

**Проект межевания территории,
расположенной юго-западнее земельного участка по
адресу: Алтайский край, г. Новоалтайск, ул.
Деповская, 19.**

**г. Новоалтайск
2024 г.**



ИП Ибель О.Ю.

**Проект межевания территории,
расположенной юго-западнее земельного участка по
адресу: Алтайский край, г. Новоалтайск, ул.
Деповская, 19.**

ПМТ-04/24

Основная часть.
Материалы по обоснованию проекта

Индивидуальный предприниматель



Ибель О.Ю.

подпись

Подп. и дата									
Взам. инв. №									
Инв. № дубл.									
Подп. и дата									
Инв. № подл						ПМТ-04/24 Проект межевания территории, расположенной юго-западнее земельного участка по адресу: Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Деповская, 19.	Стадия	Лист	Листов
	Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата			2	20
	Разраб.		Швыдков С.А.		02.2024				
	Пров.		.						
	Т. контр.								
	Н. контр.								
Утв.		Ибель О.Ю.		02.2024		ИП Ибель О.Ю.			

Содержание

Раздел	Наименование
1	Основная часть
1.1	Введение
1.2	Общая характеристика территории
1.3	Местоположение элемента планировочной структуры
1.4	Инженерно-геодезические изыскания
1.5	Образуемые земельные участки
1.6	Красные линии
1.7	Зоны с особыми условиями использования территории и публичные сервитуты
1.8	Особо охраняемые природные территории и территории объектов культурного наследия
1.9	Основной чертеж межевания территории
2	Материалы по обоснованию
3	Графические материалы
3.1	Фрагмент карты градостроительного зонирования
3.2	Чертеж существующих межевых границ

Инь. № подл.	
Подп. и дата	
Инь. № дубл.	
Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инь. № подл.	

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

ПМТ-04/24

Лист

3

1. Основная часть

1.1 Введение

Проект межевания территории, расположенной юго-западнее земельного участка по адресу: Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Дёповская, 19 разработан на основании постановления администрации г. Новоалтайска и задания заказчика.

Проект выполнен индивидуальным предпринимателем Ибель О.Ю.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для образования земельных участков с целью рационального использования территории и обеспечения доступа к землям общего пользования.

Перераспределение земельных участков проектируется в целях приведения границ земельных участков в соответствие проектом межевания территории, для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы (п.1, пп.2, ст. 39.28 Земельного кодекса)

Проектируемая территория расположена в центральной части города Новоалтайска, ограничена с востока улицей Дёповская, с севера южной границей участка по ул. Строительная, дом 22а, восточной границей земельного участка ул. Строительная, дом 12, относится к землям населенных пунктов.

Проект межевания территории разработан 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»;
- Генеральным планом городского округа – города Новоалтайска, Решение Новоалтайского городского Собрания депутатов Алтайского края от 19.08.2010 №93, с изменениями от 27.08.2018 №19, от 17.08.2021 №23, от 17.10.2023 №67;
- Постановлением Администрации Алтайского края от 29.12.2022 №537 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Алтайского края»;
- Решением №32 от 17.10.2017 года «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования городского округа – города Новоалтайска Алтайского края» с изменениями от 19.09.2023 № 60;

Инев. № подл	Подп. и дата
Инев. № дубл.	Взам. инв. №
Подп. и дата	Подп. и дата

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
-----	------	----------	-------	------

ПМТ-04/24

Лист

4

- Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа город Новоалтайск, утверждёнными решением Новоалтайского городского Собрания депутатов от 27.08.2018 №20, с изменениями от 20.08.2019 №20, от 17.08.2021 №24, от 17.10.2023 №69.

При разработке проекта межевания использовались:

- материалы топографической съёмки масштаба 1:500 дежурного плана г.Новоалтайска, планшеты 28-Г-14;

- материалы топографической съёмки масштаба 1:500, выполненной в 2024 году геодезистом Хмарским Ю.Г.

