

ДОГОВОР №2024-17 от 16.04.2024г.

ЗАКАЗЧИК: ШЕВЦОВ В.В.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

«Блокированная жилая застройка»

по адресу: Республика Коми, МР «Печора», ГП «Кожва», пгт.Изьяю

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 11:12:1601003, местоположение: Российская Федерация, Республика Коми, муниципальный район «Печора», городское поселение «Кожва», пгт.Изъяю, разработан ИП Назаров С.Н. в соответствии с подрядным договором № 2024-17 от 16.04.2024г. и Постановления Администрации ГП «Кожва» от 13.11.2024г. №167 «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 центральной части поселка Изъяю, и ограничена улицей Центральной, ул.Юбилейной, пер. СМУ-5, а так же проездом от ул.Центральной до ул.Юбилейной.

Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования городского поселения «Кожва» и карты градостроительного зонирования (фрагмент прилагается) на территории на которую разрабатывается проект межевания территории выявлено четыре территориальные зоны:

- Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов, допускается размещение объектов социального и культурно – бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

- Ж-3. Зона застройки многоэтажными жилыми домами

Зона жилой застройки Ж-3 выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов средней этажности (5-9 этажей).

Допускается размещение сопутствующих объектов повседневного обслуживания, некоммерческих коммунальных предприятий, площадок для отдыха, игр, спортивные площадки, а также размещение на земельных участках многоквартирных жилых домов хозяйственных построек (без содержания домашнего скота и птицы) и гаражей боксового типа для жителей, проживающих в этих домах, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

- Т. Зона транспортной инфраструктуры

Зоны Т - выделены для обеспечения правовых условий использования участков различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ.

П-1. Производственная зона

Зона П-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных предприятий не выше III класса вредности. Деятельность которых, связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного транспорта. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 11:12:1801003. Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь территории межевания составляет 2139 кв. метра и расположена зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1).

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 в зоне разработки проекта межевания территории

Таблица 1

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес (описание местоположения)	Площадь (м ²)
1	11:12:1601003:37	Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г Печора, пгт Изьяю, ул Юбилейная	3049
3	11:12:1601003:38	Республика Коми, г Печора, пгт Изьяю	5703 +/-27
4	11:12:1601003:46	Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г Печора, пгт Изьяю, ул Центральная	19605 +/-49
6	11:12:1601003:63	Республика Коми, г Печора, пгт Изьяю, ул Молодежная	2879
7	11:12:1601003:64	Республика Коми, г Печора, пгт Изьяю, ул Юбилейная	556
8	11:12:1601003:74	Республика Коми, г Печора, пгт Изьяю	3152
9	11:12:1601003:77	Республика Коми, г Печора, пгт Изьяю	5321
10	11:12:1601003:83	Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г Печора, пгт Изьяю, ул Центральная, 1А	1495 +/-13
11	11:12:1601003:84	Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г Печора, пгт Изьяю, ул Центральная, 1	1992
12	11:12:1601003:103	Республика Коми, г Печора, пгт Изьяю	100
13	11:12:1601003:123(входит в единое землепользование 11:12:0000000:54)	Республика Коми, г Печора, пгт Изьяю	22
14	11:12:1601003:128	169660, Республика Коми, г Печора, пгт Изьяю, ул Юбилейная, уч 21	1101 +/-23
15	11:12:1601003:215	Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г Печора, пгт Изьяю, ул Юбилейная, д 17б	349 +/-7
16	11:12:1601003:245	169660, Республика Коми, г Печора, пгт Изьяю, ул Юбилейная, уч 19	1500 +/-14
17	11:12:1601003:251	Почтовый адрес ориентира: 169660, Республика Коми, г Печора, пгт Изьяю	66 +/-3
18	11:12:1601003:369	Республика Коми, г Печора, пгт Изьяю	430 +/-7
19	11:12:1601003:370	169660, Республика Коми, г Печора, пгт Изьяю, ул Юбилейная, д 17	26 +/-2
20	11:12:1601003:372	Республика Коми, г Печора, пгт Изьяю	1500 +/-14
21	11:12:1601003:378	169660, Республика Коми, г Печора, пгт Изьяю, ул Юбилейная	182 +/-5
22	11:12:1601003:382	169660, Республика Коми, г Печора, пгт Изьяю, ул Юбилейная, дом 17	78 +/-3
23	11:12:1601003:386	169660, Республика Коми, г Печора, пгт Изьяю, ул Юбилейная	41 +/-2
24	11:12:1601003:387	169660, Республика Коми, г Печора, пгт Изьяю, ул Юбилейная, дом 17, участок 7	30 +/-2
25	11:12:1601003:388	169660, Республика Коми, г Печора, пгт Изьяю, ул Юбилейная, д 17, участок 8	54 +/-3
26	11:12:1601003:401	Республика Коми, г Печора, пгт Изьяю, ул Юбилейная	61 +/-3
27	11:12:1601003:402	Республика Коми, г Печора, пгт Изьяю	1613 +/-14
28	11:12:1601003:403	Республика Коми, г Печора, пгт Изьяю, ул Юбилейная	148 +/-4
29	11:12:1601003:405	Республика Коми, г Печора, пгт Изьяю	611 +/-4

