

Утвержден
постановлением Администрации
города Новоалтайска
№ _____ от «__» _____ 2025 г.

Проект межевания территории, земельный участок,
примыкающий с южной стороны к земельному участку с
кадастровым номером 22:69:030405:736

Основная часть проекта

Новоалтайск 2025

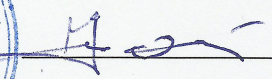


ООО «ГЕОКОМ»

Проект межевания территории, земельный участок,
примыкающий с южной стороны к земельному участку с
кадастровым номером 22:69:030405:736

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ



 П.А. Волков

30.04.2025

Новоалтайск 2025

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	4-7
1.2	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков	8
1.3	Каталог координат образуемых земельных участков	9
	<i>Графическая часть</i>	
1.4	Чертеж межевания территории	11
2	Материалы по обоснованию проекта	
	<i>Графическая часть</i>	
2.1	Чертеж существующих межевых границ и объектов	12

1.1 Характеристика планируемой территории

Проект межевания территории, земельный участок, примыкающий с южной стороны к земельному участку с кадастровым номером 22:69:030405:736, разработан ООО «Геоком», по договору с ООО «ФосАго-Сибирь» (ИНН 5406815028) 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 2025 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 35-В-14,15, 40-А-2,3.

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 22:69:030405:736 с примыкающими землями, находящимися в государственной собственности, в том числе, для исключения чересполосицы между земельным участком 22:69:030405:736 и земельным участком 22:69:000000:33.

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

Сформировать самостоятельные участки из данных земель не представляется возможным из-за отсутствия к ним доступа с земель общего пользования.

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 с южной стороны к земельному участку по ул. Военстроя, 94, с кадастровым номером 22:69:030405:736. Площадь проектируемой территории – 35728 кв.м.

Территориальная зона – производственная (П1).

Основные виды разрешенного использования:

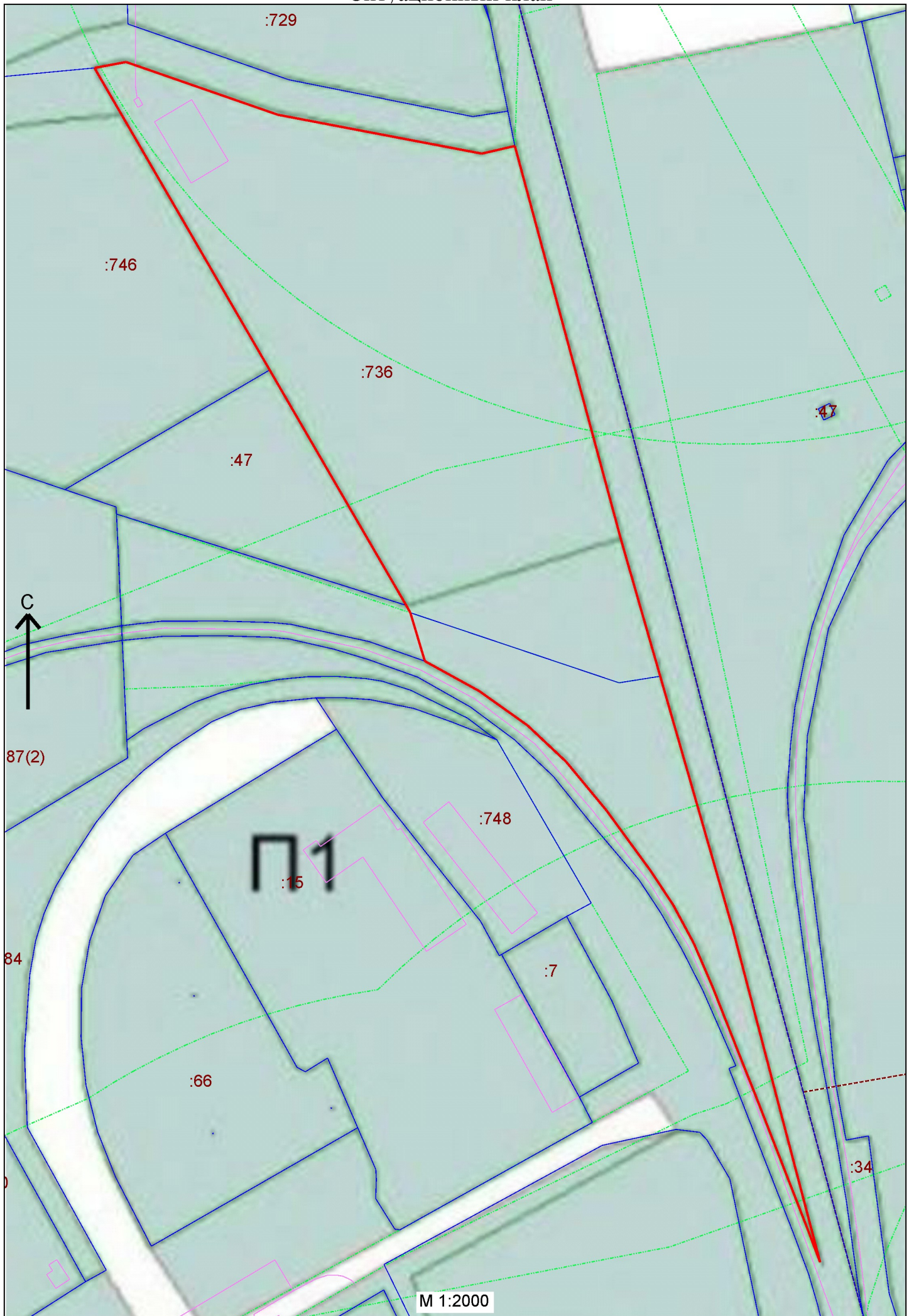
Тяжелая промышленность
Автомобилестроительная промышленность
Легкая промышленность
Пищевая промышленность
Строительная промышленность
Целлюлозно-бумажная промышленность
Железнодорожный транспорт
Коммунальное обслуживание
Служебные гаражи
Обеспечение научной деятельности
Автомобильный транспорт
Обеспечение внутреннего правопорядка
Деловое управление
Земельные участки (территории) общего пользования

