

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»**

Ростовская область, г.Новошахтинск, улица Советской Конституции № 9
ИНН6151004079, КПП 615101001, ОГРН 10261024825226
ФМКБ «Дон-Тексбанк» ООО в г.
Новошахтинске, р/сч.40702810652090009676
к/сч30101810600000000602, БИК 046015602
Электронная почта – mpbti@yandex.ru

**Проект межевания территории квартала, включающего
земельный участок, расположенный по адресу: Ростовская
область, г.Новошахтинск, улица Садовая, 45**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**Основная часть (Утверждаемая часть)
Том 1**

Заказчик: Чекин С.В.

Заказ: 22-1

Директор «МП БТИ г. Новошахтинска»
М.П.

Брижанова А.Е.



г. Новошахтинск
2022

1.СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ

№№ тома	Наименование	Примечания
	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	
1	ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	
	Пояснительная записка	
	Графическая часть	
2	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ	
	Пояснительная записка	
	Приложения	
	Графическая часть	

2. СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1
Основная часть (проект межевания территории)

№ п/п	Наименование документов	Стр.	Примечание
1	СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ	1	
2	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА	2	
3	ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	3-6	
3.1	Общие данные	3	
3.2	Структура территории, образуемая в результате межевания	4	
3.3	Установление красных линий	7	
3.4	Ведомости поворотных точек границ образуемых земельных участков	8	
3.5	Границы публичных сервитутов.	8	
4	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	9	
	Лист 1. Чертеж межевания территории М 1:500		

Основная часть (проект межевания территории)

3. Пояснительная записка

3.1 Общие данные

Настоящий проект межевания территории разработан на основании постановления Администрации города Новошахтинска № 65 от 28.01.2022 г. «О подготовке проектов межевания территорий».

В процессе разработки проекта межевания территории использовались следующие нормативно-правовые документы:

- Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ (актуальная редакция);
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 года № 136-ФЗ (актуальная редакция);
- Водный кодекс Российской Федерации (актуальная редакция);
- Лесной кодекс Российской Федерации (актуальная редакция);
- Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» (актуальная редакция);
- Федеральный закон от 25.06.2012 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (актуальная редакция);
- Свод правил СП 42.13330.2011 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений», актуальная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Свод правил СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне», актуальная редакция СНиП 2.01.51-90;
- ФЗ РФ от 22.07.2008г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (актуальная редакция);
- Постановление Правительства Российской Федерации от 11 марта 2010 г. N 138 "Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации";
- Решение Новошахтинской городской Думы от 24.12.2020 № 194 «О внесении изменений в решение Новошахтинской городской Думы от 30.09.2009 № 108 «Об утверждении Генерального плана городского округа муниципального образования «Город Новошахтинск» на 2006-2026 годы»;
- Решение Новошахтинской городской Думы от 29.11.2010 № 218 «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Новошахтинск»;

- Решение Новошахтинской городской Думы от 28.02.2017 № 317 « Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа муниципального образования «Город Новошахтинска»;

Исходные данные:

- Материалы инженерно-геодезических изысканий (топографическая съемка в М 1:500, город Новошахтинск в 2020 г.

- Сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Ростовской области с функциями автоматизированной информационно-аналитической поддержки осуществления полномочий в области градостроительной деятельности.

- Кадастровые планы территории, полученные в ФГБУ ФКП «Росреестра» по Ростовской области.

- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.

Площадь проектируемой территории S-15000 кв. м.

Подготовка проекта межевания осуществляется в целях:

1. Определение местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков.

2. Установление красных линий для рассматриваемой территории.

В задачи проекта межевания входит:

- анализ фактического землепользования на территории проектирования;

- определение в соответствии с нормативными требованиями площадей земельных участков исходя из фактически сложившейся планировочной структуры района проектирования;

Проектируемая территория расположена в глубине существующей квартала со сложившейся застройкой. Согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования «Города Новошахтинска» расположена в территориальной зоне жилой застройки первого типа Ж-1/55, в соответствии с генеральным планом - «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».

