

Часть 1 (текстовая)

# ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

расположенной в границах

ул. Тогульский тракт, ул. Октябрьская, ул. Социалистическая ,  
с. Первомайское Бийского района

**ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ**

Согласовано	

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

0121-ПМ.ПЗ

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата
Исполнитель		Пфейфер С.В.			
Составил		Пфейфер С.В.			
Заказчик		Сухарев			
Н.контр.		Пфейфер С.В.			

Пояснительная записка



## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### 1.1. Основания для выполнения работы

Подготовка проекта межевания территории, расположенной в границах ул. Тогульский тракт, ул. Октябрьская, ул. Социалистическая в с. Первомайское Бийского района Алтайского края выполнена в соответствии с решением Бийского районного Совета народных депутатов об утверждении «Правил землепользования и застройки территории муниципального образования Первомайский сельсовет Бийского района Алтайского края №14-снд от 05.09.2017 г.».

Основанием для подготовки проекта межевания территории является заявление гражданина Сухарева Владимира Михайловича на основании договора № 342/7 от 25.07.2021 г.

Проект межевания разработан в соответствии с требованиями правовых и нормативно-технических документов Правительства РФ, Администрации Бийского района Алтайского края, включая:

- Градостроительный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ;
- «Положение о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений» от 2 февраля 1996 г. № 105;
- СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»;
- СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
- Постановление Госстроя РФ от 29.10.2002 г. № 150 «Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»
- Постановление Администрации Алтайского края от 18.05.2012 г. № 261 «Об утверждении норм градостроительного проектирования Алтайского края»
- «Правила землепользования и застройки муниципального образования Первомайский сельсовет Администрации Бийского района Алтайского края.

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых (уточняемых) земельных участков, установления красных линий в случае их отсутствия.

В частности, Проект межевания направлен на решение следующих задач:

- установление границ сложившихся объектов недвижимости, анализ фактического землепользования в районе проектирования; определение размеров и границ всех земельных участков под существующими объектами недвижимости с максимальным учетом всех потребностей, связанных с нормативными условиями эксплуатации этих объектов;
- формирование новых объектов недвижимости в сложившейся застройке (при наличии таковых); установление границ незастроенных земельных участков с учетом возможности размещения объектов капитального строительства по виду разрешенного использования в соответствующей территориальной зоне;
- обеспечение всех собственников объектов недвижимого имущества правовыми документами на использование земельных участков, занятых этими объектами, и увеличение за счет этого налогооблагаемой бюджетной базы;
- разработка рекомендаций по установлению сервитутов на использование земельных участков в тех случаях, когда без их установления нормальные условия эксплуатации земельных участков будут затруднены или невозможны.

Проект межевания территории оформляется в виде отдельного документа.

### 1.2. Исходные материалы для выполнения работ

В качестве исходных материалов использованы:

Изм.	Кол.	Лист	Подпись	Дата

0121-ПМ.ПЗ

Лист

2

1. Генеральный план муниципального образования Первомайский сельсовет Бийского района Алтайского края в масштабе 1:5000.
2. Информация о сервитутах и иных обременениях, установленных и внесенных в государственный кадастр недвижимости, из кадастрового плана территории – квартала 22:04:200003.
3. Информация о земельных участках в пределах границ проектирования, учтенных (зарегистрированных) в ЕГРН, полученная в виде выписок на ЗУ в электронном виде.
4. Информация (справочная) из ЕГРН об объектах капитального строительства.

## **2. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ**

### 2.1. Местоположение района проектирования, анализ сложившейся застройки

Границами проектируемой территории являются:

- с северной стороны – улица Октябрьская;
- с северо-восточной и южной стороны – улица Сибирская;
- с юго-западной стороны – улица Тогульский Тракт.
- с южной стороны – улица Социалистическая

Проектируемая территория отражена на ситуационном плане (*Схема № 1*).

Указанная территория расположена в северо-восточной части села Первомайское Бийского района Алтайского края, недалеко от автомобильной дороги Бийск-Тогул-Кемерово; занята преимущественно общественно-деловой застройкой, имеются производственные, складские и административные здания, жилые дома.

