

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

**Проект межевания территории,
расположенной восточнее земельного участка по ул.
Космонавтов, 22в г. Новоалтайска Алтайского края
(Внесение изменений в проект межевания, утвержденный постановлением
администрации г. Новоалтайска №401 от 24.03.2021 г.)**

Основная часть проекта

Новоалтайск 2024



ООО «ГЕОКОМ»

Проект межевания территории, расположенной восточнее земельного участка по ул. Космонавтов, 22в г. Новоалтайска Алтайского края

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ



П.А. Волков

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	4-5
1.2	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков	6
1.3	Каталог координат образуемых земельных участков	7
	<i>Графическая часть</i>	
1.4	Чертеж межевания территории	9
2	Материалы по обоснованию проекта	
	<i>Графическая часть</i>	
2.1	Чертеж существующих межевых границ и объектов	10

1.1 Характеристика планируемой территории

Изменения в проект межевания территории, расположенной восточнее земельного участка по ул. Космонавтов, 22 в г. Новоалтайска Алтайского края, разработаны ООО «Геоком» по заданию Лисичникова А.Ю., в 2024 году 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 2024 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, планшет г. Новоалтайска, с номенклатурой 28-Б-7.

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 образуемого земельного участка, в соответствии с градостроительными регламентами, нормами отвода.

При этом изменяемые земельные участки отсутствуют.

Проектом предусматривается перераспределение земельного участка 22:69:020309:2071 и земель, находящихся в государственной собственности, для исключения вклинивания между земельными участками 22:69:020309:1561 и 22:69:020309:2071, с учётом пешеходной дорожки в парк.

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 земельного участка по ул. Космонавтов, 22в (примыкает к земельному участку 22:69:020309:1561 с запада), в кадастровом квартале 22:69:020309.

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

Площадь проектируемой территории - 2230 кв.м.

Проектом межевания определены местоположение и границы образуемого земельного участка, его площадь, категория и вид разрешенного использования.

Основные виды разрешенного использования:

