

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

Проект межевания территории, примыкающей к земельному
участку по адресу:
Российская Федерация, Алтайский край, г. Новоалтайск,
ул. Строительная, 7

Основная часть проекта

Новоалтайск 2024



ООО «ГЕОКОМ»

Проект межевания территории, примыкающей к
земельному участку по адресу:
Российская Федерация, Алтайский край,
г. Новоалтайск, ул. Строительная, 7

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ



П.А. Волков

02.09.2024

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
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, примыкающей к земельному участку по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Строительная, 7, разработан ООО «Геоком», по договору с Видеркер Д.В., 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 2023 году, в соответствии с требованиями СП 11-104-97 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства» и ГКИНП-02-033-82 «Инструкция по топографической съёмке 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 33-Б-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 образуемого земельного участка, в соответствии с градостроительными регламентами, нормами отвода. При этом изменяемые земельные участки отсутствуют.

Проектом предусматривается перераспределение земельного участка 22:69:020341:600 с примыкающими землями, находящимися в государственной собственности, в том числе, для исключения чересполосицы между земельным участком 22:69:020341:600 и земельными участками под индивидуальными гаражами.

Площадь земельного участка в частной собственности не изменяется (450 кв.м.) Земельные участки под индивидуальными гаражами были сформированы по стенам строений, для обслуживания строений (ремонт, уборка снега) необходим доступ с восточной стороны не менее 3 метров. На текущий момент ширина земель государственности не достаточна для этих целей, проектом это устранено.

Сформировать самостоятельные участки из данных земель не представляется возможным из-за нехватки минимальных отступов от границ земельных участков, которые предусматриваются в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

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, примыкает к земельному участку по ул. Строительная, 7, в кадастровом квартале 22:69:020341. Площадь проектируемой территории – 450 кв.м.

Территориальная зона – коммунально-складская (П2).

Основные виды разрешенного использования:

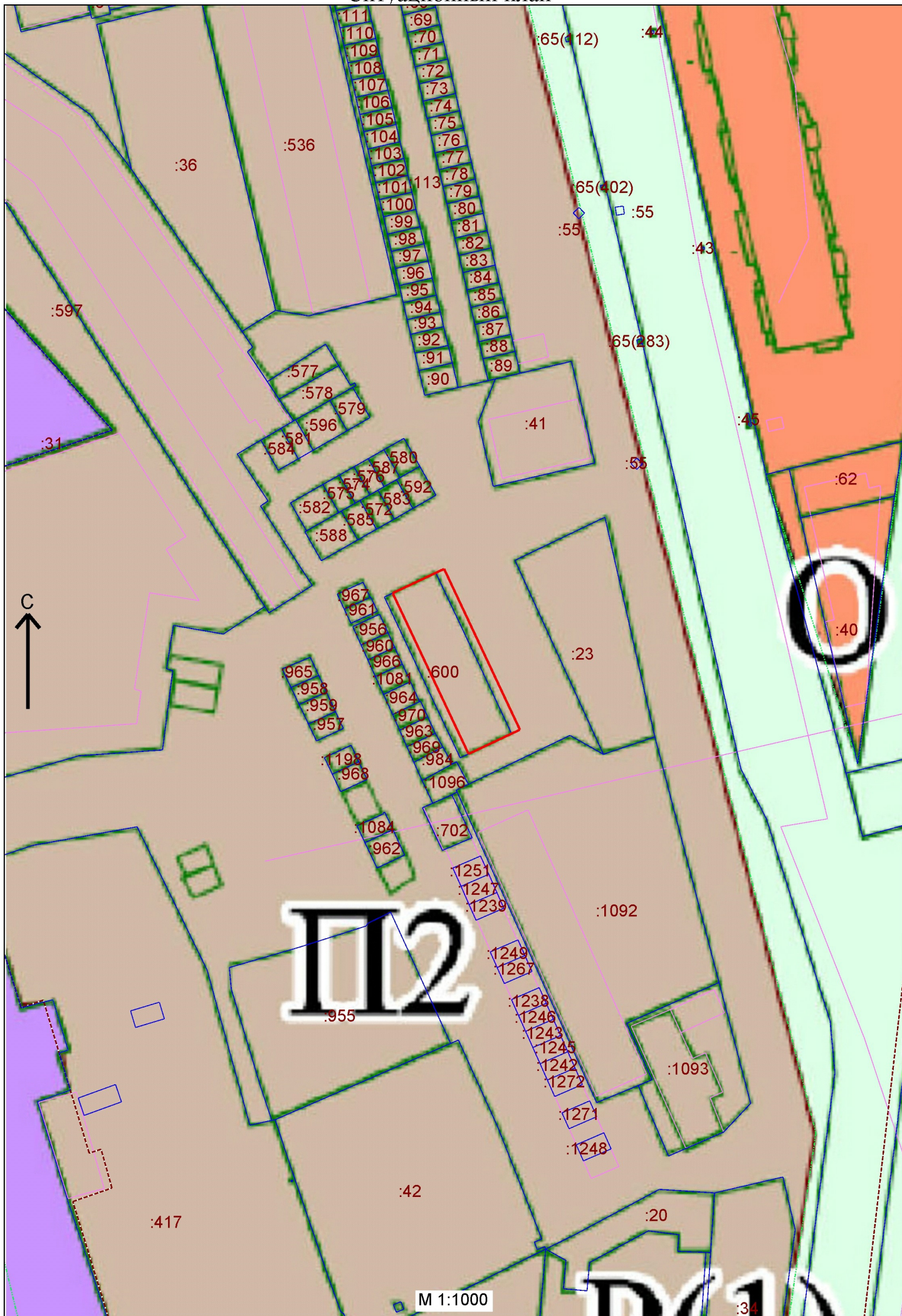
Склад
Железнодорожный транспорт
Коммунальное обслуживание
Служебные гаражи
Автомобильный транспорт
Земельные участки (территории) общего пользования
Хранение автотранспорта

