ООО «ГЕОСИТИ»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

630054, г. Новосибирск, улТитова, 29/1 ИНН 5404397738 КПП 540401001 БИК 045004783

р/с 40702810902290002646 Филиал ГПБ (АО) ОГРН 1095404017610

к/с 30101810400000000783 тел. 299-00-80 факс. 355-44-48 email: [ooo\_geocity@mail.ru](mailto:ooo_geocity@mail.ru) www.geocity54.ru

**Проект №:** ПМ-\_\_

**Заказчик: Хамидуллин Александр Назымович**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**расположенной в районе улицы Химзаводская**

**в кадастровом квартале 54:32:010659**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ**

**(ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА)**

|  |  |
| --- | --- |
| **Руководитель** | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**П.С.Батин**  Подпись |

|  |  |
| --- | --- |
| **Исполнитель** | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**В.Г. Алексеева**  Подпись |

МП

**Новосибирск**

**2021 г.**

1. **Состав проекта**

УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ

1. Чертёж межевания территории, М 1:1500.

**Материалы по обоснованию**

1. Пояснительная записка
2. План межевания, М 1:1500

**Электронная версия**

* Текстовая часть в формате docx.
* Графическая часть в виде рабочих наборов и слоёв MapInfo11.5
* Графическая часть в виде растровых изображений.

1. **Исполнитель**

Кадастровый инженер В.Г. Алексеева

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**СОДЕРЖАНИЕ**

|  |  |
| --- | --- |
| ВВЕДЕНИЕ……………………………………………………………………...………………… | 5 |
| * + - 1. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ.………………………..……..…… | 6 |
| 1.1 Описание существующей ситуации…………………………………………...…….....……. | 6 |
| 1.2 Описание проектного решения…………….....………………………………...…………..... | 7 |
| 1.3 Сведения об образуемых и измененных земельных участках на кадастровом плане территории……………………………......…………………………………………………...…... | 8 |
| 1.4 Линии отступа от красных линий в целях определения места  допустимого размещения зданий, строений, сооружений……………………..………………. | 8 |
| 1.5 Границы образуемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства……………………………………........ | 8 |
| 1.6 Границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения............................................................................................................................................. | 8 |
| 1.7 Границы территорий объектов культурного наследия……................................................... | 9 |
| 1.8 Границы зон с особыми условиями использования территории………………..…………. | 9 |
| 1.9 Границы зон действия публичных сервитутов..………………………………..………....... | 9 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ………………………………………..…………………………….…………… | 10 |
| Приложение 1………………………………………………………………………..……………. | 11 |
| Приложение 2……………………………………………………………………….……………. | 13 |

ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания территории выполнен ООО «Геосити» на основании Договора на выполнение работ по разработке документации по планировке территории № 4-21-1 от 26.04.2021 г.

Подготовка проекта межевания осуществляется в целях определения местоположения границ образуемого земельного участка.

Объектом проекта межевания является территория в районе улицы Химзаводская в кадастровом квартале 54:32:010659.

Проект выполнен в соответствии с нормативными документами:

* Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. От 30.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2021);
* Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 30.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2021);
* СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\*» Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;

Проектные решения выполнены с учётом положений ранее разработанной градостроительной документации:

* Правила землепользования и застройки города Бердска» утверждены Решением тридцать восьмой сессии Совета депутатов г. Бердска четвертого созыва " Об утверждении Правил землепользования и застройки города Бердска " №399 от 17.09.2020 года;
* Генеральный план города Бердска утвержден Решением тридцать второй сессии Совета депутатов г. Бердска четвертого созыва " Об утверждении Генерального плана города Бердска Новосибирской области " №323 от 07.11.2019 года;

1. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ

1.1 Цель разработки проекта

1. Установление правового регулирования земельных участков.

2. Установление границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, оценка изъятия земельных участков.

3. Повышение эффективности использования территории населенного пункта.

Задачами подготовки проекта является анализ фактического землепользования и разработка проектных решений по координированию вновь формируемых земельных участков проектируемых объектов.

Проект межевания территории обусловлен необходимостью перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 54:32:010659:497, 54:32:010659:500 с землями государственная собственность на которые не разграничена. Для формирования земельного участка без изломанности границ с учетом существующего землепользования.