Топографо-геодезические работы выполнены в соответствии с требованиями СП 11-104-97 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства»; ГКИНП-02-033-82 «Инструкция по топографической съёмке в масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 и 1:500».

Инв. № подл	Подп. и дата				Взам. инв. №	Подп. и дата
	Инв. № дубл.					
Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	ПМТ-04/24	Лист
						5

1.2 Общая характеристика территории

Проектируемая территория расположена в центральной части города Новоалтайска, ограничена с востока улицей Деповская, с севера южной границей участка по ул. Строительная, дом 22а, восточной границей земельного участка ул. Строительная, дом 12, относится к землям населенных пунктов.

Данная территория находится в Производственной зоне П-2,

Климат данной территории, как и всего Алтайского края, резко континентальный с холодной продолжительной зимой и коротким теплым летом (СНИП 23-01-99 «Строительная климатология»). Весна короткая, сухая с преобладанием ветреной и ясной погоды, осень короткая, но солнечная с небольшим количеством осадков. Среднегодовая температура воздуха составляет +1,3°C. В годовом ходе среднемесячная температура изменяется от -17,5°C в январе до +19,8°C в июле.

Холодный период продолжается с ноября по март. Продолжительность отопительного периода 219 дней. Средняя максимальная температура воздуха наиболее холодного месяца (январь) -23°C. Абсолютный минимум температуры равен -52°C. Теплый период продолжается с апреля по октябрь. Средняя максимальная температура воздуха наиболее теплого месяца (июль) +26°C. Абсолютный максимум температуры равен +38°C.

Среднегодовое количество осадков 485 мм в год. Высота снежного покрова 46 см. Преобладающее направление ветров холодного периода года - юго-западное со средней скоростью 3,9 м/сек, теплого периода года - северо-восточное.

В геоморфологическом отношении территория расположена в пределах второй надпойменной террасы реки Обь. Абсолютные отметки рельефа составляют 143,3-159,0 м.

Инь. № подл.	Подп. и дата	Инь. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата						Лист
Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	ПМТ-04/24					6

1.3 Местоположение элемента планировочной структуры

Территория проектирования расположена в кадастровом квартале 22:69:020322, согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Новоалтайск находится в территориальной зоне 22:69-7.215 **Коммунально-складская зона (П2) муниципального образования г. Новоалтайска Алтайского края**

В границах данной территории возможно формирование земельных участков с видами разрешенного использования согласно таблице 1.

Таблица 1.

ВРИ Коммунально-складской зоны (П2)

Тип вида разрешенного использования (ВРИ)	Наименование вида разрешенного использования земельного участка*	Код вида разрешенного использования земельного участка*
Основные ВРИ	Склад	6.9
	Железнодорожный транспорт	7.1
	Коммунальное обслуживание	3.1
	Служебные гаражи	4.9
	Автомобильный транспорт	7.2
	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
	Хранение автотранспорта	2.7.1
Условно-разрешенные	Банковская и страховая деятельность	4.5
	Связь	6.8
	Объекты дорожного сервиса	4.9.1
	Бытовое обслуживание	3.3
	Магазины	4.4
	Гостиничное обслуживание	4.7
	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
	Приюты для животных	3.10.2
	Ритуальная деятельность	12.1
	Овощеводство	1.3
	Пищевая промышленность	6.4
	Коммунальное обслуживание	3.1
Вспомогательные ВРИ	Служебные гаражи	4.9
	Общественное питание	4.6
	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
	Складские площадки	6.9.1

Ине. № подл.	Подп. и дата
Ине. № дубл.	Взам. инв. №
Ине. № инв.	Подп. и дата
Лит	Изм.
№ докум.	Подп.
Дата	

1.4 Инженерно-геодезические изыскания

Полевые работы выполнены в августе 2024 года бригадой под руководством геодезиста Хмарского Ю.Г., включенного в Национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования.