Магистральные инженерные сети на проектируемой территории расположены преимущественно вдоль улиц, имеются также внутриквартальные сети, обеспечивающие нужды объектов капитального строительства, расположенных непосредственно в данном квартале. В данной территории расположена граница охранной зоны воздушной линии электропередачи напряжением 10 кВ № 33-8-с комплектными трансформаторными подстанциями № 33-8-20, 33-8-21, 33-8-23, 33-8-9, 33-8-7, 33-8-13, граница охранной Зоны ВЛ электропередач напряжением 0,4кВ, отходящих от ТП №33-8-1, 33-8-8, 33-8-2, 33-8-3, 33-8-4, 33-8-10, 33-8-26, 33-8-16, 33-8-12, 33-8-17, 33-8-15, 33-8-24, 33-8-27, запитанных от ВЛ электропередач напряжением 10кВ №33-8с КТП №33-8-20, 33-8-21, 33-8-23, 33-8-9, 33-8-7, 33-8-13.

### 2.2. Существующее использование территории по данным государственного кадастра недвижимости

Территория в границах проектирования расположена в границах одного кадастрового квартала – 22:04:200003, границы которого установлены кадастровым делением.

В соответствии с исходными материалами – кадастровым планом территории (квартала), на территории проектирования поставлено на государственный кадастровый учет 20 земельных участков.

На участке проектирования расположены объекты, правообладателями которых является муниципальное образование Администрация Бийского района, физические и юридические лица.

Границы земельных участков по данным единого государственного реестра недвижимости отражены на *Схеме использования территории в период подготовки проекта № 1*, включенной в материалы по обоснованию проекта.



**0121-ПМ.ПЗ**

2.3. Сведения об установленных территориальных зонах, зонах с особыми условиями использования территорий, сервитутах и обременениях

Проектируемая территория расположена в границах **трех** территориальных зон, установленных Генеральным планом муниципального образования Первомайский сельсовет Бийского района Алтайского края в масштабе 1:5000, опубликованным на сайте администрации а именно:

1. Зона производственного назначения;
2. Зона делового, общественного и коммерческого назначения;
3. Зона инженерной и транспортной инфраструктур.

Большинство инженерных сетей расположено на землях общего пользования. Обременения земельных участков в границах проектирования являются охранные зоны линейных объектов инженерной инфраструктуры, которыми являются сети водоснабжения, канализования, теплоснабжения, энергоснабжения, связи для обслуживания объектов, расположенных на данных участках. В границах проектируемой территории по данным ЕГРН имеется охранный зона воздушной линии электропередач. Ограничения, установленные в данной охранный зоне определены Правительством РФ №160 от 24.02.2009г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон".

Границы территориальных и охранных зон, зон с особыми условиями использования территорий отражены на *Схемах № 2 и № 3* материалов по обоснованию проекта межевания.

### 3. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

#### 3.1. Общие положения

Задачей проекта межевания является предложение по определению границ земельных участков (в случае если они требуют межевания), уточнение (изменение) или установление границ существующих земельных участков при необходимости, а также формирование свободных от застройки земельных участков, для дальнейшего их предоставления в соответствии с градостроительными регламентами, установленными в соответствующей территориальной зоне.

Проект межевания выполнен на цифровой карте масштаба 1:500, с применением компьютерных геоинформационных технологий, в программе «Геокад АРМ КИН», содержит соответствующие картографические слои и семантические базы данных.

Проектное решение по межеванию территории представлено в Основной Графической части.

В соответствии с ч.6 ст.43 Градостроительного Кодекса РФ (в редакции от 03.07.2016 г.) на чертежах проекта межевания территории отображаются:

- \* границы существующих элементов планировочной структуры;
- \* границы образуемых и изменяемых (уточняемых) земельных участков.

Границы зон действия публичных сервитутов в Проекте не отражены, ввиду отсутствия необходимости их установления. Установление публичных сервитутов (для обеспечения прохода, проезда) проектом межевания не предусмотрено, так как к каждому формируемому или уже сформированному участку предусмотрен доступ от земель общего пользования.