Настоящий проект обеспечивает равные права и возможности правообладателей земельных участков в соответствии с действующим законодательством. Сформированные границы земельного участка позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов промышленной застройки в условиях сложившейся планировочной системы территории проектирования

1.2 Используемые исходные материалы

– информация об утвержденных градостроительных регламентах на данную территрию;

– информация об установленных сервитутах и иных обременениях земельных участков;

– информация о земельных участках в пределах границ проектирования, учтенных (зарегистрированных) в едином государственном кадастре недвижимости.

1.3 Опорно-межевая сеть на территории проектирования

На территории проектирования существует установления система геодезической сети специального назначения для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат – МСК НСО зона 4. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения кадастровых работ для установления границ земельных участков на местности.

1.4 Правовой статус объектов межевания.

В границах проектируемой территории отсутствуют объекты недвижимости. Объекты самовольного размещения отсутствуют.

1.5 Структура территории, образуемая в результате межевания

Данным проектом предусматривается образование земельного участка, путем перераспределения:

- земельный участок с разрешенным использованием «Производственная деятельность» в количестве 1 ед.;

В административном отношении участок изысканий находится в границах населенного пункта Муниципальное образование город Бердск, в кадастровом квартале 54:32:010659 на земельных участках, находящихся в частной собственности и землях государственной или муниципальной собственности.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Образуемый земельный участок расположен в производственной зоне (П), для которой установлены:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:

минимальная площадь земельного участка – 2000 кв.м.;

максимальная площадь земельного участка – 500000 кв.м.

Минимальный и максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

минимальный процент застройки – 10%;

максимальный процент застройки – 80%.

Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений:

минимальный отступ от строения до фронтальной границы земельного участка составляет – 5 м.;

минимальный отступ от остальных границ – 3 м.

Количество наземных этажей объектов капитального строительства – 1-9.

Площадь земельного участка ЗУ1 составляет 4,8646 га.

Предельные размеры земельного участка указаны на основании «Правил землепользования и застройки города Бердска» (Решение (тридцать восьмая сессия) Совета депутатов г. Бердска четвертого созыва " Об утверждении Правил землепользования и застройки города Бердска " №399 от 17.09.2020 года

1.6 Сведения об образуемых и изменяемых земельных участках на кадастровом плане территории

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Условный номер земельного участка на чертеже** | **Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории** | **Площадь и изменяемых земельных участков и их частей, га** | **Адрес земельного участка** |
| ЗУ1 | Производственная деятельность (6.0) | 4,8646 | Российская Федерация, Новосибирская область, город Бердск, ул. Химзаводская, з/у |
| Итого |  | 4,8646 |  |

1.7 Линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Формирование красных линий данным проектом не предусмотрено. Части земельного участка (сервитут) формируется на основании СНиП «2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

1.8 Границы территорий объектов культурного наследия.

Территорий объектов культурного наследия в границах проекта межевания не установлено.

1.9 Границы зон с особыми условиями использования территории.

На территории квартала установлены границы зон с особыми условиями использования территории:

* 54:32-6.351 Охранная зона инженерных коммуникаций
* 54:32-6.359 Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов

1.10 Границы зон действия публичных сервитутов.

Проект межевания не содержит предложений по установлению границ зон действия сервитутов.