Создание планово-высотного геодезического обоснования на объекте проводилось с применением глобальных навигационных спутниковых систем; - GPS (Global Positioning System), - GLONASS, двухчастотным приемником GPS-приемника S-MAX GEO с применением базовой станции для калибровки (локализации) территории съемки в кинематическом (RTK) режиме. Наблюдения выполнялись с соблюдением следующих условий: дискретность записи - 1 сек.; период наблюдения на точке – не менее 60 сек; маска возвышения -10°; допустимый коэффициент снижения точности измерений за геометрию пространственной засечки (PDOP) – не более 5; количество одновременно наблюдаемых пунктов – не менее 7 (как правило, от 10 до 20 шт.); плановая-высотная ошибка по внутренней сходимости - 20мм; погрешность измерения высоты антенны ± 1 мм.

Антенны приемников GPS совмещались с центрами пунктов, т.е. GPS-измерения выполнялись на штативе тахеометра, установленного на точке съемочного обоснования для выполнения измерений. Прием сигналов проводился непрерывно в течение всего рабочего времени выполнения работ на объекте. Контроль измерений производился проведением повторных контрольных наблюдений.

В течение всего периода наблюдений поддерживалась связь не менее чем с 10 спутниками рабочего созвездия.

Топографическая съёмка местности выполнена тахеометрическим методом с использованием электронного тахеометра «LEICA» TCR405power с соблюдением требований нормативных документов (СП 11-104-97, «Инженерно-геодезические изыскания для строительства»).

Планово-высотным обоснованием при выполнении топографической съемки масштаба 1:500 служили пункты государственной геодезической сети.

Для составления планов масштаба 1:500 в пикетажных журналах выполнены зарисовки (абрисы) ситуации местности. В абрисах фиксировались элементы снимаемой ситуации, характеристики растительности. При выполнении камеральных работ с абрисов наносилась информация на топографический план.

Изн. № подл	Подп. и дата
	Взам. инв. №
Изн. № дубл.	Изн. № дубл.
	Подп. и дата
Изн. № дубл.	Изн. № дубл.
Изн. № дубл.	Изн. № дубл.

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
-----	------	----------	-------	------

ПМТ-04/24

Лист

8

Цифровая модель местности (ЦММ) создана в программном комплексе CREDO_TER – «Цифровая модель местности».

Топографические планы составлены и оформлены по условным знакам «Условные знаки для топографических планов масштабов 1:5 000, 1:2 000, 1:1 000, 1:500».

На топографический план нанесены границы земельных участков в соответствии с данными кадастрового плана территории, полученного в Филиале ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Алтайскому краю.

Метрологическая аттестация геодезических приборов осуществлена организацией аккредитованной на право поверки геодезических средств измерений:

- тахеометр «LEICA» TCR 405 power (заводской №633226) - в феврале 2023 года ООО «Геомастер», свидетельство о поверке № С-ГКФ/03-02-2023/219765376 от 03.02.2023г.;

- аппаратура геодезическая спутниковая S-Max GEO (заводской номер №5808550479) – в августе 2023 года ООО «Геомастер», свидетельство о поверке № С-ГКФ/22-08-2023/271662586 от 22.08.2023г.;

- геодезический GPS/Глонасс приемник Stonex RSNET 4 (заводской номер №SC2004031013W) – в январе 2024 года ООО «Геомастер», свидетельство о поверке № С-ГКФ/25-01-2024/311147868 от .25.01.2024г

Приборы признаны пригодным для выполнения топографо-геодезических работ.

