

Утвержден
постановлением Администрации
города Новоалтайска
№ _____ от «__» _____ 2023 г.

Проект межевания территории, расположенной
восточнее земельного участка по адресу: Российская
Федерация, Алтайский край, г. Новоалтайск,
ул. Переездная, 4/1

Основная часть проекта

Новоалтайск 2023



ООО «ГЕОКОМ»

Проект межевания территории, расположенной восточнее
земельного участка по адресу: Российская Федерация,
Алтайский край,
г. Новоалтайск, ул. Переездная, 4/1

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ



П.А. Волков

Новоалтайск 2023

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
1.3	Каталог координат образуемых земельных участков	8
	<i>Графическая часть</i>	
1.4	Чертеж межевания территории	10
2	Материалы по обоснованию проекта	
	<i>Графическая часть</i>	
2.1	Чертеж существующих межевых границ и объектов	11

1.1 Характеристика планируемой территории

Проект межевания территории, расположенной восточнее земельного участка по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Переездная, 4/1, разработан ООО «Геоком», по заданию Никитина О.М., действующего по доверенности, в 2023 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.

Топографо-геодезические работы выполнены ООО «Геоком» в июне 2023 года, 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 39-В-1, 39-А-13.

Границы образуемых земельных участков 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 22:69:030501:22 с землями, находящимися в государственной собственности, в том числе для исключения вкрапливания между участками 22:69:030501:22 и 22:69:030501:405 (севернее ул. Переездная,4/3).

Земельные участки 22:69:030501:28 и 22:69:030501:36 находятся в границах других территориальных зон (О1 и П1) и не могут быть перераспределены с данными землями госсобственности (ст. 11.9 Земельного кодекса).

Земельный участок 22:69:030501:405 был образован из земель госсобственности по схеме расположения в 2022 году и данные земли в него не вошли.

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. Переездная,4/1 (примыкает к земельному участку 22:69:030501:22), в кадастровом квартале 22:69:030501.

Территориальная зона – коммунально-складская (П2).

Основные виды разрешенного использования:

Склады
Железнодорожный транспорт
Коммунальное обслуживание
Служебные гаражи
Автомобильный транспорт
Земельные участки (территории) общего пользования
Хранение автотранспорта

