

Часть 2 (текстовая и графическая)

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

расположенной в границах

ул. Заводская, ул. Титова, пер. Автомобильный,
с. Смоленское

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Согласовано		

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Исполнитель					
Составил					
Н.контр.					

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инд. № подл.

0118-ПМ.ПЗ

Пояснительная записка

Стадия	Лист	Листов
П	1	3
Кадастровый инженер Пфейфер Сергей Викторович		

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Подготовка проекта межевания территории, расположенной в границах ул. Заводская, ул. Титова, пер. Автомобильный в с. Смоленское выполнена в соответствии с решением Смоленского районного собрания депутатов об утверждении «Правил землепользования и застройки территории муниципального образования Смоленский сельсовет Смоленского района Алтайского края №46 от 30.06.2017 г.».

Основанием для подготовки проекта межевания территории является заявление гражданина Шлегель Александра Александровича на основании договора № 522 от 11.09.2018 г.

Проект межевания разработан в соответствии с требованиями правовых и нормативно-технических документов Правительства РФ, Администрации Смоленского 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 Смоленский сельсовет Администрации Смоленского 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.

2. ЦЕЛЬ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА

- 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.

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

0118-ПМ.ПЗ

Лист

3. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ИСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

В качестве исходных материалов использованы:

1. Генеральный план муниципального образования Смоленский сельсовет Смоленского 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 22:41:021215.
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.

4. КРАСНЫЕ ЛИНИИ

Красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов (п. 11 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ)

Настоящий проект межевания разработан для проектирования земельных участков, расположенных на удаленном расстоянии от красных линий, но учитывает особенности территорий.

5. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Проектируемая территория расположена в границах **трех** территориальных зон, установленных Генеральным планом муниципального образования Смоленский сельсовет Смоленского 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. Обременениями 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 охранная зона воздушной линии электропередач. Ограничения, установленные в данной охранной 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 *Схеме* материалов по обоснованию проекта межевания.

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

0118-ПМ.ПЗ

Лист

6. ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

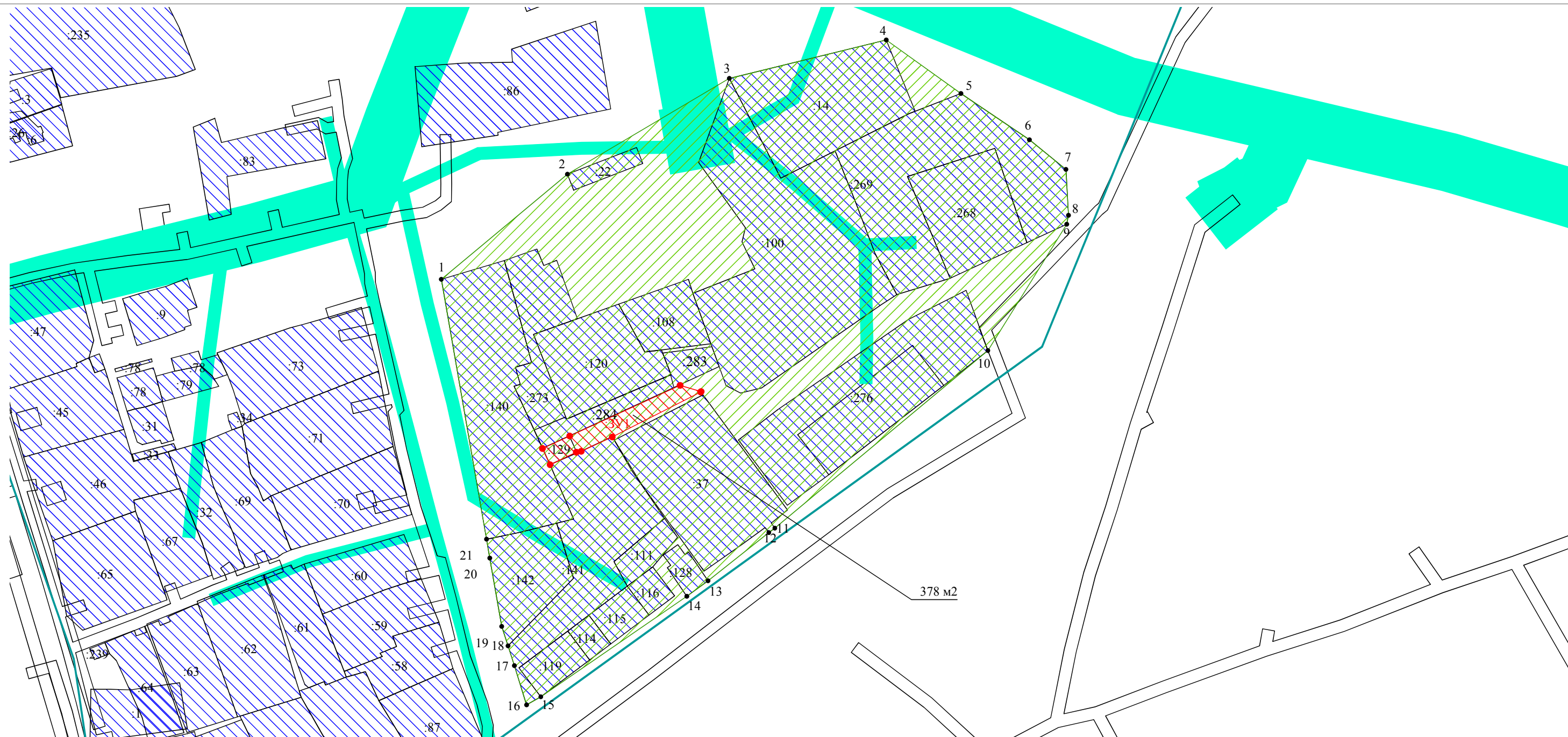
Согласно схеме территориального планирования муниципального образования Смоленский район Алтайского края объекты культурного наследия на данной территории отсутствуют.