Топографо-геодезические работы выполнены с точностью и детальностью, соответствующими требованиям технического задания заказчика и действующей нормативно-технической документации:

1.СП 47.13330.2012. «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения»

2. СП 11-104-97. «Инженерно-геодезические изыскания для строительства»

3. ГКИНП-02-033-82 «Инструкция по топографической съемке в масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 и 1:500»

4. ГКИНП-02-049-86 «Условные знаки для топографических планов масштабов 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500»

Границы земельных участков и кадастрового квартала получены из кадастрового плана территории № КУВИ-001/2024-27973504 от 2024-01-29. Филиала Федерального государственного бюджетного учреждения

Ине. № подл.	Подп. и дата
Ине. № дубл.	Взам. инв. №
Подп. и дата	Ине. № инв.
Ине. № подл.	Подп. и дата

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	ПМТ-04/24	Лист 9

"Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Алтайскому краю.

Границы земельного участка определены в соответствии с:

¾ Федеральным законом №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» от 24 июля 2007 г.;

¾ Земельным кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ;

¾ Градостроительным кодексом РФ от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ;

¾ Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа город Новоалтайск, утверждёнными решением Новоалтайского городского Собрания депутатов от 27.08.2018 №20, с изменениями от 20.08.2019 №20, от 17.08.2021 №24, от 17.10.2023 №69.

Инь. № подл	Подп. и дата	Инь. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

ПМТ-04/24

Лист

10

1.5 Образуемые земельные участки

Проектом межевания территории предусматривается образование 2-х земельных участков путем перераспределения.

Земельные участки, подлежащие перераспределению, приведены в таблице 2.

Таблица 2.

Исходные земельные участки

№	Кадастровый номер земельного участка	Адрес земельного участка	Площадь, кв.м	Вид разрешенного использования земельного участка (по документу)
1	22:69:020322:920	Российская Федерация, Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Дёповская, 19, бокс №10	66	Размещение гаражей для собственных нужд
2	22:69:020322:580	Российская Федерация, Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Дёповская, 19	626	Под общественную застройку

Категория земель – земли населенных пунктов.

Территориальная зона - 22:69-7.215 Коммунально-складская зона (П2)

Образуемые земельные участки путем перераспределения приведены в таблице 3.

Таблица 3.

Образуемые земельные участки

№	Обозначение земельного участка	Адрес земельного участка	Площадь, кв.м	Вид разрешенного использования земельного участка
1	22:69:020322:ЗУ1	Российская Федерация, Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Дёповская, 19, бокс №10	110	Размещение гаражей для собственных нужд
2	22:69:020322:ЗУ2	Российская Федерация, Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Дёповская, 19	582	Под общественную застройку

Име. № подл. Подп. и дата. Инв. № дубл. Инв. инв. №. Взам. инв. №. Подп. и дата.

Каталог координат поворотных точек земельных участков

Условный номер земельного участка: <u>22:69:020322:ЗУ1</u>		
Площадь земельного участка <u>110</u> м ²		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	608669.53	3197710.99
2	608670.54	3197715.44
н3	608670.90	3197717.02
4	608665.29	3197718.51
5	608662.36	3197719.23
6	608663.08	3197722.14
7	608658.65	3197723.22
8	608657.93	3197720.31
9	608656.57	3197720.64
10	608655.08	3197715.13
н11	608654.84	3197714.25
12	608655.13	3197714.19
13	608663.67	3197712.29
1	608669.53	3197710.99

Условный номер земельного участка <u>22:69:020322:ЗУ2</u>		
Площадь земельного участка <u>582</u> м ²		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
14	608666.75	3197698.60
15	608668.22	3197705.19
16	608662.36	3197706.48
17	608653.82	3197708.39
12	608655.13	3197714.19
н11	608654.84	3197714.25
10	608655.08	3197715.13
18	608646.89	3197717.35
19	608648.38	3197722.85
9	608656.57	3197720.64
8	608657.93	3197720.31
7	608658.65	3197723.22

Ине. № подл	Подп. и дата
Ине. № дубл.	Взам. инв. №
Подп. и дата	

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

ПМТ-04/24

Лист

12

6	608663.08	3197722.14
5	608662.36	3197719.23
4	608665.29	3197718.51
н3	608670.90	3197717.02
2	608670.54	3197715.44
20	608673.23	3197714.88
21	608676.29	3197729.16
22	608649.95	3197735.42
23	608642.64	3197704.07
14	608666.75	3197698.60

Образование 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 не планируется.