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.

Ситуационные планы, совмещенный с картой градостроительного зонирования (6) и спутниковым снимком (7):

Ситуационный план



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	35728	Под промышленные предприятия

Земельный участок образуется перераспределением земельного участка 22:69:030405:736, 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 промышленные предприятия.

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: 22:69:030405:736, площадь до перераспределения – 28865 кв.м.

Площадь земель государственной собственности - 6863 кв.м.

Территории общего пользования не проектируются.

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

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. 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;

- зона санитарной охраны третьего пояса действующего водозабора подземных вод АО "Алтайвагон" (скважины №10, №8, №7а, №10а, №БВВ-1339, №БВВ-1338).

Образуемый земельный участок частично входит в границы охранной зоны объекта:

- третий пояс зоны санитарной охраны водозабора подземных вод, используемых для питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения на участках Почтовый (скв. 7/БР-889), ССК (скв. 27/БР-43) ООО "Новоалтайскводоканал" г.Новоалтайска на Новоалтайском месторождении;

- санитарно-защитная зона производственной площадки объекта реконструкции предприятий ООО "Нифрит", ООО "МОКВИН" по адресу: Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Дорожная, 78;

- санитарно-защитная зона ООО "Кипринский молочный завод", промышленная площадка по адресам: 1. г. Новоалтайск, ул. П. Корчагина, 19; 2. г. Новоалтайск, ул. П. Корчагина, 19/1; 3. г. Новоалтайск, ул. П. Корчагина, 19и. Резервирование и (или) изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд не планируется.