Формирование земельных участков выполнялось в следующей последовательности. Первоначально формировались участки под существующими объектами недвижимости. На проектируемой территории объекты жилой застройки отсутствуют.

Затем, определялись территории общего пользования. С учетом сложившейся застройки все земельные участки имеют доступ к территориям общего пользования – улицам, ограниченным красными линиями, в связи с чем, в границах квартала участки общего пользования не формировались.



0121-ПМ.ПЗ

Лист

4

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата
------	------	------	-------	---------	------

Координирование объектов землепользования выполнено в местной системе координат на основе топографо-геодезического материала, выполненной также в местной системе координат.

### 3.2. Формирование земельных участков под существующими объектами недвижимости

В соответствии с п. 4 раздела 3.2.2. Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утвержденной постановлением Госстроя РФ от 29.10.2002 г. № 150, размеры земельных участков в границах застроенных территорий городских и сельских поселений устанавливаются с учетом фактического землепользования, градостроительных нормативов, действовавших на период застройки указанных территорий.

Требования к образуемым и изменяемым земельным участкам установлены ст. 11.9 Земельного кодекса РФ. В частности:

- не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости;
- образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

В границах территории проектирования предлагается уточнить, образовать либо перераспределить 1 земельный участок.

Изменение границ участков и образование участков данным Проектом предлагается в целях:

- приведения границ участков по данным ЕГРН в соответствие с фактическими границами с целью рационального использования, возможности размещения существующих объектов недвижимости,
- исключения изломанности границ земельных участков.

Земельные участки, площадь которых после изменения их границ увеличилась не более чем на 10% от площади, сведения о которой содержатся в ЕГРН, Проектом предлагается уточнить. Земельные же участки, площадь которых после изменения их границ увеличилась более чем на 10% от площади, сведения о которой содержатся в ЕГРН, Проектом предлагается образовать путем перераспределения.

В частности, проектом предлагается следующее решение.

1). В результате анализа исходной информации – сведений государственного кадастра недвижимости, установлено, что образование земельного участка по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, Бийский район, с. Первомайское, улица Тогульский Тракт, 14 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 22:04:200003:149 возможно, образование земельного участка не нарушает права смежных землепользователей в части определения проезда или прохода к смежным земельным участкам, не ведет к нарушению градостроительных норм, согласно запрошенной информации зон с особыми условиями использования территории в границах образуемого участка не расположено. На образуемом земельном участке будет расположено нежилое здание – магазин, площадью 76 м<sup>2</sup>, с кадастровым номером 22:04:200003:1257.

Таблица координат поворотных точек перераспределяемого земельного участка:

№	X	Y	Расстояние, м
1	516422,40	3286390,50	12,75
2	516417,33	3286402,20	16,64
3	516402,06	3286395,58	1,03
4	516401,12	3286395,15	12,84
5	516406,25	3286383,38	3,40
6	516409,33	3286384,83	14,25



#### 4. ВЫВОДЫ ПО ПРОЕКТУ И ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Настоящим проектом выполнено:

1. Формирование (образование новых) границ земельных участков:

- под существующими объектами путем преобразования (перераспределения с муниципальными землями).

В границах территории проектирования сформирован 1 земельный участок.

Параметры территории проектирования и земельных участков приведены в таблице:

№ п/п	Наименование показателей / условное обозначение или КН земельного участка / адрес (при наличии)	Кол-во	Площадь	Вид разрешенного использования образуемых ЗУ
1	Площадь проектируемой территории – всего		3,2 га	---
2	Территории (земельные участки), не подлежащие межеванию (участки, границы которых не изменяются по сравнению с данными ЕГРН)	19	---	---
3	Территории, подлежащие межеванию (образуемые и/или изменяемые участки)	2		
<b>3.1.</b>	<b>Образуемые, преобразуемые</b>	<b>4</b>		
		Способ образования		
1	ЗУ1 (Российская Федерация, Алтайский край, Бийский район, с. Первомайское, улица Тогольский Тракт, 14)	Перераспределение земель государственной и частной собственности (исх.ЗУ с КН 22:04:200003:149)	225	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов.