1.6 Красные линии

Проектом межевания территории не предусматривается установление красных линий для застроенной территории.

1.7 Зоны с особыми условиями использования территорий и публичные сервитуты

Проектом межевания территории не предусматривается установление зон с особыми условиями использования территорий и публичных сервитутов.

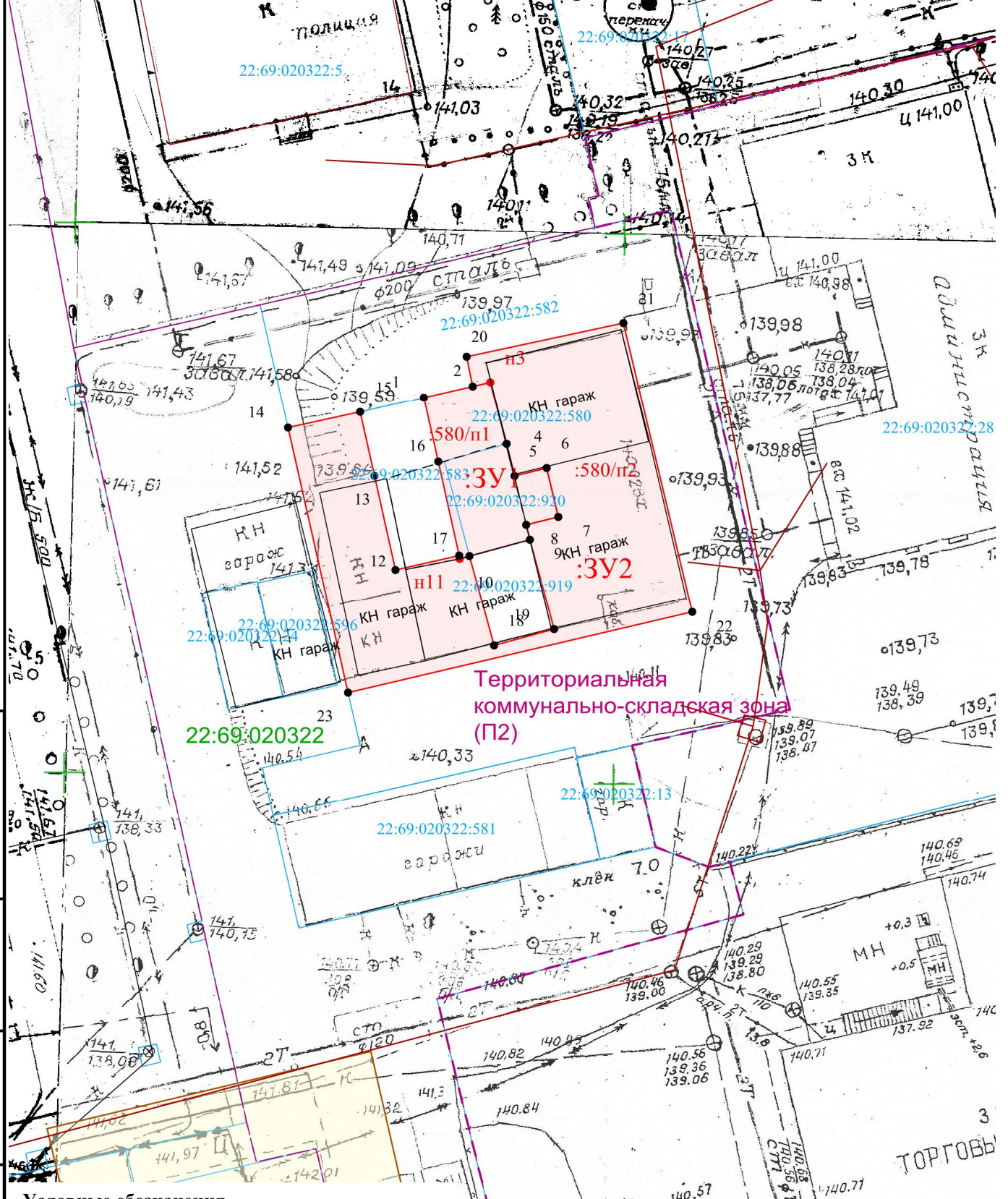
1.8 Особо охраняемые природные территории и территории объектов культурного наследия

