

**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/сч301018106000000000602, БИК 046015602
Электронная почта – mpbti@yandex.ru

**Проект межевания территории квартала, включающего
земельный участок, расположенный по адресу: Ростовская
область, г.Новошахтинск, улица Харьковская, 199-в**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

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

Заказчик: Голиков В.В.

Заказ: 22-2

Директор «МП БТИ г. Новошахтинска»

М.П.

Брижанов А.Е.



г. Новошахтинск
2022

1. СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ

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

2. СОДЕРЖАНИЕ ТОМА
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	5	
3.3	Установление красных линий	5	
3.4	Ведомости поворотных точек границ образуемых земельных участков	6	
4	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	7	
	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 № 165 от 25.02.2022 г. «О подготовке проекта межевания территории».

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*;

Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа муниципального образования «Город Новошахтинск», утвержденные Решением Новошахтинской городской Думы от 28.02.2017 № 317 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа муниципального образования «Город Новошахтинск»

- 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» (актуальная редакция).

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 (далее ГИСОГД РО);

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

- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.

Площадь проектируемой территории S-2322 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 ПЗ/20.

Категория земель - земли населенных пунктов.

Согласно правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Новошахтинск» актуальная редакция проектируемая территория расположена в производственной зоне ПЗ/20 в соответствии с Генеральным планом городской округ Муниципальное образование «Город Новошахтинск» на 2006-2026 годы «Производственная зона»

Статья 26. ПЗ3 градостроительный регламент производственной зоны (ПЗ) «1. Производственная зона (ПЗ) подразделена на 49 участков градостроительного зонирования (с ПЗ/01 по ПЗ/49). Действие градостроительного регламента распространяется на все выделенные участки

данной территориальной зоны (с учетом положений части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

2. Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ПЗ не установлены.

3. Для зоны ПЗ, в соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, за исключением площадей земельных участков с видом использования «Хранение автотранспорта», в том числе их площадь не подлежат установлению;

минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений не подлежат установлению;

предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений за исключением количества этажей зданий гаражей, предназначенных для хранения индивидуального автотранспорта, не подлежит установлению;

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 не подлежит установлению.

4. В пределах зоны ПЗ для вновь формируемых земельных участков с видом разрешенного использования: «Хранение автотранспорта», при условии планируемого размещения на них гаражей для хранения индивидуального автотранспорта:

минимальная площадь земельного участка: 6 кв. м на одно машиноместо;
максимальная площадь земельного участка: 36 кв. м на одно машиноместо.

Для земельных участков под ранее выстроенными гаражами для хранения индивидуального автотранспорта (гаражами для хранения индивидуального автотранспорта, ранее поставленными на государственный кадастровый учет):

минимальная площадь земельного участка: 6 кв. м на одно машиноместо;
максимальная площадь земельного участка: 56 кв. м на одно машиноместо.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 38 настоящих Правил.».

3.2. Структура территории, образуемой в результате межевания

В результате данного проекта межевания территории квартала, включающего земельный участок по улице Харьковская 199-в в городе Новошахтинске Ростовской области, расположенного согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Новошахтинск» в производственной зоне ПЗ/20, включающего данный земельный участок приняты следующие проектные решения:

1. Образовать земельный участок ЗУ 2 путем перераспределения земель с основным видом разрешенного использования: «Ремонт автомобилей, код вида 4.9.1.4 ». В результате сложения площади 683,0 кв. м учтенного земельного участка под объектом недвижимости с кадастровым номером 61:56:0120000:20, площади ЗУ 1 -200,0 кв.м, образуется единый земельный участок с основным видом разрешенного использования: «Ремонт автомобилей, код вида 4.9.1.4 » видов разрешенного использования земельного участка, площадью 883.0 кв. м .

Выделение земельных участков для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения на территории в границах настоящего проекта межевания не предусмотрено.

