

Утвержден
постановлением Администрации
города Новоалтайска
№ _____ от «__» _____ 2024 г.

Проект межевания территории, расположенной
восточнее земельного участка по адресу:
Российская Федерация, Алтайский край, г. Новоалтайск,
ул. Южсиба, 52а

Основная часть проекта

Новоалтайск 2024



ООО «ГЕОКОМ»

Проект межевания территории, расположенной
восточнее земельного участка по адресу:
Российская Федерация, Алтайский край,
г. Новоалтайск, ул. Южсиба, 52а

текстовая часть



П.А. Волков

07.05.2024

Новоалтайск 2024

Проект межевания территории		
Содержание		
п/п	Наименование	Номера листов
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
1	Основная часть проекта	
	<i>Текстовая часть</i>	
1.1	Характеристика планируемой территории	4-6
1.2	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков	7-8
1.3	Каталог координат образуемых земельных участков	9-10
	<i>Графическая часть</i>	
1.4	Чертеж межевания территории	12
2	Материалы по обоснованию проекта	
	<i>Графическая часть</i>	
2.1	Чертеж существующих межевых границ и объектов	13

1.1 Характеристика планируемой территории

Проект межевания территории, расположенной восточнее земельного участка по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Южсиба, 52а, разработан ООО «Геоком», по договору от 08.04.2024г., с ООО «СЗ Монолит» (ОГРН 1202200039250), в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- Земельным кодексом Российской Федерации;
- Законом Алтайского края от 29.12.2009 № 120-ЗС «О градостроительной деятельности на территории Алтайского края (с изменениями);
- Сводом правил СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Нормативами градостроительного проектирования Алтайского края №537 от 29 декабря 2022 г.;
- Нормативами градостроительного проектирования г. Новоалтайска №32 от 17 октября 2017 г.;
- Генеральным планом городского округа – города Новоалтайска, утвержденного решением Новоалтайского городского Собрания депутатов от 19.08.2010 № 93 «Об утверждении Генерального плана городского округа город Новоалтайск Алтайского края»;

- Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа - город Новоалтайск, утверждены решением Новоалтайского городского собрания депутатов Алтайского края от 21.08.2018г. №51 (с изменениями).

Топографо-геодезические работы перераспределяемой территории выполнены ООО «Геоком» в ноябре 2023 году, в соответствии с требованиями СП 11-104-97 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства» и ГКИНП-02-033-82 «Инструкция по топографической съемке в масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500» (в связи с отсутствием альтернативы).

Использовались материалы топографической съёмки в масштабе 1:500, планшеты г. Новоалтайска, с номенклатурой 29-В-13, 34-А-1.

Границы образуемого земельного участка определены в соответствии с:

- Земельным кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ;
- Федеральным законом N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" от 13 июля 2015 г.;
- Приказом Росреестра от 14 декабря 2021 г. N П/0592 " Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке".

Границы земельных участков, поставленных на кадастровый учёт, указаны на основании кадастровых планов территорий, соответствующих кадастровых кварталов, полученных в ФГИС ЕГРН.

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ двух образуемых земельных участков, в соответствии с градостроительными регламентами, рациональностью использования, нормами отвода.

При этом изменяемые земельные участки отсутствуют.

Проектом предусматривается образование земельного участка (:ЗУ1), путём перераспределения земельного участка 22:69:020365:112 с землями, находящимися в государственной собственности, с северной и восточной стороны, в том числе, для исключения вклинивания земель между земельными участками 22:69:000000:507 и 22:69:020365:112, устранения изломанности его границ, а также устранения чересполосицы с восточной стороны, от границ земельного участка 22:69:020365:112 до земель общего пользования – внутридворового проезда к жилому дому по ул. Анатолия,7, и улицы Анатолия (земельный участок 22:69:000000:1264).