Все земельные участки относятся к категории земель – земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования земельных участков указан в соответствии с видом разрешенного использования участков по данным ЕГРН.



0121-ПМ.ПЗ

Лист

Изм. Кол. Лист Подпись Дата

6



Утверждена

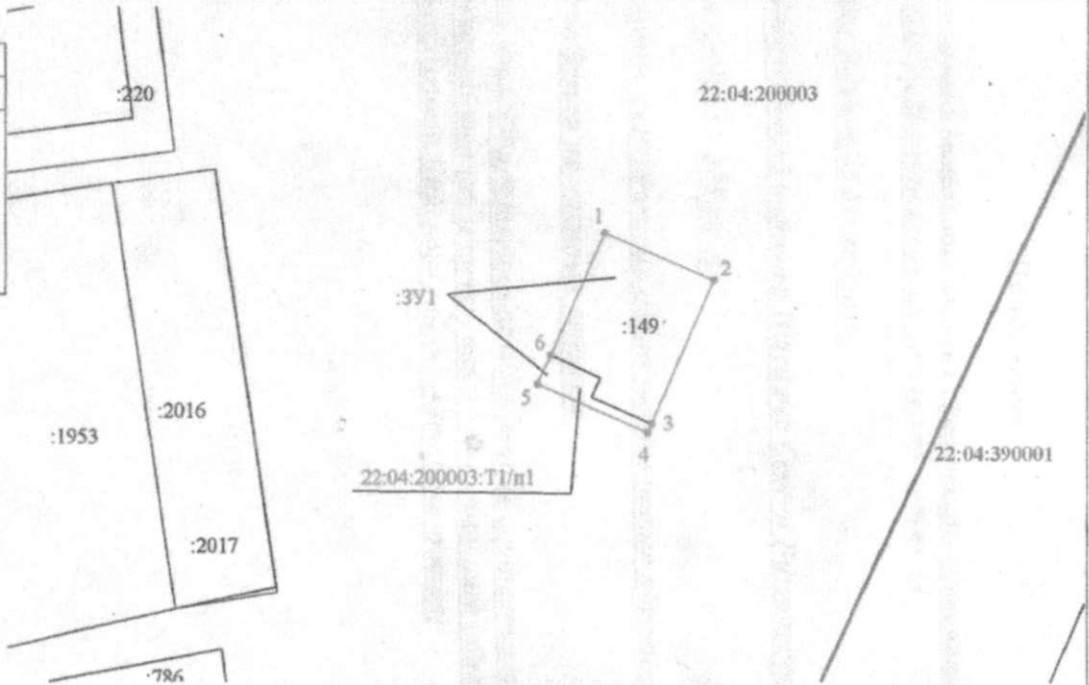
для Заставки вешнем Архитектуром  
Бийского района

от 13.07.2021 № 711

Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, образуемого в результате перераспределения земельного участка с кадастровым номером 22:04:200003:149, расположенного по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, Бийский район, с. Первомайское, ул. Тогульский Тракт, 14, и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в границах кадастрового квартала 22:04:200003

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X, м	Y, м
1	516 422,40	3 286 390,50
2	516 417,33	3 286 402,20
3	516 402,06	3 286 395,58
4	516 401,12	3 286 395,15
5	516 406,25	3 286 383,38
6	516 409,33	3 286 384,83
1	516 422,40	3 286 390,50