7. ЗОНЫ ДЕЙСТВИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ

Установленные публичные сервитуты на данной территории отсутствуют.











Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	0118-ПМ.ПЗ			

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
Материалы по обоснованию



Масштаб 1:1 500

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
-  - обозначение границы проектируемой территории
-  - обозначение границ образуемого земельного участка
-  - обозначение сформированных ранее земельных участков
-  - обозначение зоны с особыми условиями использования территории

Часть 1 (текстовая)

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

расположенной в границах

ул. Заводская, ул. Титова, пер. Автомобильный,
с. Смоленское

ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ

Согласовано		

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

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инд. № подл.

0118-ПМ.ПЗ

Пояснительная записка

Стадия	Лист	Листов
П	1	8
Кадастровый инженер Пфейфер Сергей Викторович		

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Основания для выполнения работы

Подготовка проекта межевания территории, расположенной в границах ул. Заводская, ул. Титова, пер. Автомобильный в с. Смоленское выполнена в соответствии с решением Смоленского районного собрания депутатов об утверждении «Правил землепользования и застройки территории муниципального образования Смоленский сельсовет Смоленского района Алтайского края №46 от 30.06.2017 г.».

Основанием для подготовки проекта межевания территории является заявление гражданина Шлегель Александра Александровича на основании договора № 522 от 11.09.2018 г.

Проект межевания разработан в соответствии с требованиями правовых и нормативно-технических документов Правительства РФ, Администрации Смоленского 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 Смоленский сельсовет Администрации Смоленского 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:

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	0118-ПМ.ПЗ	Лист 2

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 предлагаются следующее решение.

1). В результате анализа исходной информации – сведений государственного кадастра недвижимости, установлено, что образование земельного участка по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, Смоленский район, с. Смоленское, ул. Заводская, 30Е, помещение 3, путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 22:41:021215:129 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 – гараж, площадью 62,5 м², с кадастровым номером 22:41:021223:233.

Таблица координат поворотных точек перераспределяемого земельного участка:

№	X	Y	Расстояние, м
1	485103,61	3273721,23	12,31
2	485098,35	3273710,10	2,04
3	485097,83	3273708,13	10,84
4	485093,25	3273698,31	6,65
5	485099,29	3273695,53	10,91
6	485103,86	3273705,44	44,80
7	485122,66	3273746,10	8,20
8	485120,38	3273753,98	36,79

Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

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		
3.1.	Образуемые, преобразуемые	4		
		Способ образования		
1	ЗУ1 (ул.Заводская, 30Е, помещение 3)	Перераспределение земель государственной и частной собственности (исх.ЗУ с КН 22:41:021215:129)	378	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.