Из статьи 20 ПЗЗ - градостроительный регламент зоны жилой застройки первого типа (Ж-1) «1. Зона жилой застройки первого типа (Ж-1) подразделена на 77 участков градостроительного зонирования (с Ж-1/01 по Ж-1/77). Действие градостроительного регламента распространяется на все участки градостроительного зонирования данной территориальной зоны (с учетом положений части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации) Для участка градостроительного зонирования Ж-1/31 установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) площади земельных участков:

минимальная площадь земельного участка 150 кв. м (данные предельные параметры применяются исключительно для земельных участков, предоставляемых для вновь создаваемых индивидуальных жилых домов (объектов индивидуального жилищного строительства) и не распространяются на земельные участки под ранее выстроенными домами);

максимальная площадь земельного участка 500 кв. м (данные предельные параметры применяются исключительно для земельных участков, предоставляемых для вновь создаваемых индивидуальных жилых домов (объектов индивидуального жилищного строительства) и не распространяются на земельные участки под ранее выстроенными домами). Для участков градостроительного зонирования: Ж-1/09, Ж-1/10, Ж-1/11, Ж-1/15, Ж-1/16, Ж-1/17, Ж-1/18, Ж-1/19, Ж-1/20, Ж-1/22, Ж-1/23, Ж-1/24, Ж-1/25, Ж-1/26, Ж-1/27, Ж-1/28, Ж-1/29, Ж-1/30, Ж-1/32, Ж-1/37, Ж-1/38, Ж-1/45, Ж-1/46, Ж-1/47, Ж-1/48, Ж-1/49, Ж-1/50, Ж-1/51, Ж-1/52, Ж-1/53, Ж-1/54, Ж-1/55, Ж-1/56, Ж-1/57, Ж-1/58, Ж-1/59, Ж-1/60, Ж-1/61, Ж-1/62, Ж-1/63, Ж-1/64, Ж-1/65, Ж-1/66, Ж-1/67, Ж-1/68, Ж-1/69, Ж-1/70, Ж-1/71, Ж-1/72, Ж-1/73, Ж-1/74, Ж-1/75, Ж-1/76, Ж-1/77 установлены следующие (минимальные и максимальные) площади земельных участков:

минимальная площадь земельного участка 150 кв. м (данные предельные параметры применяются исключительно для земельных участков, предоставляемых для вновь создаваемых индивидуальных жилых домов (объектов индивидуального жилищного строительства) и не распространяются на земельные участки под ранее выстроенными домами);

максимальная площадь земельного участка 1 200 кв. м (данные предельные параметры применяются исключительно для земельных участков, предоставляемых для вновь создаваемых индивидуальных жилых домов (объектов индивидуального жилищного строительства) и не распространяются на земельные участки под ранее выстроенными домами).

Для участков градостроительного зонирования: Ж-1/01, Ж-1/02, Ж-1/03, Ж-1/04, Ж-1/05, Ж-1/06, Ж-1/07, Ж-1/08, Ж-1/12, Ж-1/13, Ж-1/14, Ж-1/21, Ж-1/33, Ж-1/34, Ж-1/35, Ж-1/36, Ж-1/39, Ж-1/40, Ж-1/41, Ж-1/42, Ж-1/43, Ж-1/44 установлены следующие предельные (минимальные и максимальные) площади земельных участков:

минимальная площадь земельного участка 150 кв. м (данные предельные параметры применяются исключительно для земельных участков, предоставляемых для вновь создаваемых индивидуальных жилых домов (объектов индивидуального жилищного строительства) и не распространяются на земельные участки под ранее выстроенными домами);

максимальная площадь земельного участка 1 500 кв. м (данные предельные параметры применяются исключительно для земельных участков,

предоставляемых для вновь создаваемых индивидуальных жилых домов (объектов индивидуального жилищного строительства) и не распространяются на земельные участки под ранее выстроенными домами).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь (все виды использования земельных участков, установленные в настоящей статье, за исключением площадей земельных участков с видами использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Хранение автотранспорта» не подлежат установлению.

Минимальные отступы от границ земельных участков с видом использования «Для индивидуального жилищного строительства» в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: до красной линии улицы – 5 м (в районах сложившейся застройки допускается установление расстояния согласно существующей красной линии улицы), до межи соседнего земельного участка – 3 м (в районах сложившейся застройки при строительстве (реконструкции) индивидуальных жилых домов допускается расстояние в 1 м до межи соседнего земельного участка, при условии соблюдения противопожарных и санитарных норм).

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (все виды использования земельных участков, установленные в настоящей статье, за исключением видов использования «Для индивидуального жилищного строительства») не подлежат установлению.