В проектируемом квартале особо охраняемые природные территории и территории объектов культурного наследия отсутствуют.

Инв. № подл	Подп. и дата
	Взам. инв. №
Инв. № дубл.	Подп. и дата
	Инв. № дубл.
Инв. № подл	Подп. и дата
	Взам. инв. №

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

Основной чертёж



Территориальная коммунально-складская зона (П2)

- Условные обозначения**
- контура ОКС
 - - - границы территориальных зон
 - 22:69:020322:580 кадастровые номера земельных участков
 - 22:69:020322 номер кадастрового квартала
 - n1 номер образуемой точки земельного участка
 - :580/n1 обозначение части участка,
 - граница образуемого участка
 - :3У1 обозначение образуемого участка

Масштаб 1:500

Ине. № подл	Подп. и дата
Ине. № дубл.	Взам. инв. №
Ине. № инв.	Подп. и дата
Лит	Изм.
№ докум.	Подп.
Дата	

ПМТ-04/24

2. Материалы по обоснованию

Перераспределение земельных участков проектируется в целях приведения границ земельных участков в соответствие с проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы (п.1, пп.2, ст. 39.28 Земельного кодекса).

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 МСК-22, зона 3.

Проектируемая территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в кадастровом квартале 22:69:020322, находится в территориальной зоне 22:69-7.215 Коммунально-складская зона (П2) муниципального образования г. Новоалтайска Алтайского края.

Проектом межевания определены местоположение и границы образуемых земельных участков, их площадь, координаты, категория и вид разрешенного использования в соответствии с ПЗЗ.

Доступ к земельным участкам осуществляется через земельный участок с кадастровым номером 22:69:020322:582

Образуемые участки расположен в границах охранной зоны:

- 22:69-6.543

- 22:69-6.541

Характеристики образуемых земельных участков приведены в таблице 6.

Таблица 6.

Образуемые земельные участки

№	Обозначение земельного участка	Категория земель	Территориальная зона	Площадь, м ²
1	22:69:020322:3У1	Земли населенных пунктов	Коммунально-складская зона (П2)	110
1	22:69:020322:3У2	Земли населенных пунктов	Коммунально-складская зона (П2)	582

Чертежи существующих участков приведены в графической части проекта межевания территории.

Ине. № подл	Подп. и дата
Ине. № дубл.	Взам. инв. №
Ине. № инв. №	Подп. и дата

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	ПМТ-04/24	Лист 15
-----	------	----------	-------	------	-----------	------------

3. Графические материалы

Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата
-------------	--------------	--------------	--------------	--------------