Производственный этап

Проектом предусматривается образовать два земельных участка, расположенных в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1), в кадастровом квартале 11:12:1601003.

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 2139 кв. метров, с видом разрешенного использования: «блокированная жилая застройка». Земельные участки образуются путем образования двух земельных участков. 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 (м ²)
1	2	3	4	5
Кадастровый квартал 11:12:1601003				
1	:ЗУ1	Российская Федерация, Республика Коми, муниципальный район «Печора», городское поселение «Кожва», пгт. Изьяю, ул. Центральная	Блокированная жилая застройка	1308
2	:ЗУ2	Российская Федерация, Республика Коми, муниципальный район «Печора», городское поселение «Кожва», пгт. Изьяю, ул. Центральная	Блокированная жилая застройка	831

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

ПРИЛОЖЕНИЯ



ПОСТАНОВЛЕНИЕ ШУӨМ

«13» ноября 2024 года
пгт. Кожва, г. Печора, Республики Коми

№ 167

О разрешении на разработку
проекта межевания территории

На основании ст. 43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ст. 14 Федерального закона от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», заявления Назарова С.Н.

администрация ПОСТАНОВЛЯЕТ

1. Разрешить Назарову Сергею Николаевичу разработку проекта межевания территории по объекту: «Блокированная жилая застройка» расположенному в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) по адресу: Российская Федерация, Республика Коми, муниципальный район Печора, городское поселение Кожва, пгт. Изъяю, ул. Центральная, д. 3 в кадастровом квартале 11:12:1601003, с видом разрешенного использования: «Блокированная жилая застройка».

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его принятия и подлежит размещению на официальном сайте администрации городского поселения «Кожва».

Руководитель администрации



Н. А. Павлова



ПОСТАНОВЛЕНИЕ ШУӨМ

«30» сентября 2024 г.
пгт. Кожва, г. Печора, Республика Коми

№ 148

О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Коми, муниципальный район Печора, городское поселение Кожва, пгт. Изьяю, ул. Центральная, д. 3.

На основании ст. 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, решения Совета городского поселения «Кожва» от 14 мая 2018 г. № 2-15/115 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городского поселения «Кожва» муниципального района «Печора» Республики Коми», по результатам проведения публичных слушаний от 20 сентября 2024 года, с учетом рекомендаций постоянно действующей комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования городского поселения «Кожва»

администрация ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка «блокированная жилая застройка», в кадастровом квартале 11:12:1601003, на землях населенного пункта, в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1), расположенного по адресу: Республика Коми, муниципальный район Печора, городское поселение Кожва, пгт. Изьяю, ул. Центральная, д. 3.

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его принятия, подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте администрации городского поселения «Кожва».