Разрешенное использование исходного земельного участка соответствует основным видам (хранение автотранспорта).

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	450	Для размещения здания гаража для индивидуального транспорта

Земельный участок образуется перераспределением земельного участка 22:69:020341:600, 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 – для размещения здания гаража для индивидуального транспорта.

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: 22:69:020341:600, площадь до перераспределения – 450 кв.м.

Площадь земель государственной собственности - 73 кв.м.

Из земельного участка 22:69:020341:600 - 73 кв.м., перераспределяется в земли госсобственности с западной его стороны, одновременно к земельному участку 22:69:020341:600 – 73 кв.м., перераспределяется из земель госсобственности, с его восточной стороны.

Территории общего пользования не проектируются.

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

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

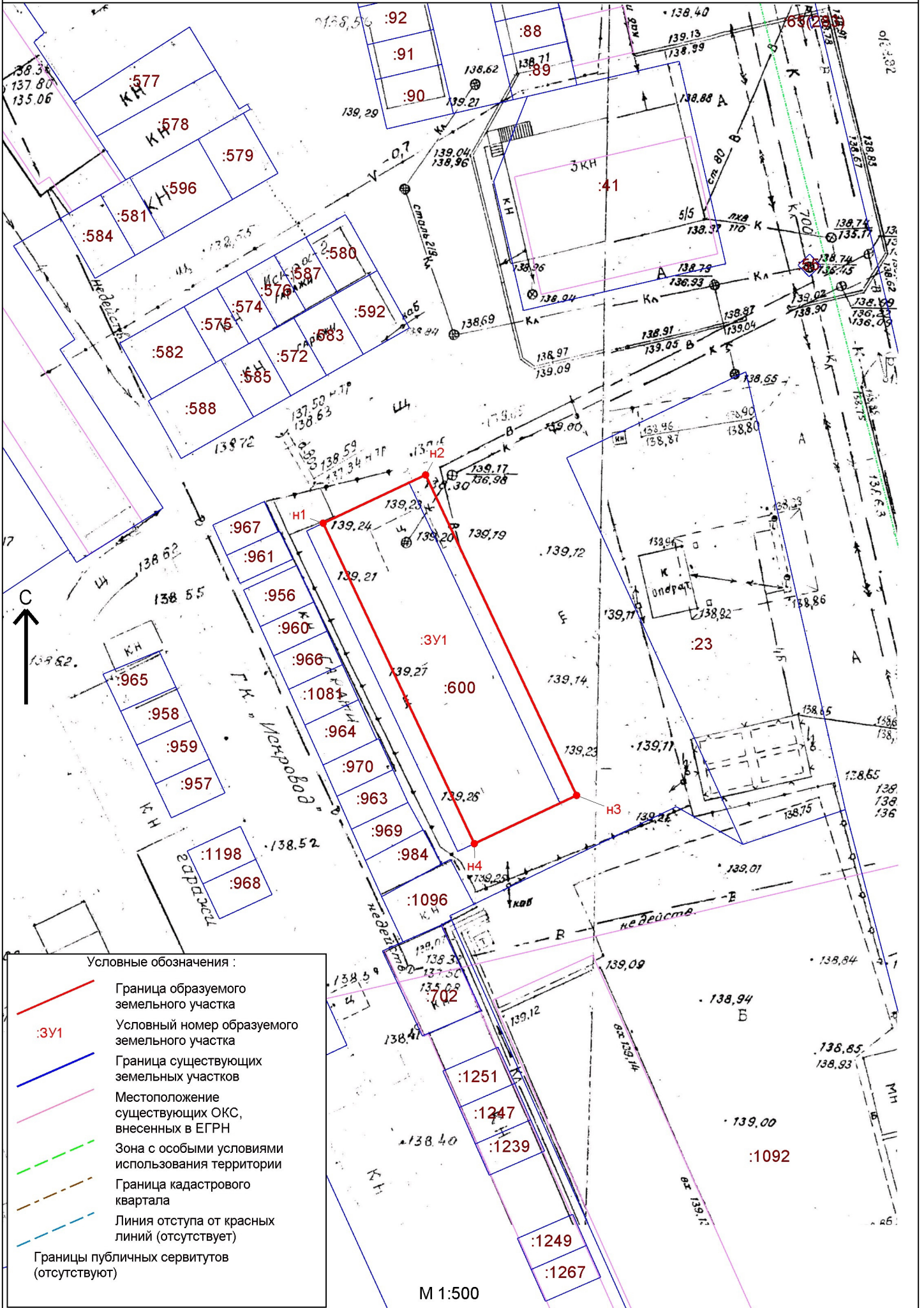
1.3 Каталог координат точек образуемого земельного участка
Номера точек указаны на чертеже межевания территории.