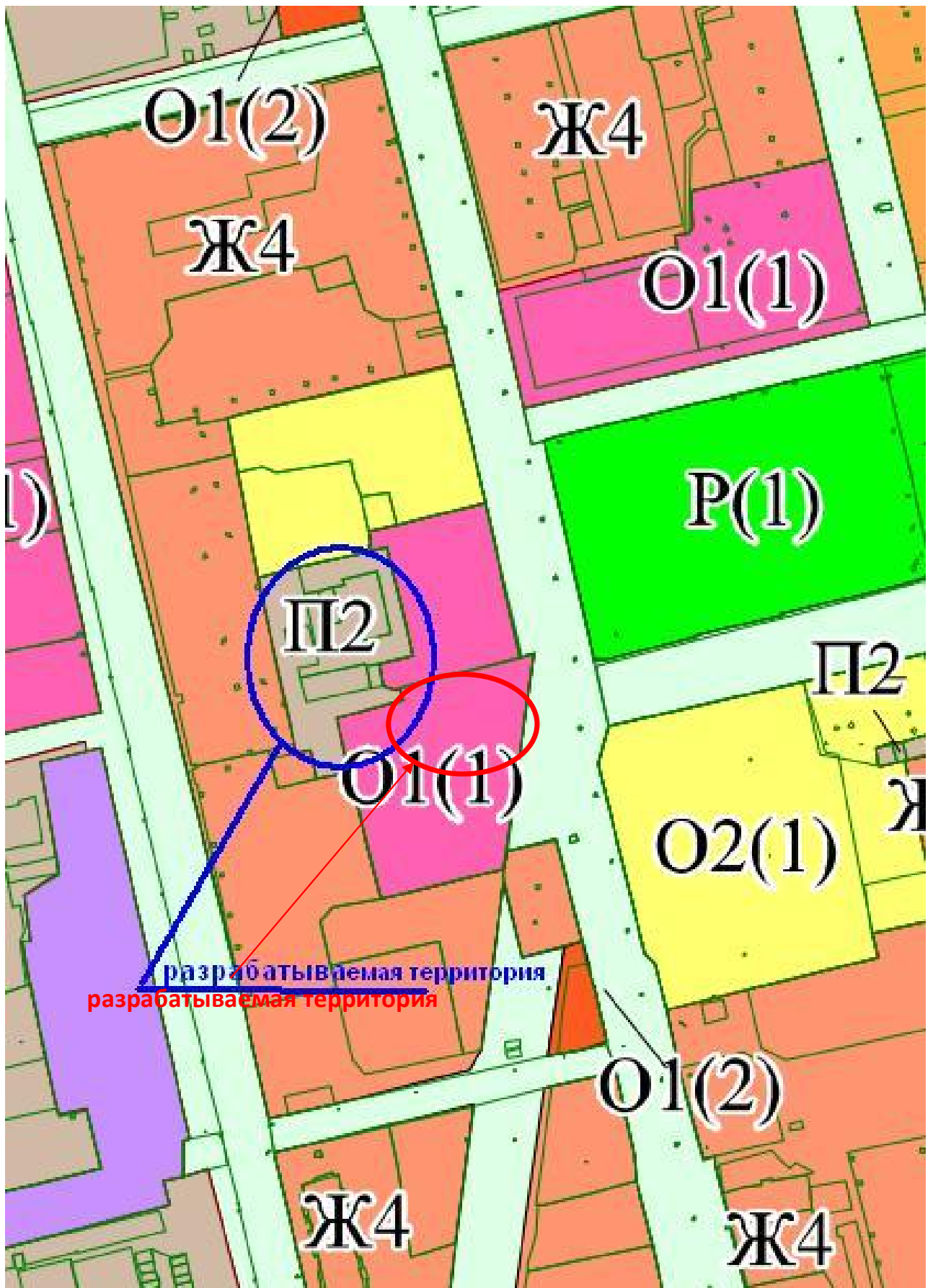
Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
-----	------	----------	-------	------