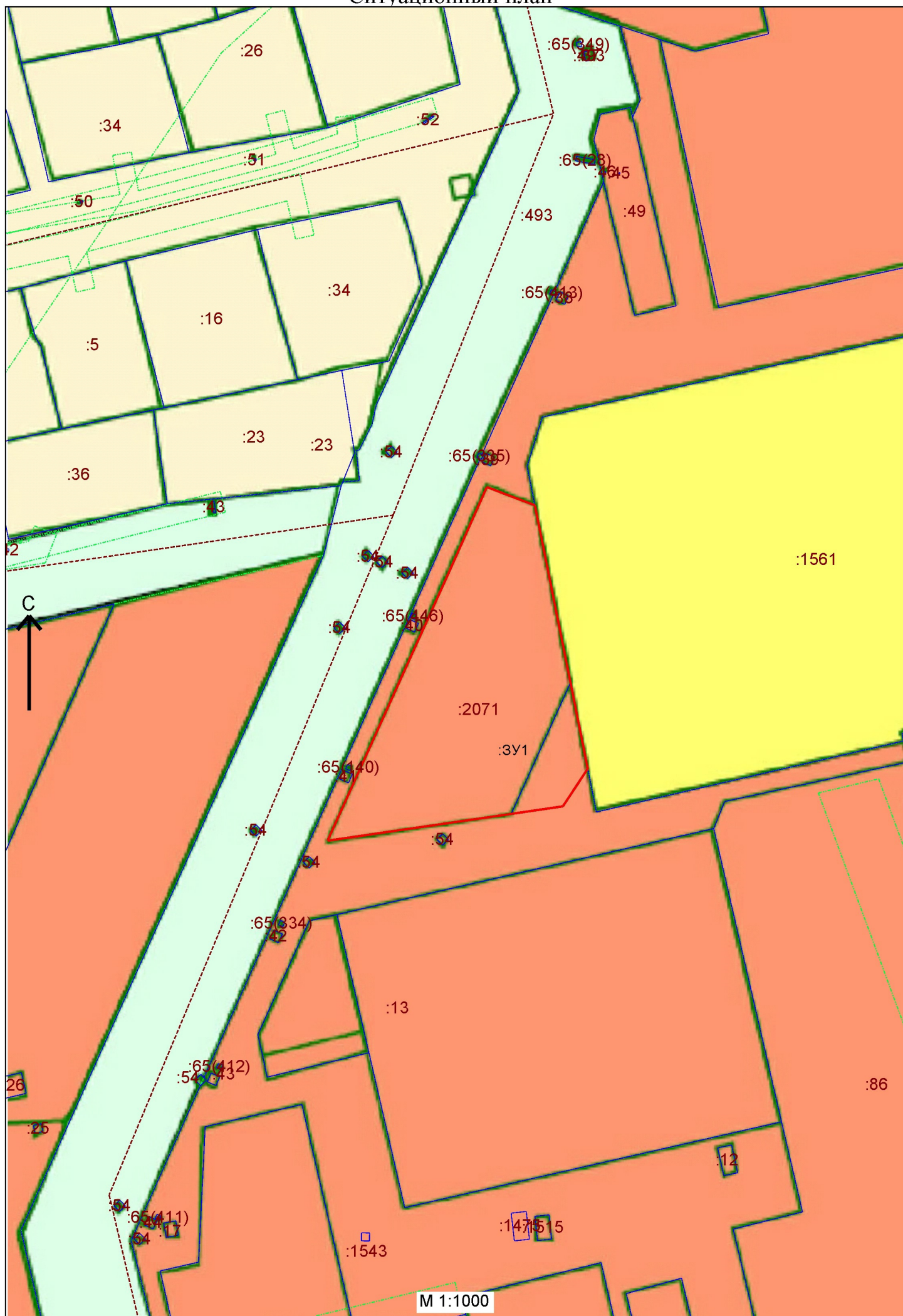
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
Среднеэтажная жилая застройка
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
Дошкольное, начальное и среднее общее образование
Здравоохранение
Спорт
Культурное развитие
Коммунальное обслуживание
Магазины
Общественное питание
Бытовое обслуживание
Обеспечение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

Разрешенное использование исходного земельного участка соответствует основным видам.

Проектом межевания определены местоположение и границы образуемого земельного участка, его площадь, координаты, категория и вид разрешенного использования.

Ситуационный план, совмещенный с картой градостроительного зонирования:

Ситуационный план



1.2 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков

№п/п	Условный номер земельного участка	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования
1	:ЗУ1	2230	Под объекты культурно-бытового назначения, торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные), торговые комплексы

Земельный участок образуется перераспределением земельного участка 22:69:020309:2071, 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 – под объекты культурно-бытового назначения, торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные), торговые комплексы.

Категория земель и вид разрешенного использования сохраняются на основании п.3, ст. 11.2 ЗК РФ).

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: 22:69:020309:2071, площадь до перераспределения – 2027 кв.м.

Площадь земель государственной собственности - 203 кв.м.

Территории общего пользования не проектируются.

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

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.

Образуемый земельный участок полностью входит в границы охранной зоны объекта:

- 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;

- 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.