Предельное количество этажей для жилых домов, включая индивидуальные: 3. Предельное количество этажей нежилых зданий, строений, сооружений: 5.

Предельное количество этажей нежилых зданий гаражей, предназначенных для хранения индивидуального автотранспорта: 1.

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

для земельных участков с видом использования «Для индивидуального жилищного строительства»: 70 процентов; для земельных участков (все виды использования земельных участков, установленные в настоящей статье, за исключением земельных участков с видом использования «Для индивидуального жилищного строительства») не подлежит установлению.

Максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров.

№ точки	Координата X	Координата Y
1	480 801,487	2 221 909,991
2	480 719,043	2 221 873,970
3	480 769,552	2 221 723,720
4	480 865,769	2 221 761,403
1	480 801,487	2 221 909,991

Корректировка красных линий возможна по решению органов местного самоуправления, утвердивших их, в связи с изменением градостроительной ситуации в результате необходимости проведения реконструкции сложившейся застройки, изменением категории (пропускной способности) улиц и дорог поселения.

3.4. Ведомости координат поворотных точек границ образуемых земельных участков

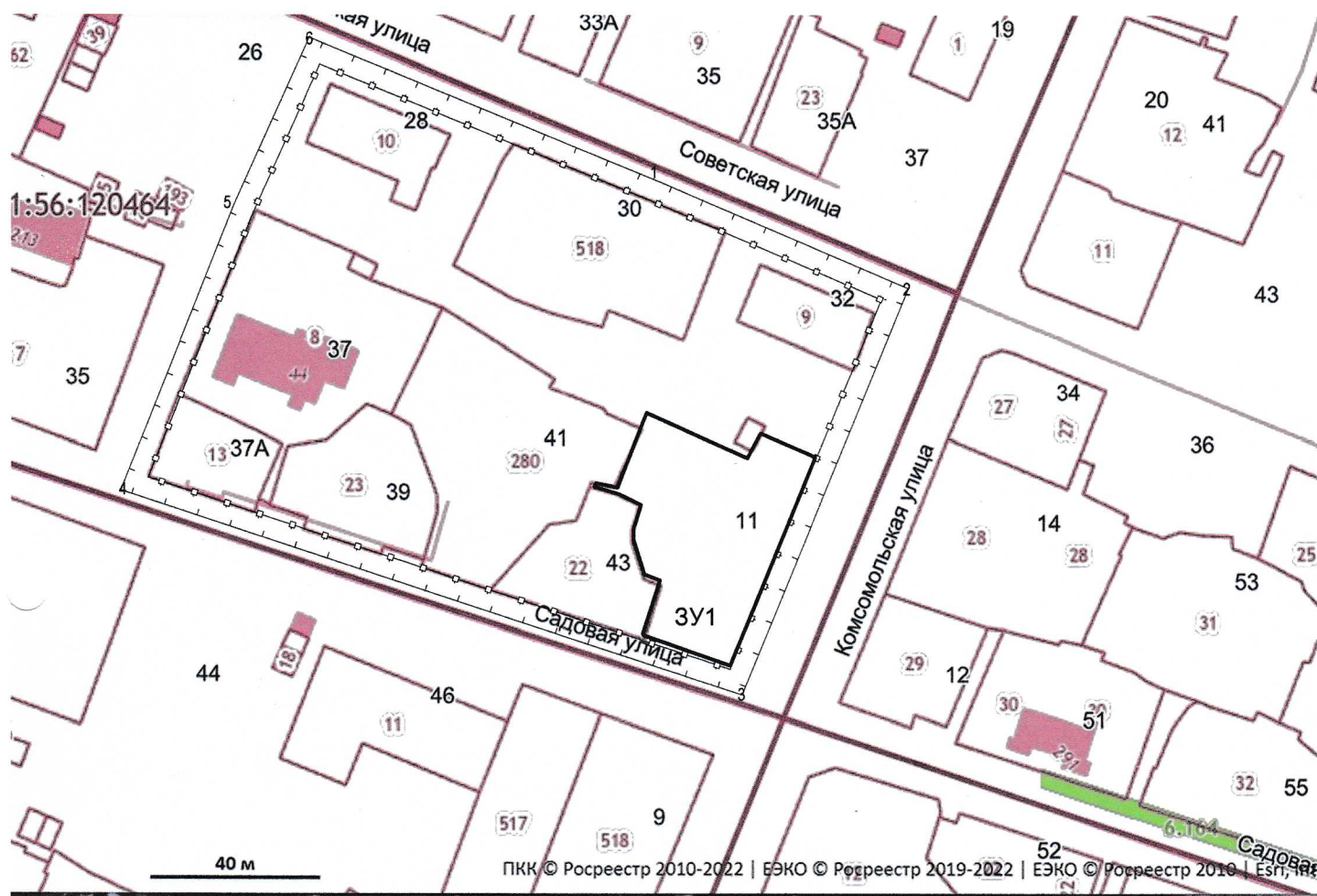
Координаты поворотных точек границ образуемого земельного участка: ЗУ 1