ПРИЛОЖЕНИЯ

***Приложение 1***

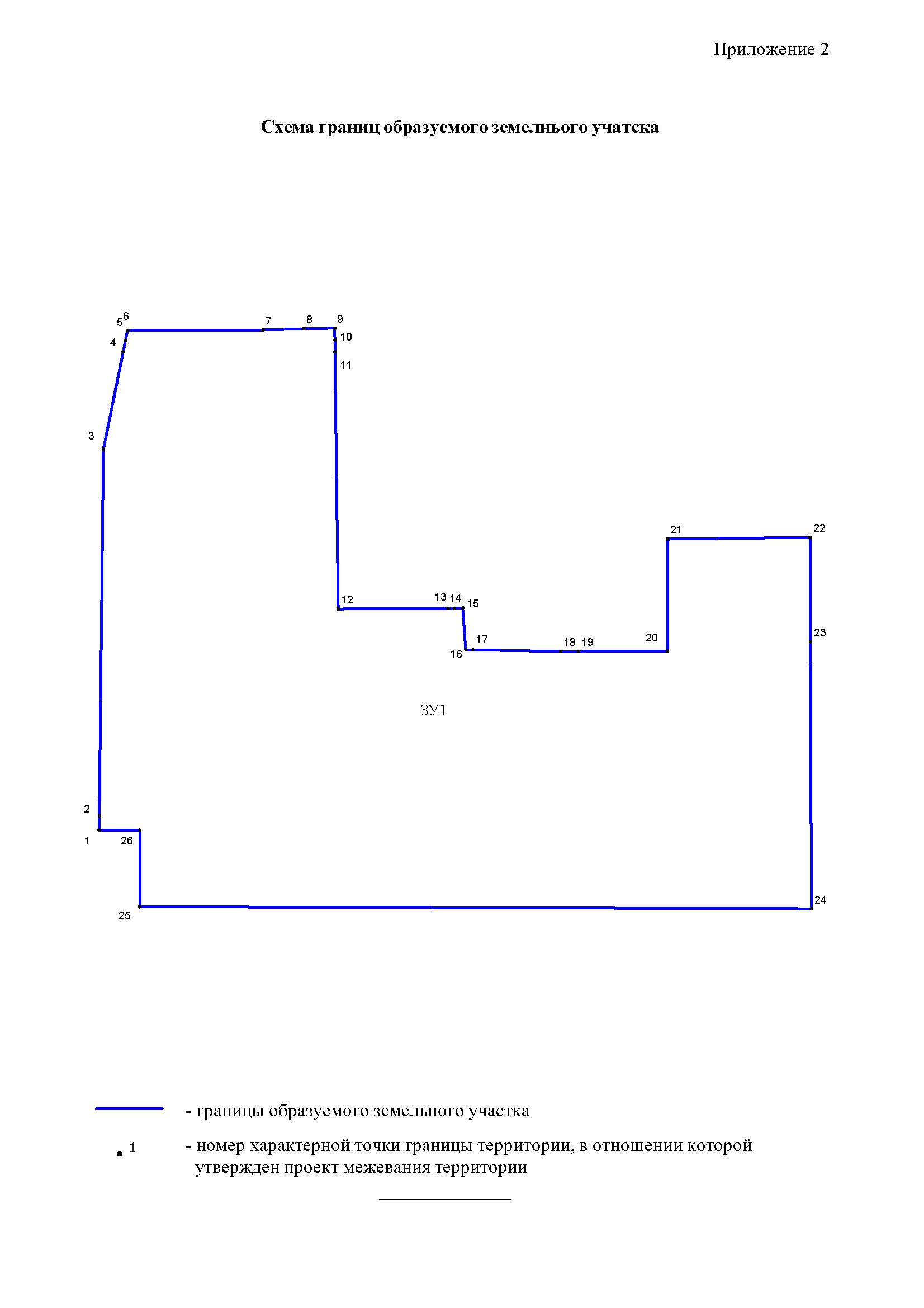
***Каталог координат***

***поворотных точек***

***образуемого земельного участка***

*Система координат МСК НСО зона 4*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ точки** | **Координаты** | |
| **X** | **Y** |
| **1** | **2** | **3** |
| 1 | 455699.83 | 4211787.31 |
| 2 | 455705.85 | 4211787.36 |
| 3 | 455860.12 | 4211789.09 |
| 4 | 455901.04 | 4211797.41 |
| 5 | 455906.04 | 4211798.43 |
| 6 | 455910.09 | 4211799.25 |
| 7 | 455910.30 | 4211856.24 |
| 8 | 455910.76 | 4211873.41 |
| 9 | 455911.10 | 4211886.45 |
| 10 | 455906.13 | 4211886.51 |
| 11 | 455901.13 | 4211886.58 |
| 12 | 455792.90 | 4211887.94 |
| 13 | 455793.15 | 4211934.14 |
| 14 | 455793.16 | 4211936.75 |
| 15 | 455793.37 | 4211940.40 |
| 16 | 455775.73 | 4211941.66 |
| 17 | 455775.73 | 4211944.56 |
| 18 | 455774.99 | 4211981.57 |
| 19 | 455775.03 | 4211989.01 |
| 20 | 455775.21 | 4212026.56 |
| 21 | 455822.31 | 4212026.59 |
| 22 | 455823.04 | 4212086.58 |
| 23 | 455779.18 | 4212086.75 |
| 24 | 455666.75 | 4212087.15 |
| 25 | 455667.57 | 4211804.40 |
| 26 | 455699.84 | 4211804.48 |

****