3.3. Установление красных линий

Настоящим проектом межевания устанавливаются красные линии по внешним границам существующих земельных участков с кадастровыми номерами: 61:56:0120000:20, 61:56:0120000:6.

Ведомости координат поворотных точек красных линий

№ точки	Координата X	Координата Y
1	484 229,410	2 219 609,332
2	484 310,577	2 219 665,270
3	484 320,684	2 219 650,604
4	484 239,810	2 219 594,620
1	484 229,410	2 219 609,332

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 городского округа.

3.5. Ведомости координат поворотных точек границ образуемых земельных участков

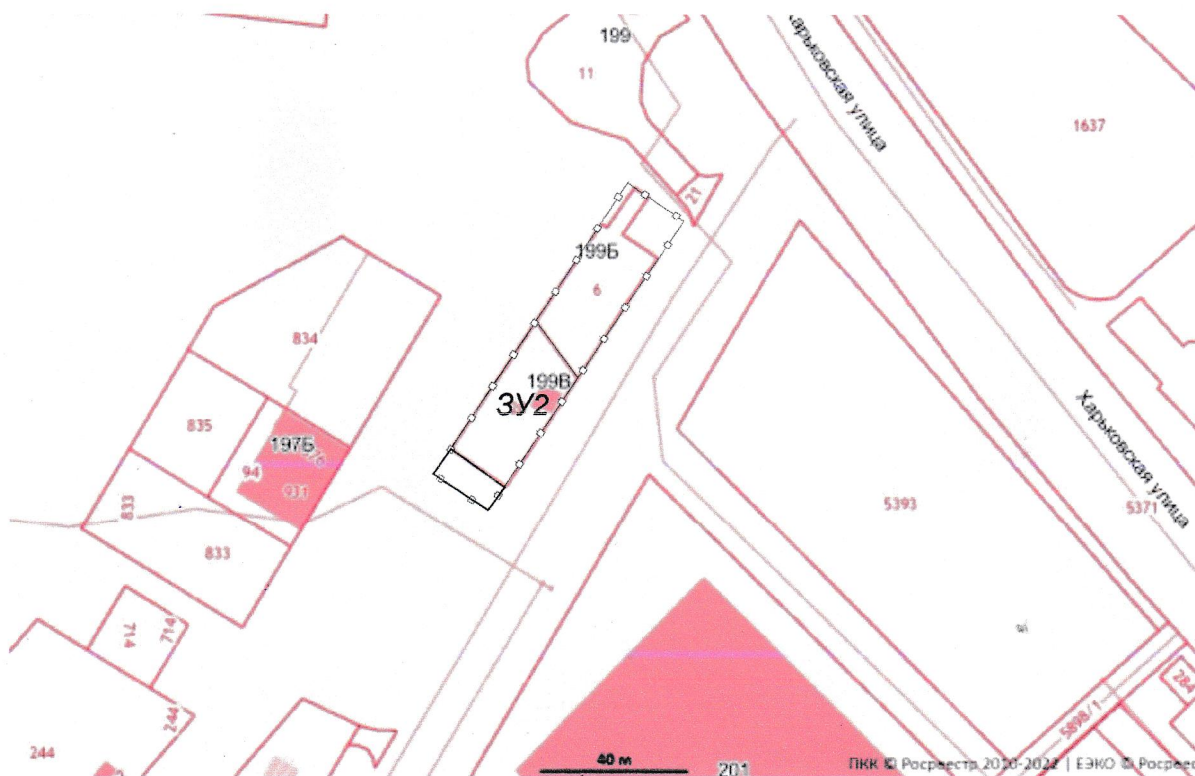
Координаты поворотных точек границ образуемого земельного участка путем перераспределения: ЗУ2

Категория земель - земли населенных пунктов		
«Ремонт автомобилей, код вида 4.9.1.4 »- видов разрешенного использования земельного участка.		
№ точки	Координата X	Координата Y
1	484 267,340	2 219 635,532
2	484 282,752	2 219 624,400
3	484 248,892	2 219 601,040
4	484 239,810	2 219 594,620
5	484 229,410	2 219 609,332
6	484 238,492	2 219 615,752
1	484 267,340	2 219 635,532
Площадь ЗУ 1 = 883 кв. м		

3.6 Границы публичных сервитутов.