Проектом предусматривается образование земельного участка (:ЗУ2) путём перераспределения земельного участка 22:69:020365:106 с землями, находящимися в государственной собственности, с восточной стороны, в том числе, для устранения чересполосицы с восточной стороны, от границ земельного участка 22:69:020365:106 до земель общего пользования – улицы Анатолия (земельный участок 22:69:000000:1264) и устранения изломанности его границы.

Установление красной линии не требуется, т.к. проектируемая территория находится внутри существующей застройки.

Для изготовления проекта межевания используются актуальные границы земельных участков, поставленных на кадастровый учёт, указанные на основании кадастрового плана территории.

Подготовка проекта межевания территории выполнена в системе координат, принятой для ведения ЕГРН: МСК-22, третья зона.

Проектируемая территория, применительно к которой не предусматривается осуществление комплексного развития, на которую разрабатывается проект межевания, расположена восточнее и северо-восточнее земельного участка по ул. Южсиба,52а (примыкает к земельным участкам 22:69:020365:106 и 22:69:020365:112), в кадастровом квартале 22:69:020365 (частично 22:69:020345).

Площадь проектируемой территории – 9887 кв.м.

Территориальная зона – зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж4).

Основные виды разрешенного использования:

<i>Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)</i>
<i>Среднеэтажная жилая застройка</i>
<i>Малоэтажная многоквартирная жилая застройка</i>
<i>Дошкольное, начальное и среднее общее образование</i>
<i>Здравоохранение</i>
<i>Спорт</i>
<i>Культурное развитие</i>
<i>Коммунальное обслуживание</i>
<i>Магазины</i>
<i>Общественное питание</i>
<i>Бытовое обслуживание</i>
<i>Обеспечение внутреннего правопорядка</i>
<i>Деловое управление</i>
<i>Социальное обслуживание</i>
<i>Земельные участки (территории) общего пользования</i>
<i>Выставочно-ярмарочная деятельность</i>

Проектом межевания определены местоположение и границы образуемых земельных участков, их площадь, координаты, категория земель и вид разрешенного использования.

Ситуационный план, с границами образуемых земельных участков, совмещенный с картой градостроительного зонирования:

1.2 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков

№п/п	Условный номер земельного участка	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования
1	:ЗУ1	4135	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

Земельный участок образуется перераспределением земельного участка 22:69:020365:112, находящегося в частной собственности, с землями, находящимися в государственной собственности (ст. 11.7, 39.28 ЗК РФ).

Категория земель – земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

В соответствии с правилами землепользования и застройки г. Новоалтайска предельные размеры земельных участков не подлежат установлению.

Границы образуемого земельного участка, указаны на чертеже межевания территории.

Земельный участок, прекращающий существование: 22:69:020365:112, площадь до перераспределения – 2888 кв.м.

Площадь земель государственной собственности - 1247 кв.м.

Территории общего пользования не проектируются.

Доступ к образуемому земельному участку будет осуществляться через земли общего пользования – ул. Анатолия и ул. Южсиба.

№п/п	Условный номер земельного участка	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования
1	:ЗУ2	5752	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

Земельный участок образуется перераспределением земельного участка 22:69:020365:106, находящегося в частной собственности, с землями, находящимися в государственной собственности (ст. 11.7, 39.28 ЗК РФ).

Категория земель – земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

В соответствии с правилами землепользования и застройки г. Новоалтайска предельные размеры земельных участков не подлежат установлению.

Границы образуемого земельного участка, указаны на чертеже межевания территории.

Земельный участок, прекращающий существование: 22:69:020365:106, площадь до перераспределения – 4389 кв.м.

Площадь земель государственной собственности - 1363 кв.м.

Территории общего пользования не проектируются.

Доступ к образуемому земельному участку будет осуществляться через земли общего пользования – ул. Анатолия.

Границы особо охраняемых природных территорий и территорий объектов культурного наследия, а также лесничества, участковые лесничества, лесные кварталы, лесотаксационные выделы или части лесотаксационных выделов, на территории отсутствуют.