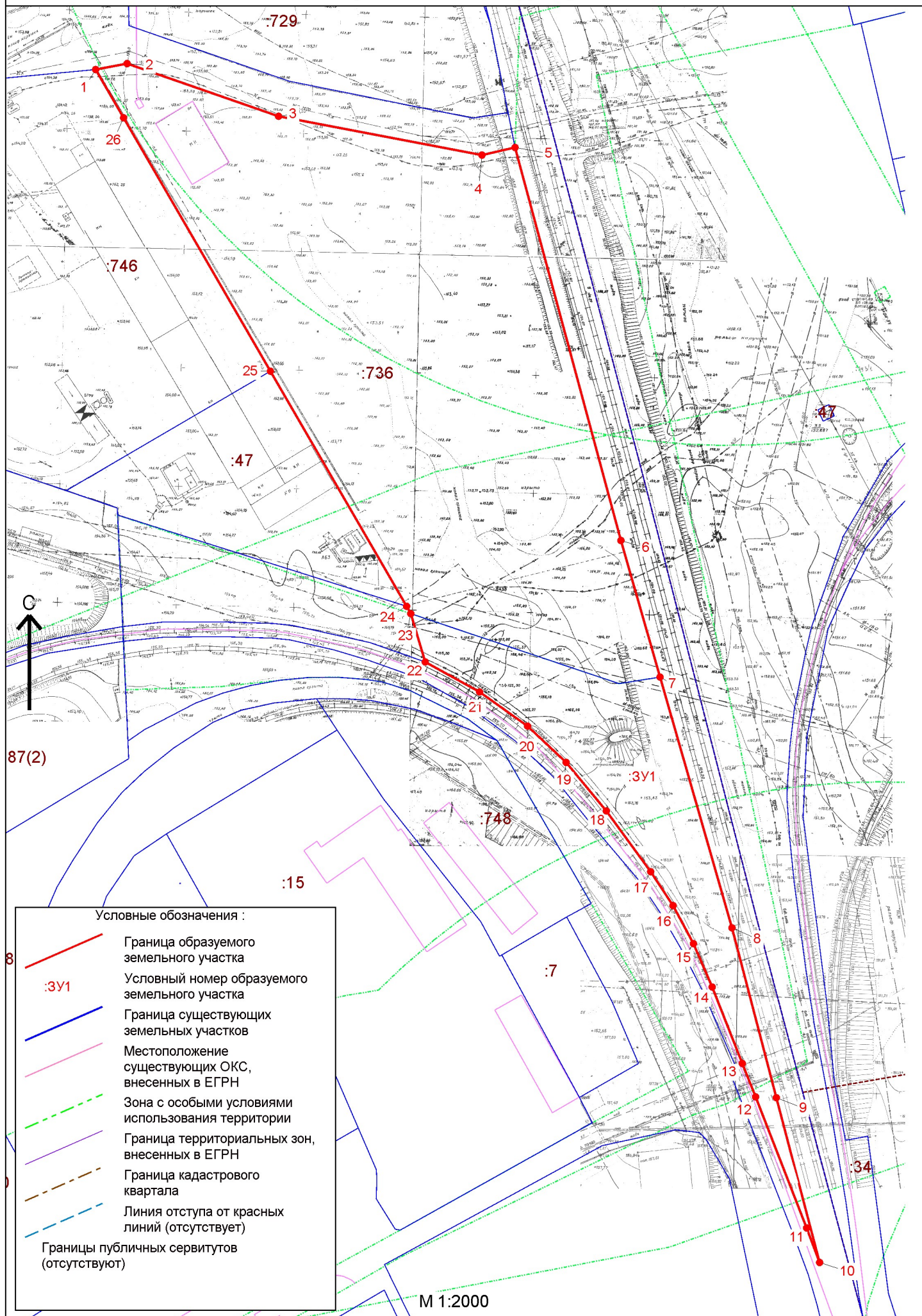
1.3 Каталог координат точек образуемого земельного участка
Номера точек указаны на чертеже межевания территории.