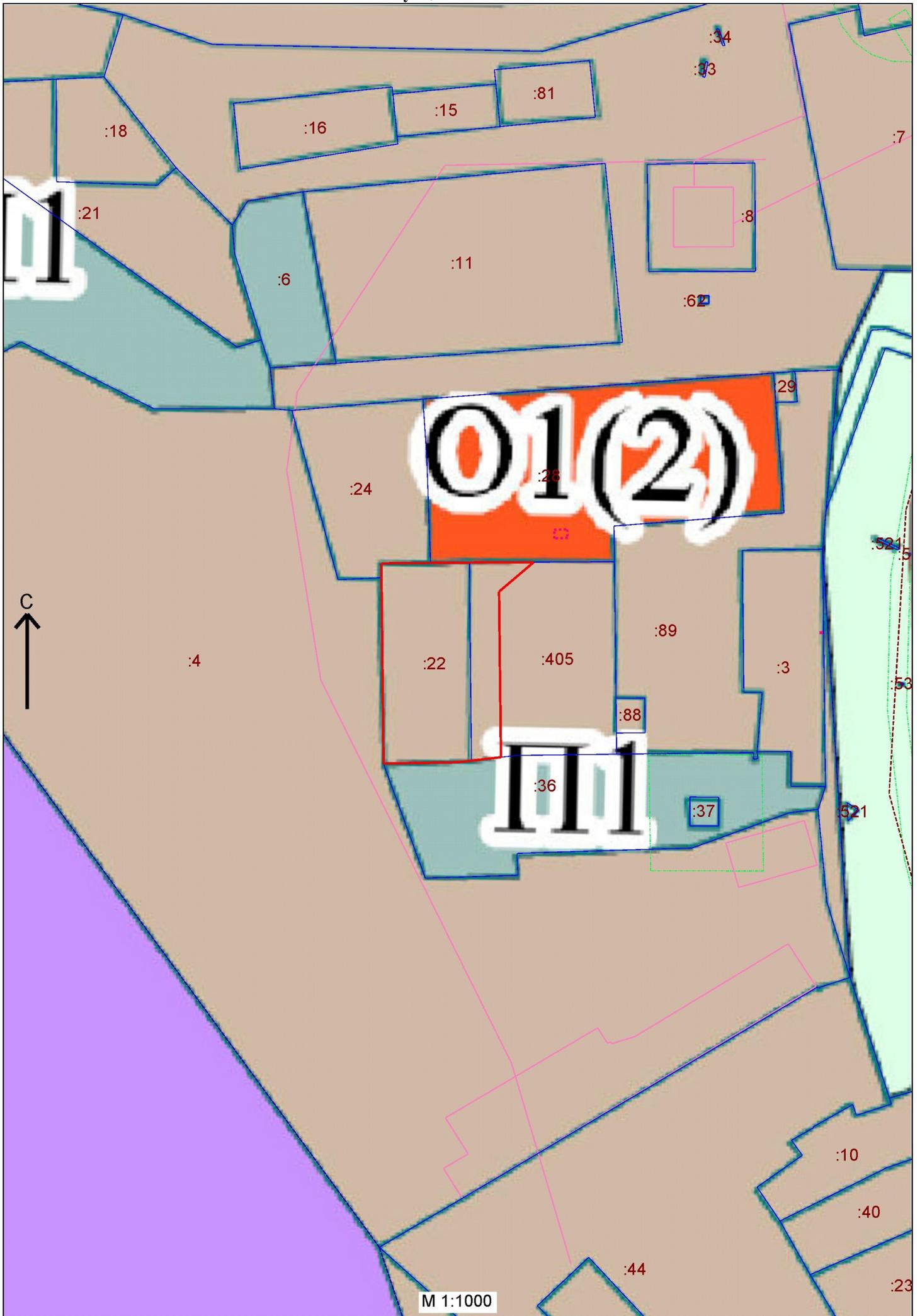
Разрешенное использование исходного земельного участка соответствует основным видам.

Площадь проектируемой территории – 1050 кв.м.

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	1050	Под здание цеха комплектации

Земельный участок образуется перераспределением земельного участка 22:69:030501:22, находящийся 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 здание цеха комплектации.

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.

Увеличение земельного участка позволит попасть в лимиты по минимальной-максимальной застройке 10-70% Сейчас процент застройки земельного участка 22:69:030501:22 более 70%

Границы образуемого земельного участка, указаны на чертеже межевания территории. Земельный участок, прекращающий существование: 22:69:030501:22, площадь до перераспределения – 774 кв.м.

Площадь земель государственной собственности - 276 кв.м.

Территории общего пользования не проектируются.

Доступ с ул. Переездная к образуемому земельному участку будет осуществляться через земельные участки 22:69:030501:3, 22:69:030501:89, 22:69:030501:28, путём установления сервитута.

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: - 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.