Категория земель - земли населенных пунктов		
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, код вида 2.1.1- видов разрешенного использования земельного участка		
№ точки	Координата X	Координата Y
1	480 727,370	2 221 848,890
2	480 719,043	2 221 873,970
3	480 768,470	2 221 895,333
4	480 777,094	2 221 878,515
5	480 770,829	2 221 875,185
6	480 781,834	2 221 850,767
7	480 777,080	2 221 848,910
8	480 763,400	2 221 842,270
9	480 764,540	2 221 836,790
10	480 763,570	2 221 836,390
11	480 761,690	2 221 842,690
12	480 759,020	2 221 848,180
13	480 753,050	2 221 846,320
14	480 750,110	2 221 846,320
15	480 741,540	2 221 849,060
16	480 740,100	2 221 853,000
1	480 727,370	2 221 848,890
Площадь ЗУ 1 = 2038 кв. м		

3.5. Границы публичных сервитутов.

Настоящим проектом публичные сервитуты не устанавливаются.

План красных линий



Координаты красных линий

№	X	Y
1	480 864,698	2 221 773,635
2	480 805,725	2 221 911,586
3	480 719,380	2 221 874,099
4	480 767,097	2 221 730,852
5	480 830,132	2 221 757,882
1	480 864,698	2 221 773,635

Условные обозначения



Красные линии



Границы территории проектирования



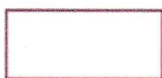
Границы земельных участков стоящих на кадастровом учете



Поворотная точка



Границы сформированных земельных участков



Границы земельных участков стоящих на кадастровом учете

3У1

Условный номер образуемого земельного участка

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Проверил	Брижанов А.Е.				
Разработал	Смолякова Е.В.				

Заказчик; Чекин С.В.