Образуемые земельные участки полностью входят в границы охранной зоны объекта:

- третий пояс зоны санитарной охраны водозабора подземных вод, используемых для питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения на участках Бажово (скв. 3/БР-735, 4а/1-43), Плодопитомник-1 (скв.14/БР-459), Плодопитомник-2 (АТП) (скв. 9/4005), Плодопитомник-3 (НДСК) (скв. 3э, 34/1-327), Плодопитомник-4 (скв. 1э), Район Новостройки-2 (скв. 22/БР-982) ООО "Новоалтайскводоканал" г.Новоалтайска на Новоалтайском месторождении;
- третий пояс зоны санитарной охраны водозабора подземных вод, используемых для питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения на участках Бажово (скв. 5/1-112), Белоярск-8 (скв. 58/17), Велижановка (скв. 53/250-Д, 54/ 93-Д), Залинейный-5 (скв. 25), Микрорайон-10 (скв. 48/БР-601), Мирный (скв. 19/4258), Плодопитомник-1 (скв.13/Б-4056), Плодопитомник-2 (АТП) (скв. 10/БР-452), Плодопитомник-3 (НДСК) (скв. 33, 35/1-326, 36/1-325), Плодопитомник-4 (скв. 2э), Район Новостройки-1 (скв. 21), Район Новостройки-2 (скв. 23/АБ-101/86, 24/1/88) ООО "Новоалтайскводоканал" г.Новоалтайска на Новоалтайском месторождении;
- зона санитарной охраны третьего пояса действующего водозабора подземных вод АО "Алтайвагон" (скважины №7а, №10а, №5, №12, №10, №8).

Резервирование и (или) изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд не планируется.