Настоящим проектом публичные сервитуты не устанавливаются.

План красных линий



Координаты красных линий

№	X	Y
1	484 229,410	2 219 609,332
2	484 310,577	2 219 665,270
3	484 320,684	2 219 650,604
4	484 239,810	2 219 594,620
1	484 229,410	2 219 609,332

Условные обозначения



Красные линии



Границы территории проектирования



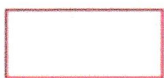
Границы земельных участков стоящих на кадастровом учете



Поворотная точка



Границы сформированных земельных участков



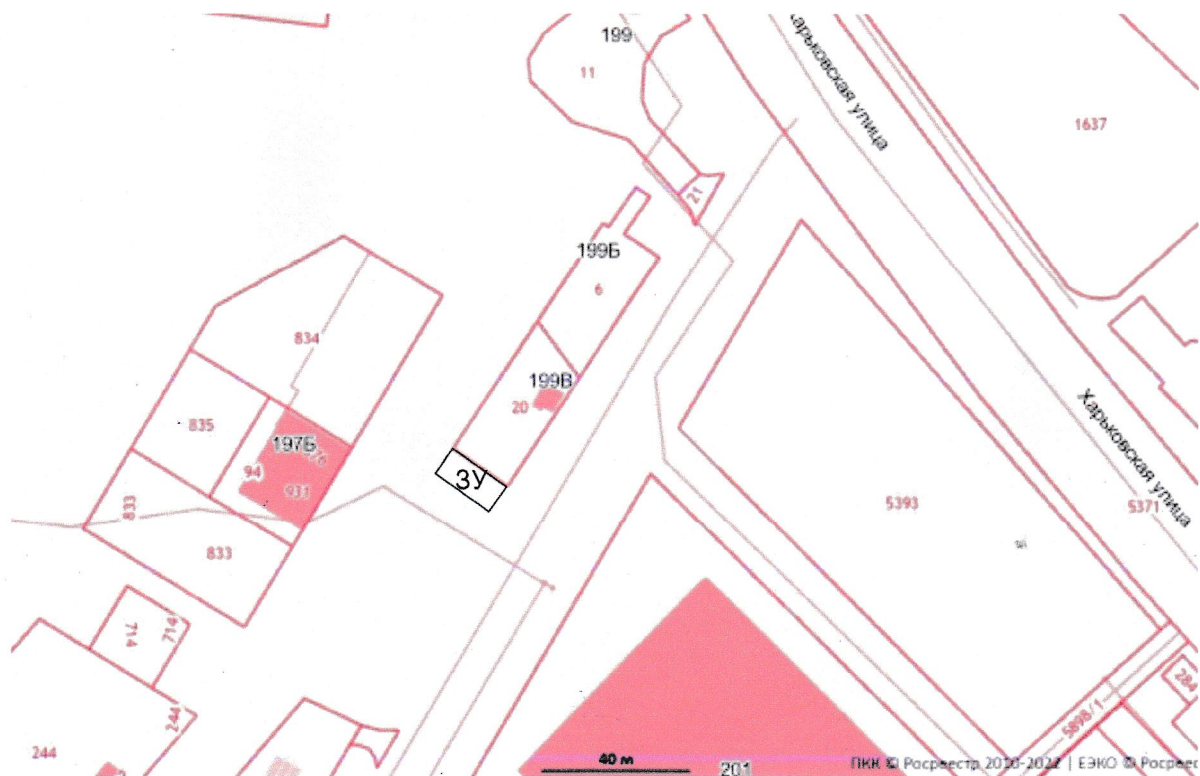
Границы земельных участков стоящих на кадастровом учете