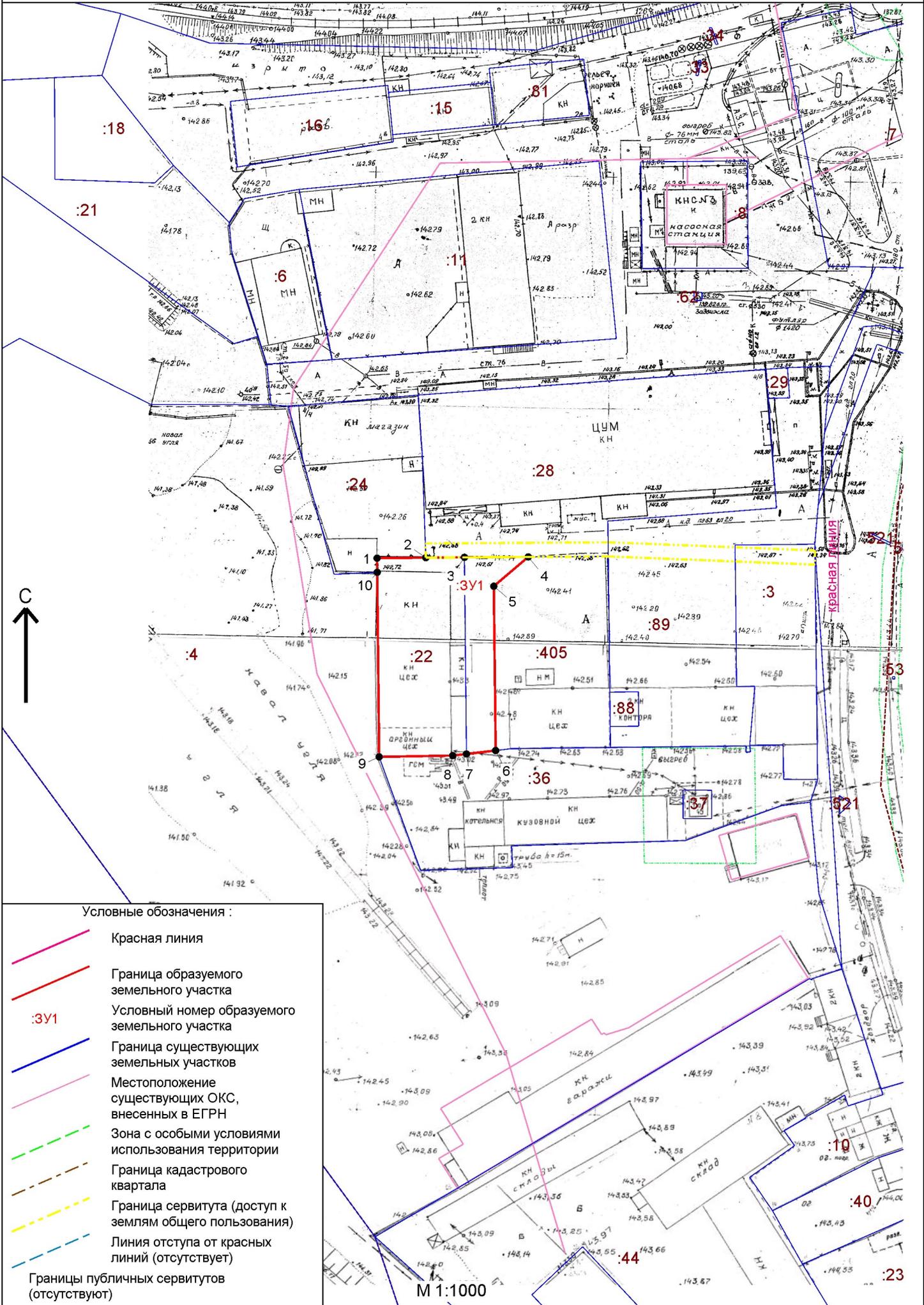
1.3 Каталог координат точек образуемого земельного участка

:ЗУ1

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	605436.55	3198414.42
2	605436.65	3198424.7
3	605436.73	3198432.83
4	605436.81	3198446.27
5	605430.6	3198439.01
6	605395.75	3198439.41
7	605395.02	3198433.25
8	605394.68	3198430.36
9	605394.4	3198414.86
10	605433.55	3198414.45
1	605436.55	3198414.42