1.3 Каталог координат точек образуемых земельных участков

:ЗУ1

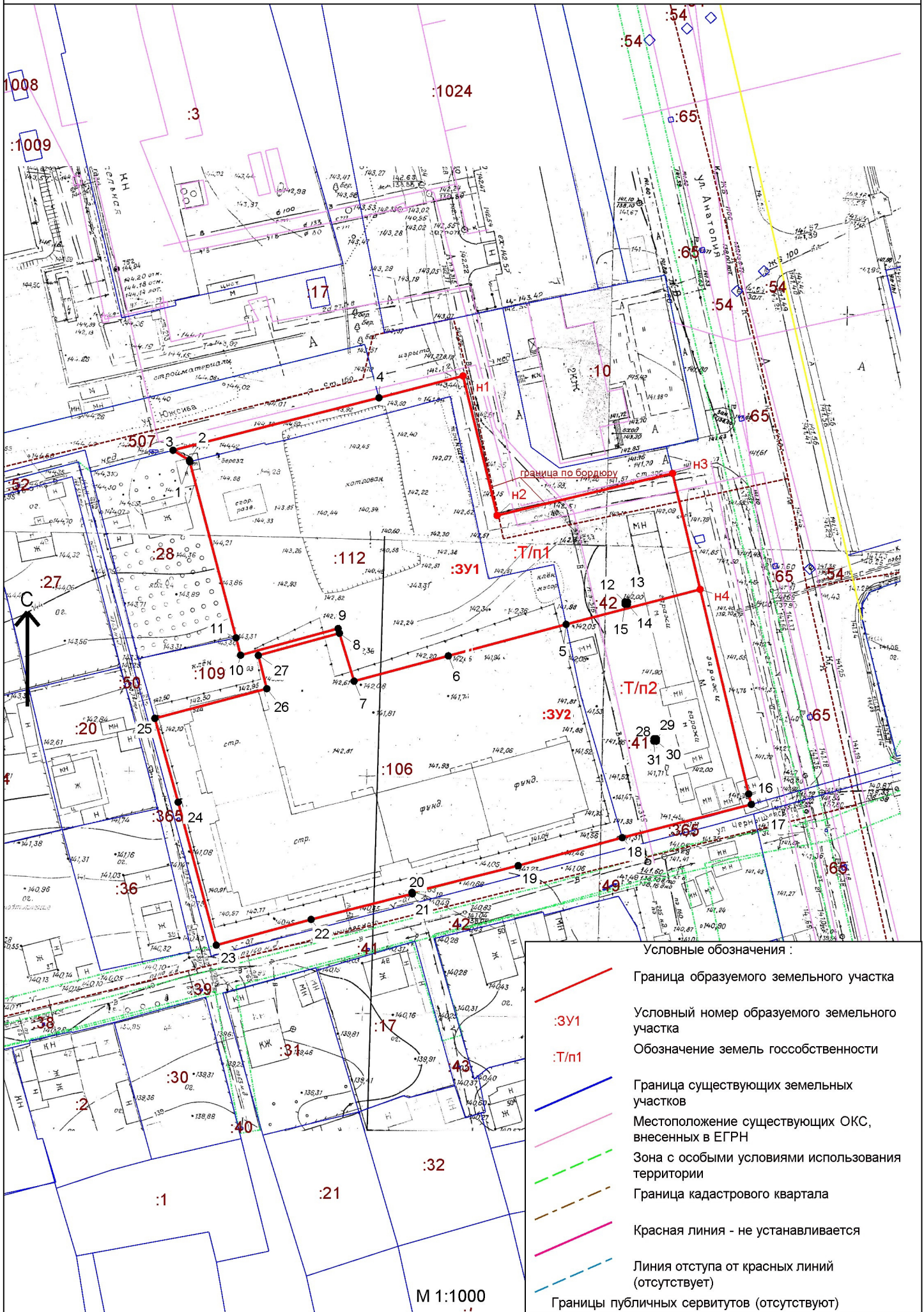
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	608432.69	3198585.74
2	608432.98	3198585.67
3	608435.11	3198582.19
4	608446.21	3198625.8
н1	608450.83	3198643.6
н2	608421.33	3198650.81
н3	608430.22	3198687.97
н4	608405.69	3198693.8
5	608398.3	3198665.42
6	608391.63	3198640.48
7	608386.29	3198620.53
8	608396.42	3198617.42
9	608397.41	3198617.15
10	608391.78	3198596.5
11	608395.44	3198595.54
1	608432.69	3198585.74
12	608403.05	3198677.91
13	608403.04	3198678.41
14	608402.54	3198678.4
15	608402.55	3198677.9
12	608403.05	3198677.91

:3У2











Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
25	608378.42	3198578.35
26	608384.69	3198602.05
27	608391.74	3198600.26
8	608396.42	3198617.42
7	608386.29	3198620.53
6	608391.63	3198640.48
5	608398.3	3198665.42
н4	608405.69	3198693.8
16	608362.44	3198704.08
17	608360.22	3198704.62
18	608353.2	3198677.3
19	608347.28	3198655.28
20	608341.61	3198632.79
21	608341.32	3198632.86
22	608335.9	3198611.43
23	608330.46	3198591.35
24	608360.7	3198583.28
25	608378.42	3198578.35
28	608374.11	3198684.02
29	608374.1	3198684.52
30	608373.6	3198684.51
31	608373.61	3198684
28	608374.11	3198684.02