:ЗУ1

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н1	608261.43	3197641.04
н2	608266.54	3197651.9
н3	608232.62	3197667.9
н4	608227.51	3197657.06
н1	608261.43	3197641.04

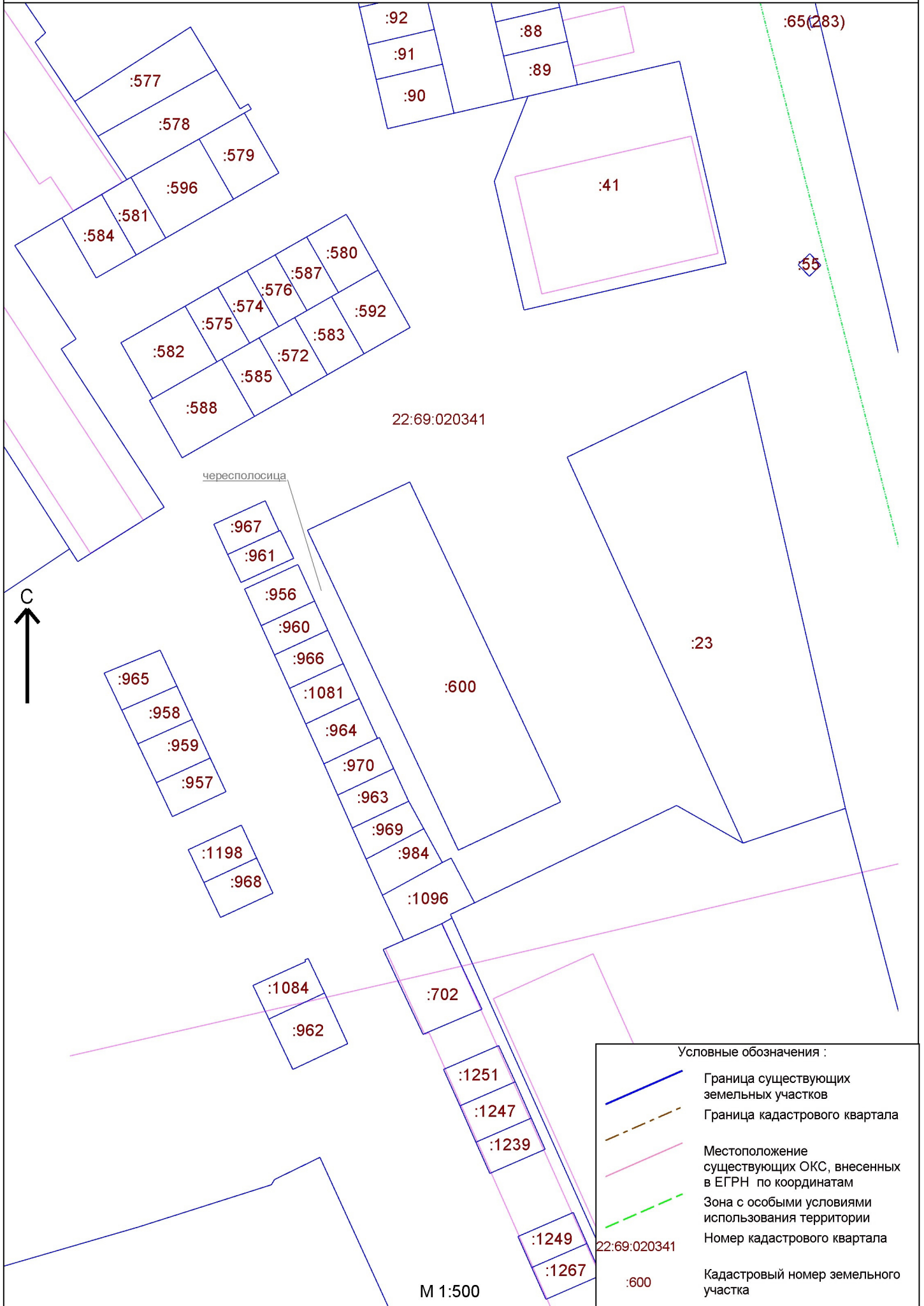
Графическая часть

Чертеж межевания территории









М 1:500

Чертеж существующих межевых границ



М 1:500

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