Руководитель администрации



Н.А. Павлова

Н.А. Павлова

Карта градостроительного зонирования (фрагмент)

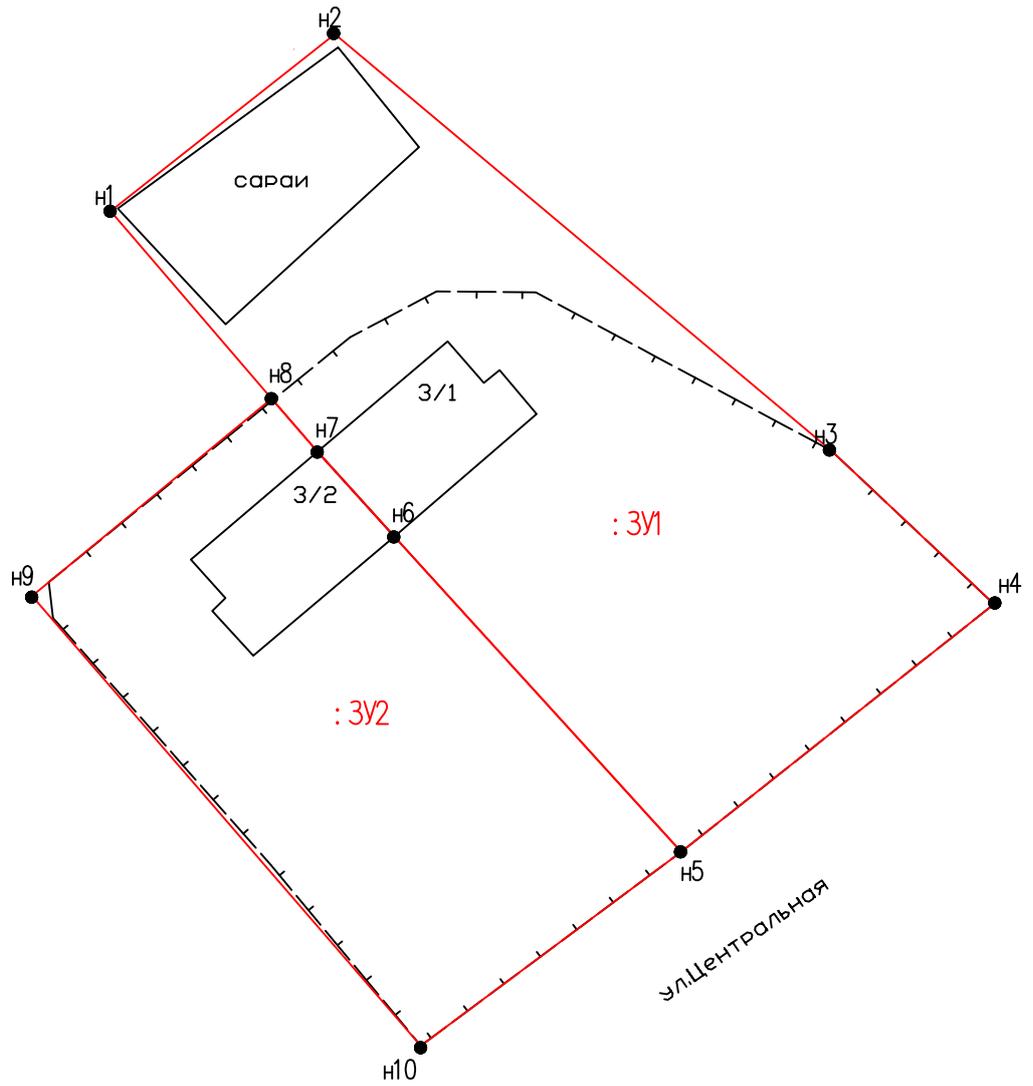
Правила землепользования и застройки ГП «Кожва»



Каталог координат формируемых земельных участков

Кадастровый квартал – 11:12:1601003		
Номер формируемого земельного участка - №1 (:ЗУ1)		
№№ точек	Координаты	
	X	Y
н1	1012809,87	5445205,37
н2	1012821,60	5445220,12
н3	1012793,98	5445252,80
н4	1012783,82	5445263,49
н5	1012767,39	5445242,91
н6	1012788,29	5445224,04
н7	1012793,93	5445218,98
н8	1012797,44	5445215,97
н1	1012809,87	5445205,37
Номер формируемого земельного участка - №2 (:ЗУ2)		
№№ точек	Координаты	
	X	Y
н9	1012784,36	5445200,20
н8	1012797,44	5445215,97
н7	1012793,93	5445218,98
н6	1012788,29	5445224,04
н5	1012767,39	5445242,91
н10	1012754,53	5445225,78
н9	1012784,36	5445200,20

Чертеж образуемых земельных участков



Масштаб 1:500