ул Садовая 45, г. Новошахтинск

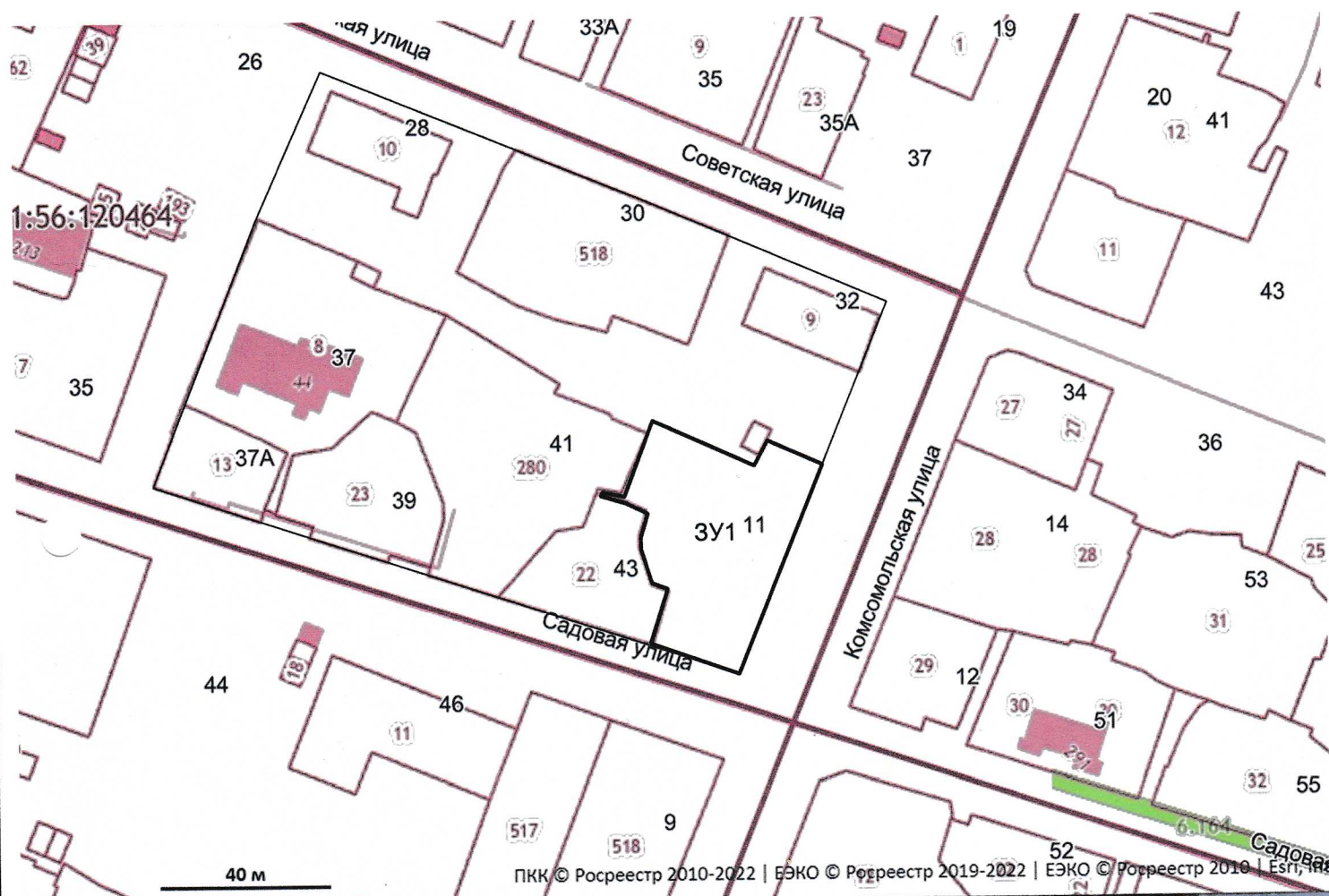
Проект межевания
(Утверждаемая часть)

План красных линий

Стадия	Лист	Листов
РП	1	1

МП "БТИ"

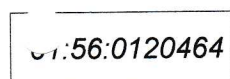
Местоположение образуемых и изменяемых земельных участков



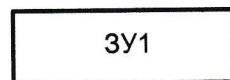
Условные обозначения:



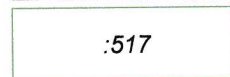
Граница участков стоящих на кадастровом учете



