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 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 1:1000.

**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 от 16.03.2021 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);
* Постановление Государственного комитета Российской федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 29.10.2002 № 150 «Об утверждении инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
* СП 42.13330.2011 «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 г. 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 красных линий и вновь формируемых земельных участков проектируемых объектов.

Проект межевания территории обусловлен необходимостью перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 54:32:010659:496, 54:32:010659:130 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.

На земельном участке расположено здание корпуса №3 производственного с адресом: обл. Новосибирская, г. Бердск, ул. Химзаводская, 11/40.

В границах проектируемой территории существуют объекты недвижимости, оформленные в установленном законом порядке. 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 производственная зона (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 1,5126 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) | 1,5126 | Российская Федерация, Новосибирская область, город Бердск, ул. Химзаводская, з/у |
| Итого |  | 1,5126 |  |

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
* 54:32-6.364 Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов
* 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 | 455484.71 | 4211675.27 |
| 2 | 455499.79 | 4211674.74 |
| 3 | 455496.73 | 4211675.03 |
| 4 | 455494.14 | 4211676.56 |
| 5 | 455492.31 | 4211678.95 |
| 6 | 455491.55 | 4211681.84 |
| 7 | 455491.71 | 4211733.07 |
| 8 | 455498.53 | 4211738.73 |
| 9 | 455499.50 | 4211771.37 |
| 10 | 455485.00 | 4211771.53 |
| 11 | 455484.90 | 4211741.70 |
| 12 | 455349.77 | 4211742.16 |
| 13 | 455349.89 | 4211761.90 |
| 14 | 455346.83 | 4211761.96 |
| 15 | 455346.80 | 4211744.86 |
| 16 | 455341.29 | 4211744.88 |
| 17 | 455292.42 | 4211744.92 |
| 18 | 455276.37 | 4211745.81 |
| 19 | 455242.76 | 4211744.59 |
| 20 | 455239.15 | 4211748.76 |
| 21 | 455239.48 | 4211740.42 |
| 22 | 455276.47 | 4211741.11 |
| 23 | 455276.42 | 4211733.75 |
| 24 | 455276.40 | 4211731.79 |
| 25 | 455276.29 | 4211718.17 |
| 26 | 455275.95 | 4211676.50 |
| 27 | 455298.98 | 4211676.42 |
| 28 | 455309.98 | 4211676.38 |
| 29 | 455364.58 | 4211676.18 |

****