:ЗУ1

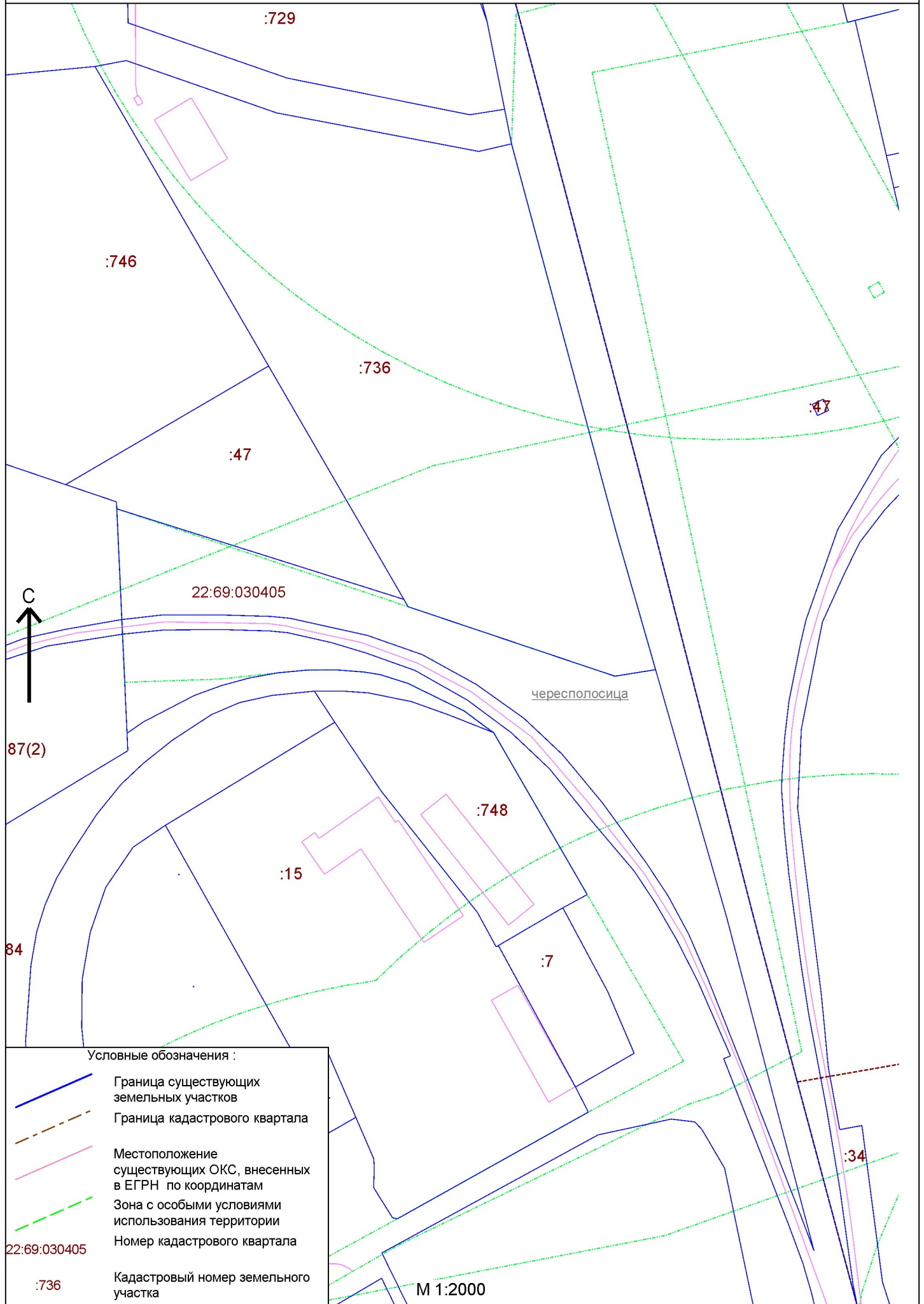
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	606446.89	3200745.52
2	606449.39	3200758.81
3	606427.17	3200822.77
4	606410.8	3200908.67
5	606414.02	3200922.63
6	606248.24	3200967.34
7	606190.62	3200983.88
8	606084.84	3201014.26
9	606013.19	3201032.99
10	605943.7	3201051.25
11	605958.24	3201045.77
12	606013.54	3201024.24
13	606027.64	3201018.62
14	606059.88	3201005.89
15	606078.19	3200997.98
16	606094.23	3200989.36
17	606108.53	3200979.92
18	606134.16	3200961.18
19	606154.62	3200944.22
20	606169.93	3200927.94
21	606184.36	3200907.64
22	606196.99	3200884.71
23	606217.38	3200878.61
24	606220.49	3200876.85
25	606319.64	3200819.33
26	606426.51	3200757.34
1	606446.89	3200745.52

Графическая часть

Чертеж межевания территории



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

М 1:2000