ПМТ-04/24

Лист

16

Фрагмент карты градостроительного зонирования



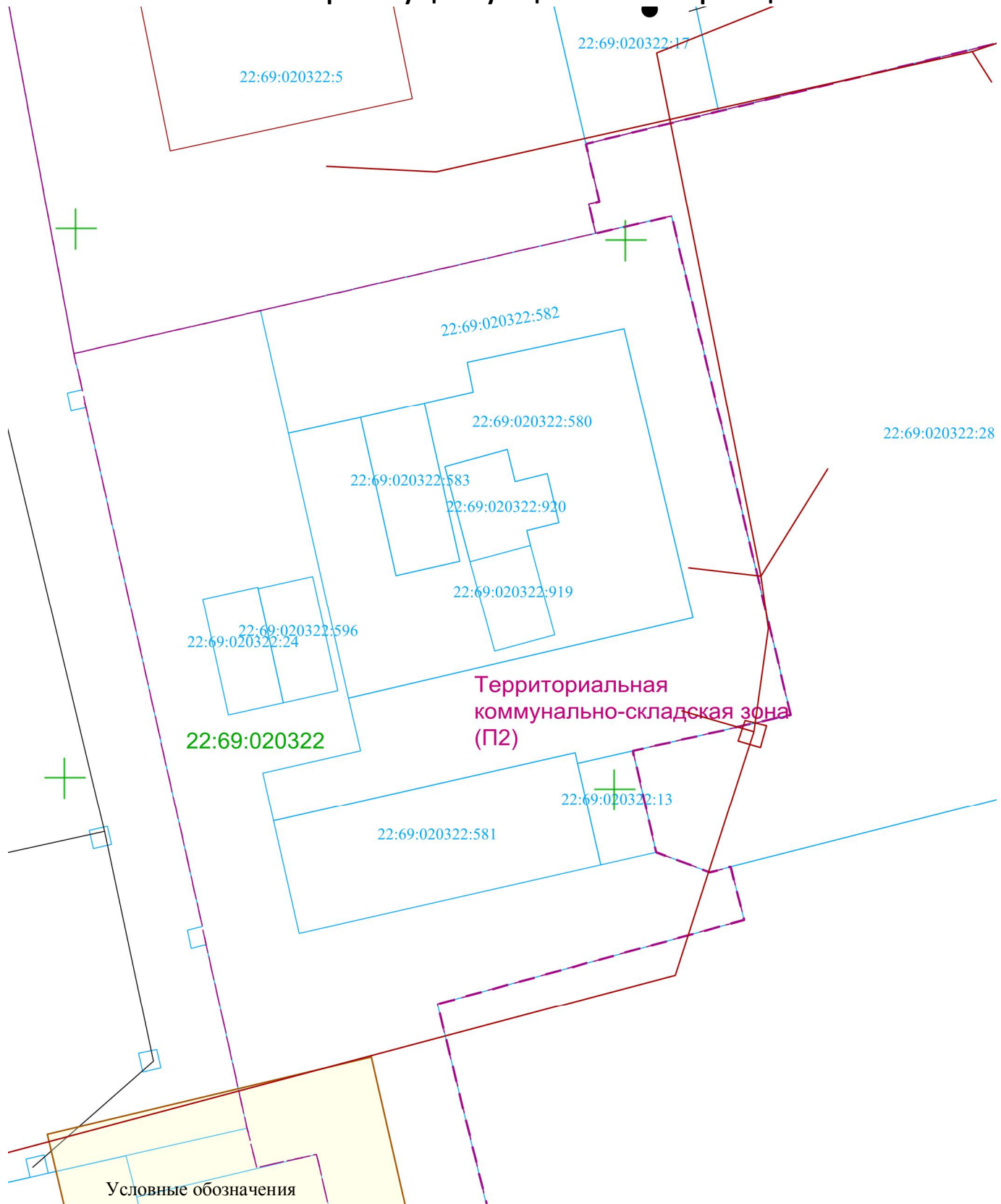
Инв. № подл	Подп. и дата
Инв. № дубл.	Взам. инв. №
Инв. № подл	Подп. и дата
Лит	Изм.
№ докум.	Подп.
Дата	

ПМТ-04/24

Лист

17

Чертеж существующих межевых границ



22:69:020322

Территориальная коммунально-складская зона (П2)

Условные обозначения

- границы земельных участков по данным ГКУ
- контура ОКС
- границы кадастрового квартала
- границы территориальных зон
- 22:69:02022:580 кадастровые номера земельных участков
- 22:69:020322 номер кадастрового квартала

Ине. № подл	Подп. и дата	Ине. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата
Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

ПМТ-04/24

Лист

18