Номер кадастрового квартала



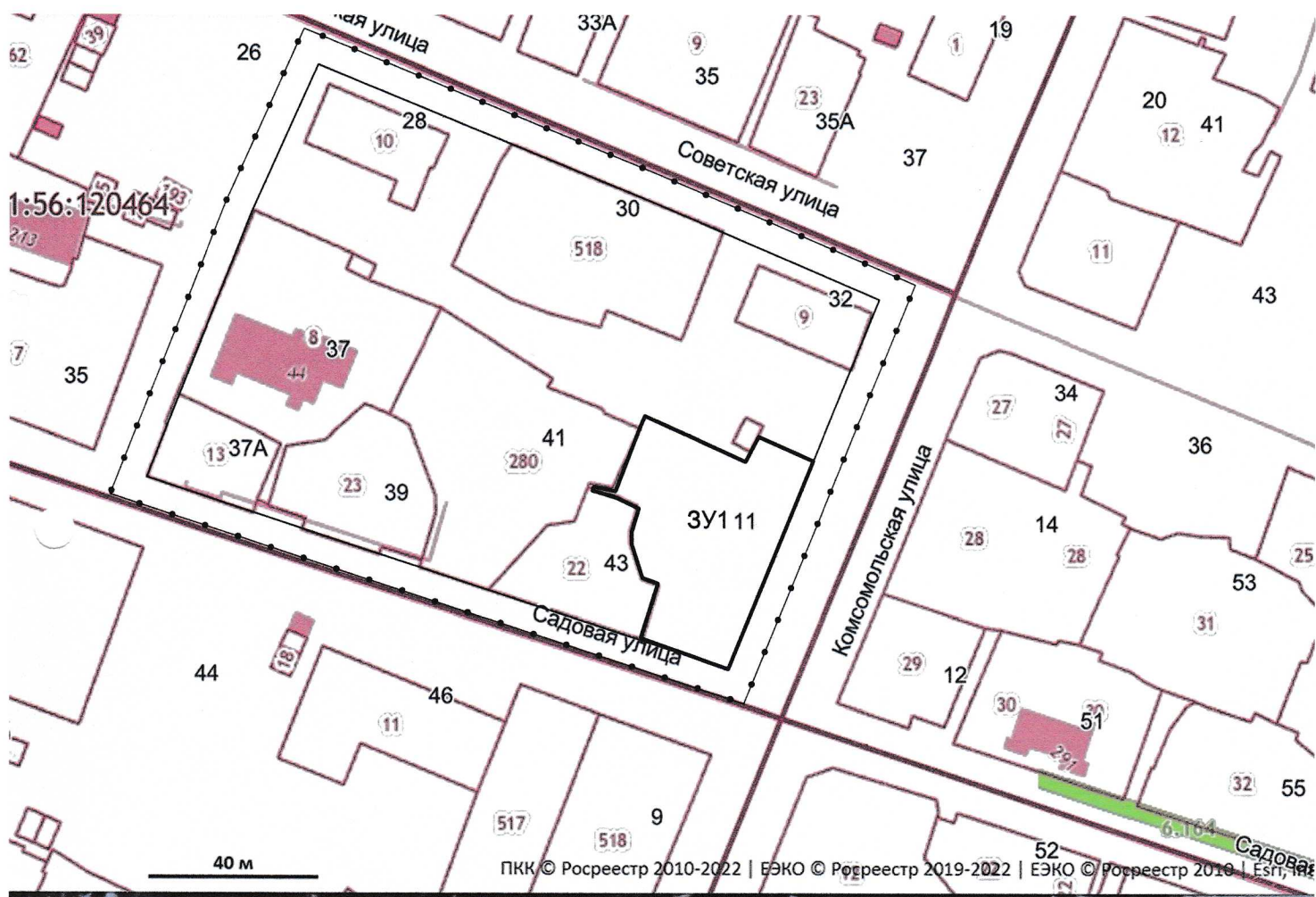
Образуемые земельные участки



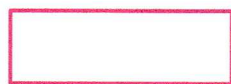
Кадастровый номер объекта недвижимости

				Заказчик; Чекин С.В.			
				ул Садовая 45, г. Новошахтинск			
Изм. Кол. уч. Лист № док. Подпись Дата							
Проверил	Брижанов А.Е.			Проект межевания (Утверждаемая часть)	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Смолякова Е.В.				РП	1	1
				Местоположение образуемых и изменяемых земельных участков	МП "БТИ"		

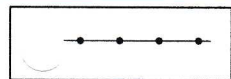
Схема образуемых земельных участков на кадастровом плане территории



Условные обозначения:



Граница участков стоящих на кадастровом учете



граница проектируемой территории S-15000 кв.м.

61:56:0120464

Номер кадастрового квартала

ЗУ1

Образуемые земельные участки

:517

Кадастровый номер объекта недвижимости

				Заказчик; Чекин С.В.				
				ул Садовая 45, г. Новошахтинск				
Изм.Кол.учЛист№доклПодписьДата								
Проверил	Брижанов А.Е.			Проект межевания (Утверждаемая часть)		Стадия	Лист	Листов
Разработал	Смолякова Е.В.					РП	1	1
				Схема образуемых земельных участков на кадастровом плане территории		МП "БТИ"		

Чертеж межевания территории

Условные обозначения:

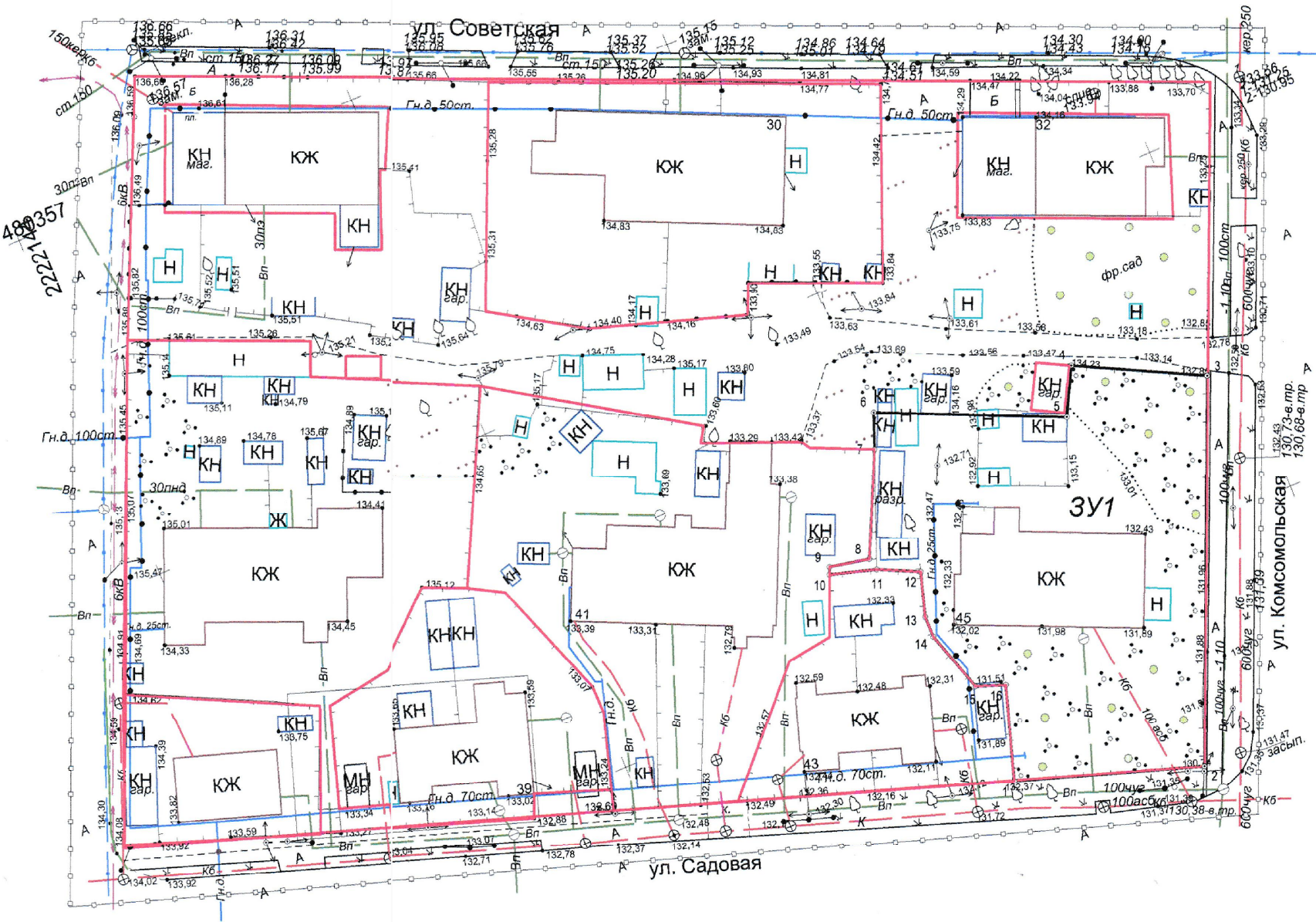
- Граница проектируемой территории
- Границы в красных линиях
- Границы сформированных земельных участков
- Границы земельных участков стоящих на кадастровом учете
- Границы регулярной застройки

61:56:0120464 Номер кадастрового квартала

33 Номер земельного участка стоящего на кадастровом учете

Координаты участка 3У1

№	X	Y
1	480 727,370	2 221 848,890
2	480 719,043	2 221 873,970
3	480 768,470	2 221 895,333
4	480 777,094	2 221 878,515
5	480 770,829	2 221 875,185
6	480 781,834	2 221 850,767
7	480 777,080	2 221 848,910
8	480 763,400	2 221 842,270
9	480 764,540	2 221 836,790
10	480 763,570	2 221 836,390
11	480 761,690	2 221 842,690
12	480 759,020	2 221 848,180
13	480 753,050	2 221 846,320
14	480 750,110	2 221 846,320
15	480 741,540	2 221 849,060
16	480 740,100	2 221 853,000
1	480 727,370	2 221 848,890



Заказчик: Чекин С.В.			
ул Садовая 45, г. Новошахтинск			
Изм. Кол. уч. Лист Недок. Подпись Дата		Стадия	Лист Листов
Проверил Брижанов А.Е. Разработал Смолякова Е.В.		РП	1 1
Проект межевания (Материалы по обоснованию)		Масштаб 1:750	
Чертеж межевания		МП "БТИ"	