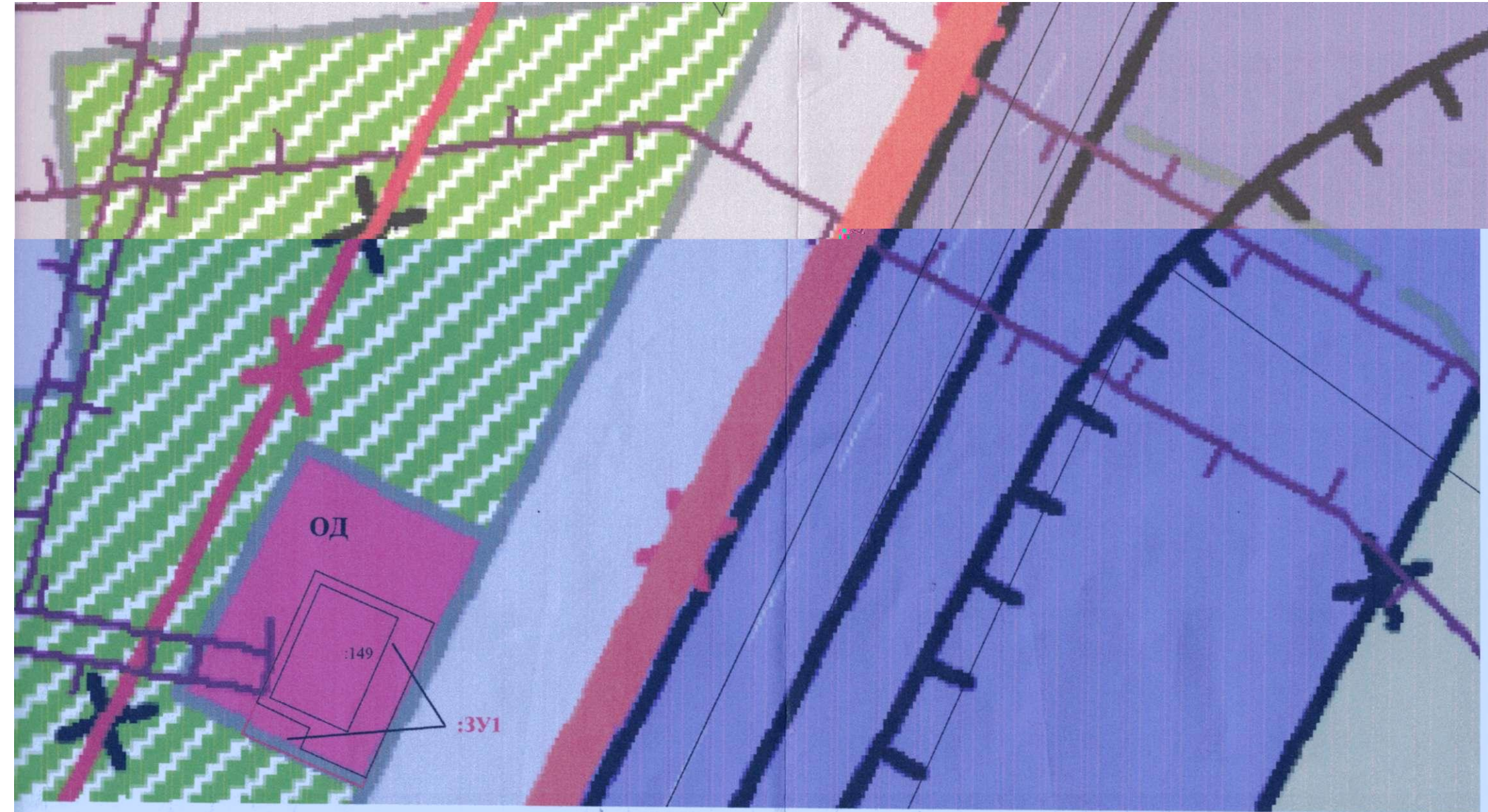
Площадь земельного участка: 225 кв.м  
Система координат: МСК-22



Масштаб 1:700

**Условные обозначения:**

- граница образуемого земельного участка
- граница учтенного земельного участка
- граница кадастрового квартала
- 1 - обозначение характерной точки границы образуемого ЗУ
- :ЗУ1 - обозначение образуемого земельного участка
- :9 - обозначение учтенного земельного участка
- 22:04:200003 - обозначение кадастрового квартала



Масштаб 1:500