Графическая часть

Чертеж межевания территории

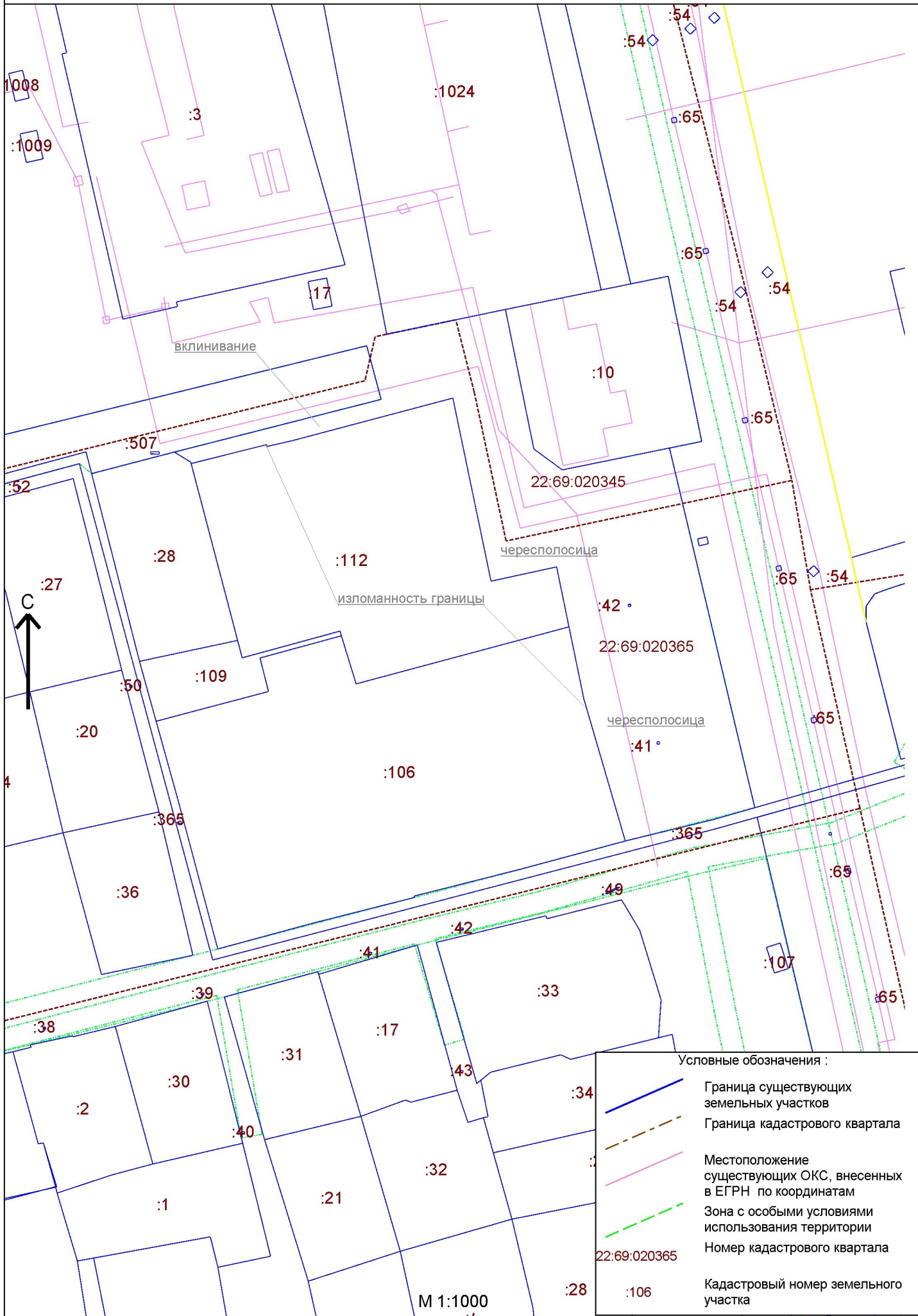


Условные обозначения :

-  Граница образуемого земельного участка
-  Условный номер образуемого земельного участка
-  Обозначение земель государственности
-  Граница существующих земельных участков
-  Местоположение существующих ОКС, внесенных в ЕГРН
-  Зона с особыми условиями использования территории
-  Граница кадастрового квартала
-  Красная линия - не устанавливается
-  Линия отступа от красных линий (отсутствует)
-  Границы публичных сервитутов (отсутствуют)

М 1:1000

Чертеж существующих межевых границ



Условные обозначения :

	Граница существующих земельных участков
	Граница кадастрового квартала
	Местоположение существующих ОКС, внесенных в ЕГРН по координатам
	Зона с особыми условиями использования территории
22:69:020365	Номер кадастрового квартала
:106	Кадастровый номер земельного участка

М 1:1000