1.3 Каталог координат поворотных точек

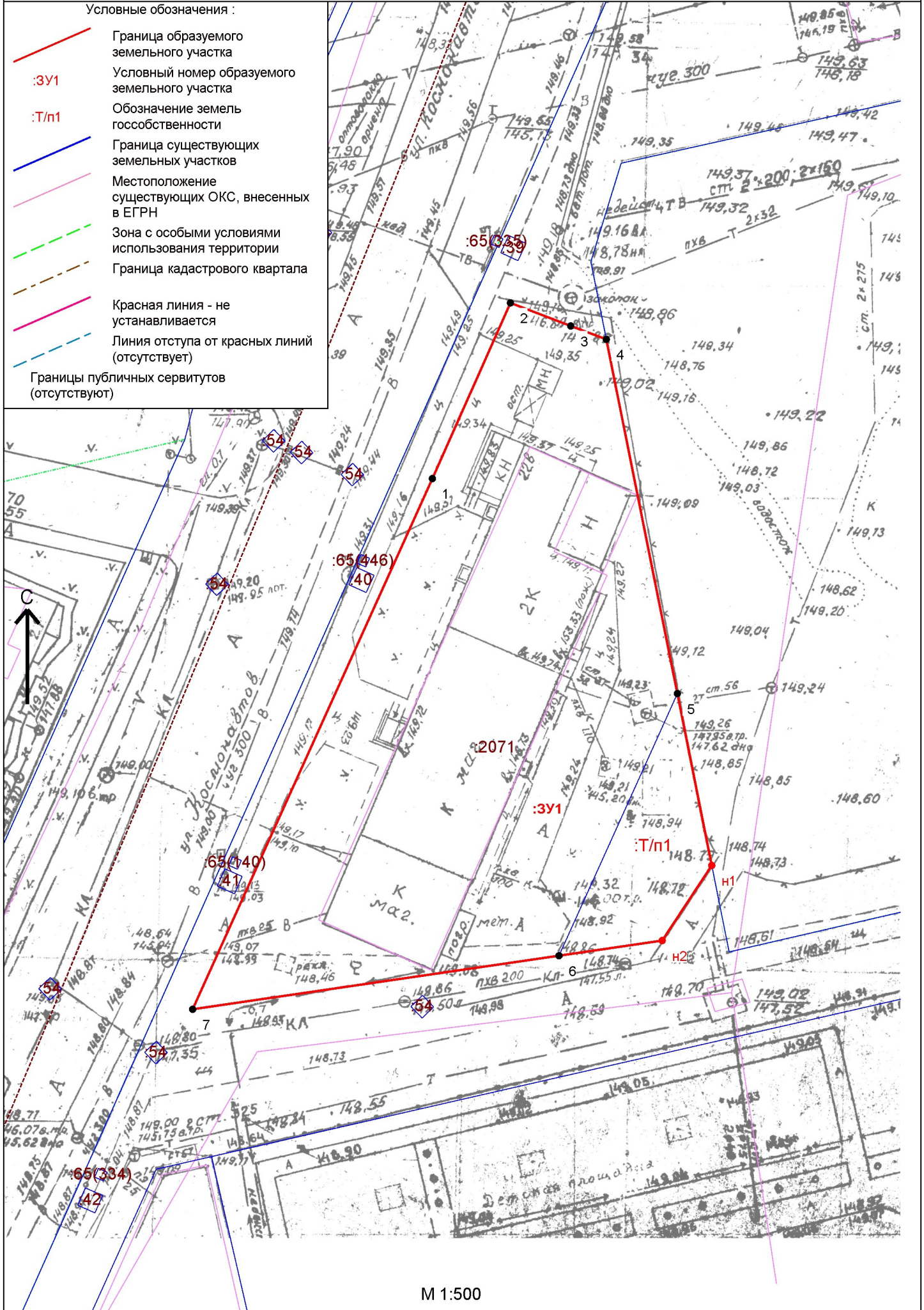
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	610030	3198034.98
2	610048.57	3198043.24
3	610046.13	3198049.62
4	610044.72	3198053.39
5	610007.28	3198060.91
н1	609989.12	3198064.55
н2	609981.18	3198059.31
6	609979.58	3198048.38
7	609973.92	3198009.6
1	610030	3198034.98