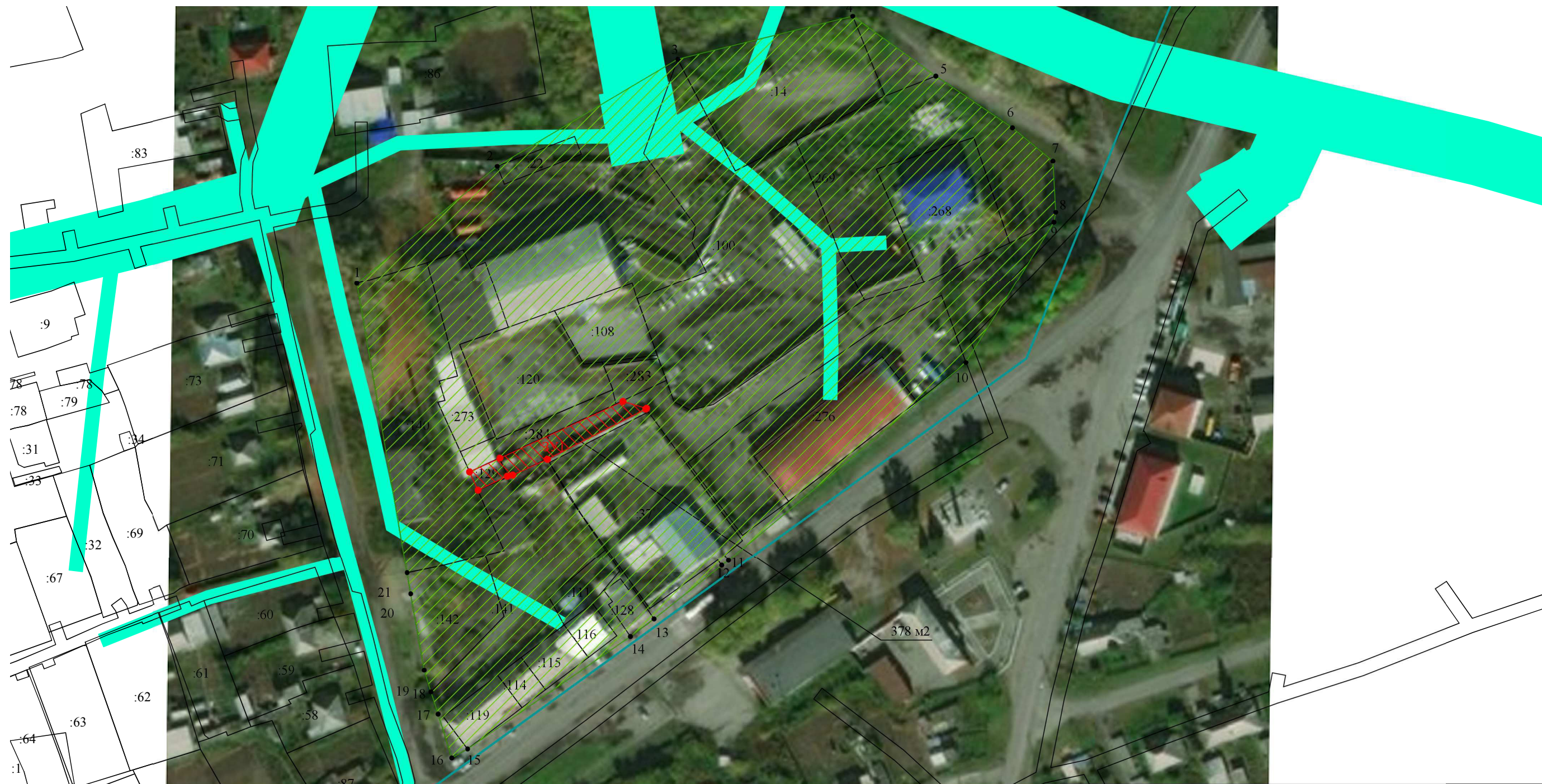
Все земельные участки относятся к категории земель – земли населенных пунктов.

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

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------











Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	0118-ПМ.ПЗ	Лист 6
------	------	------	-------	---------	------	-------------------	-----------

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
Схема расположения границ проектируемого земельного участка



Масштаб 1:1 400

Условные обозначения:

-  - граница образуемого земельного участка
-  - граница учтенного земельного участка
-  - граница кадастрового квартала
-  - обозначение характерной точки границы образуемого ЗУ
-  - обозначение образуемого земельного участка
-  - обозначение учтенного земельного участка
-  - обозначение границы проектируемой территории
-  - обозначение границ образуемого земельного участка
-  - обозначение сформированных ранее земельных участков
-  - обозначение зоны с особыми условиями использования территории

Проект межевания территории

Ситуационный план



Масштаб 1:1 500

— граница проектируемой территории