Графическая часть

Чертеж межевания территории

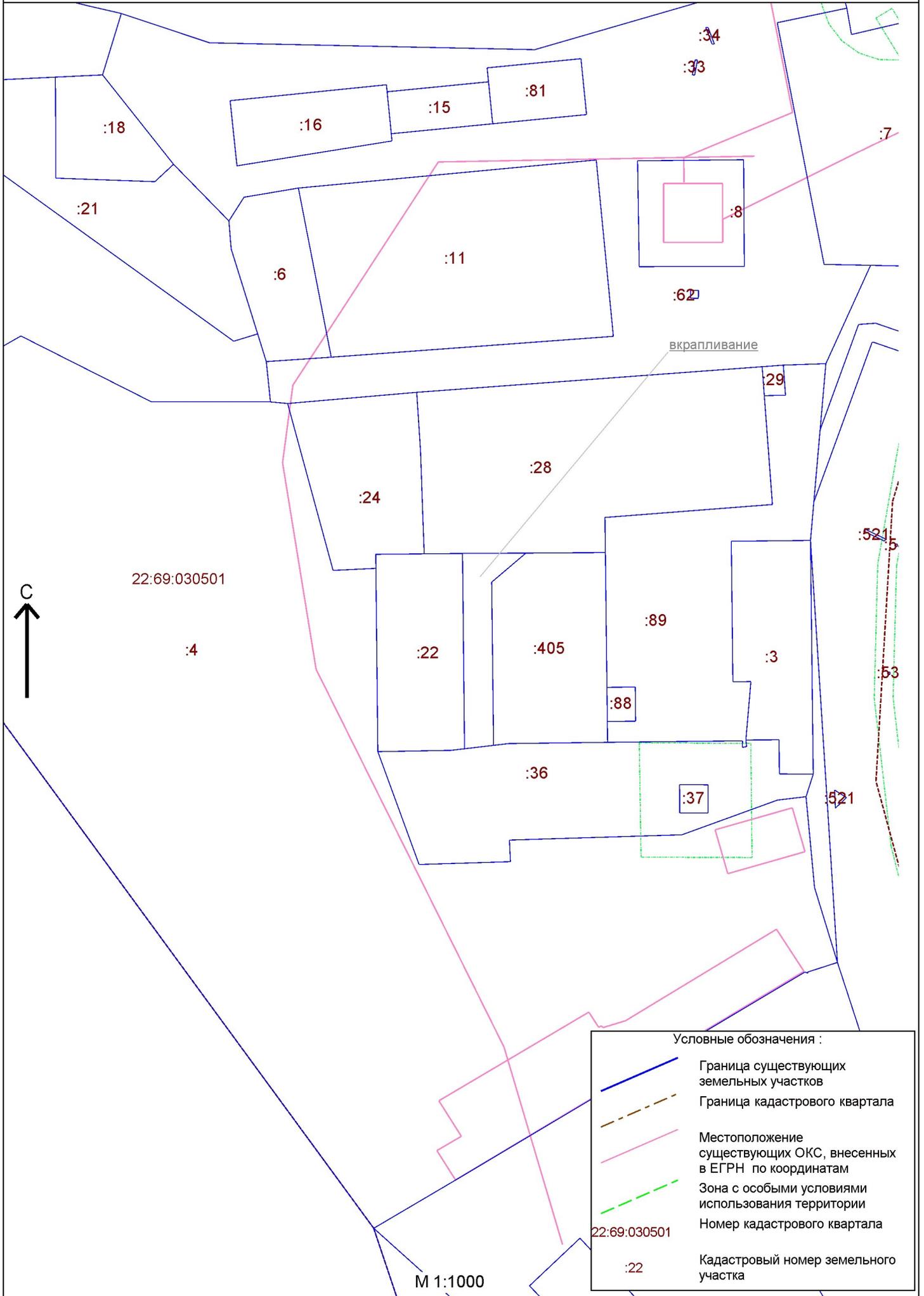


Условные обозначения :

- Красная линия
- Граница образуемого земельного участка
- :3У1 Условный номер образуемого земельного участка
- Граница существующих земельных участков
- Местоположение существующих ОКС, внесенных в ЕГРН
- - - Зона с особыми условиями использования территории
- - - Граница кадастрового квартала
- - - Граница сервитута (доступ к землям общего пользования)
- - - 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
22:69:030501	Номер кадастрового квартала
:22	Кадастровый номер земельного участка