Графическая часть

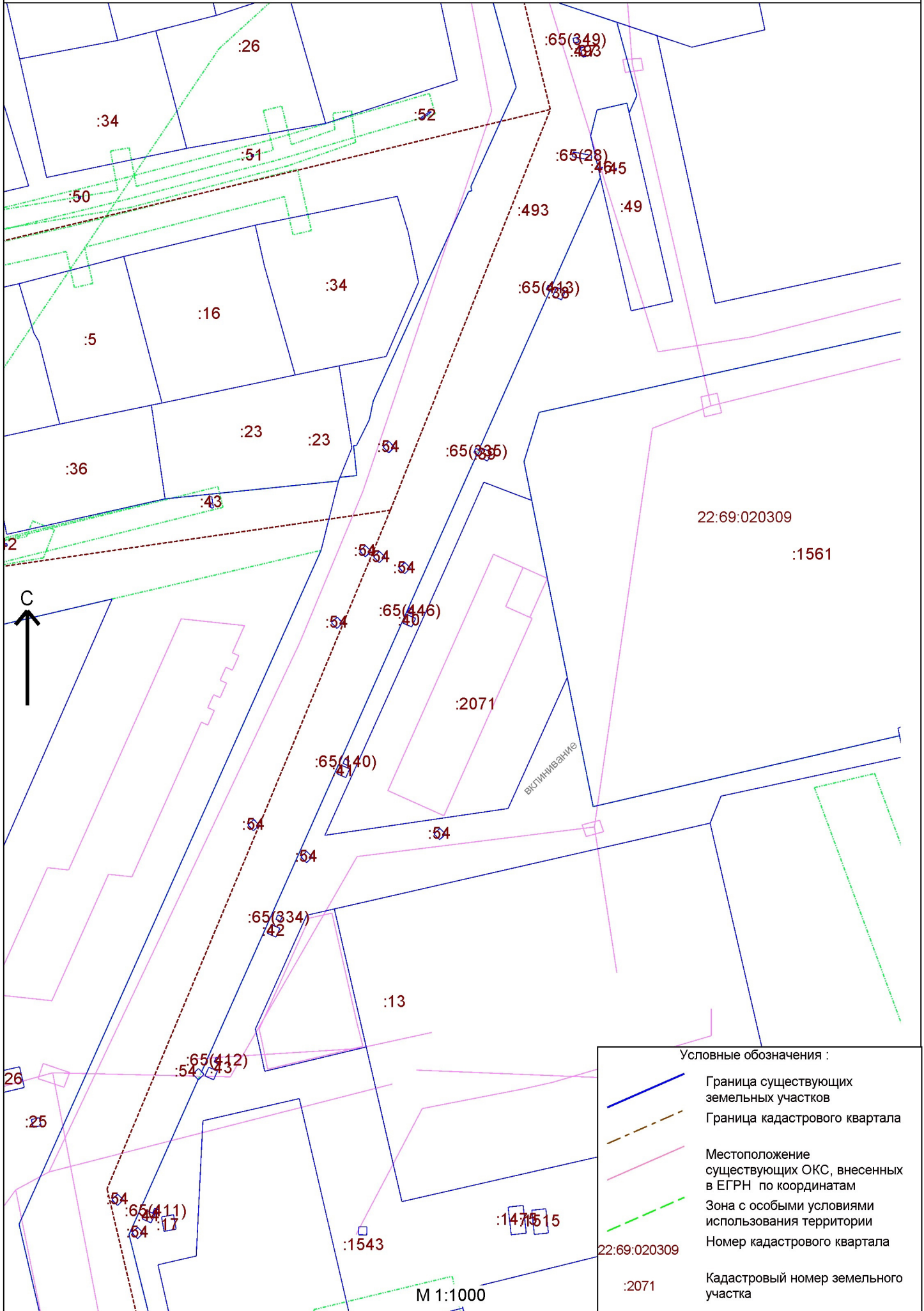
Чертеж межевания территории

Условные обозначения :







- Граница образуемого земельного участка
- :ЗУ1 Условный номер образуемого земельного участка
- :Т/п1 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)



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
-  Номер кадастрового квартала
-  Кадастровый номер земельного участка