.20		
52	425405.41	2203560.48		
56	425453.78	2203565.38		
57	425453.50	2203566.34		
58	425452.55	2203566.06		
59	425452.83	2203565.09		
56	425453.78	2203565.38		