302

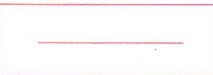
Условный номер образуемого земельного участка

Заказчик; Голиков В.В.			
ул Харьковская 199-в, г. Новошахтинск			
Изм.	Кол.уч	Лист	Листов
Проверил	Брижанов А.Е.	Стадия	Лист Листов
Разработал	Смолякова Е.В.	РП	1 1
Проект межевания (Утверждаемая часть)		МП "БТИ"	
План красных линий			

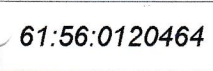
Местоположение образуемых и изменяемых земельных участков



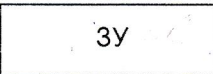
Условные обозначения:



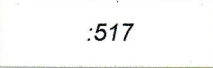
Граница участков стоящих на кадастровом учете



Номер кадастрового квартала



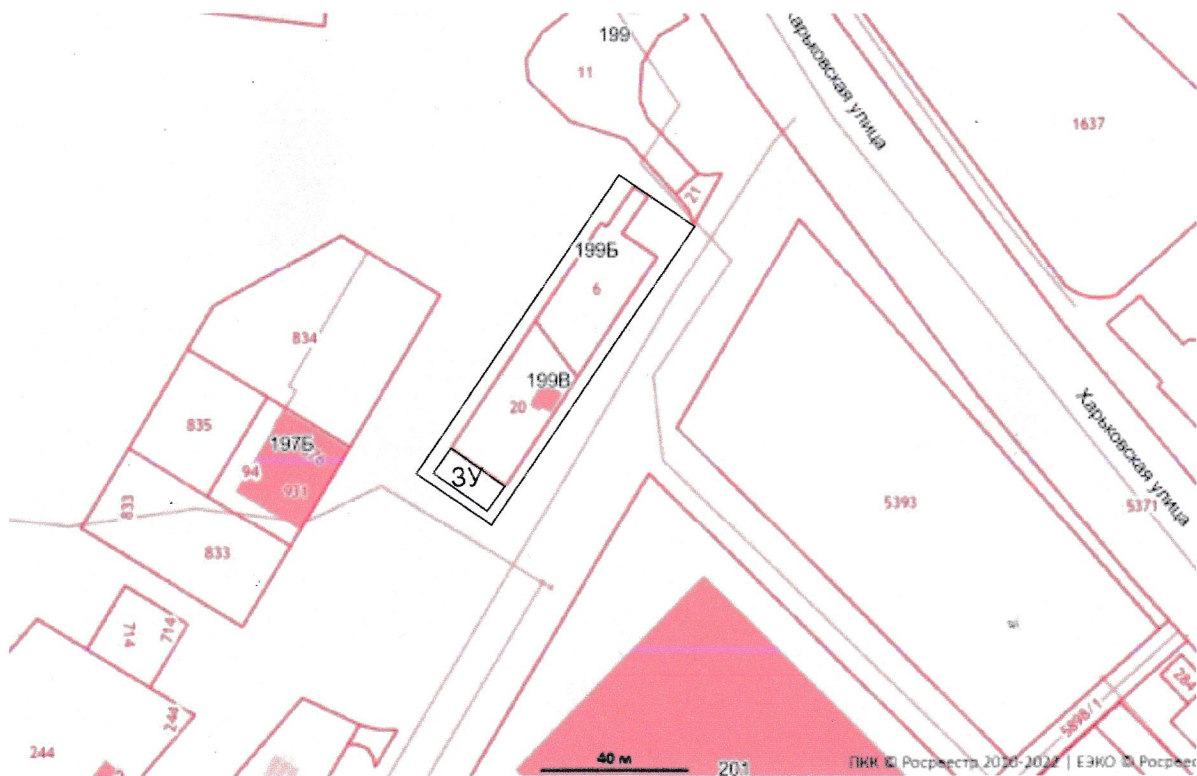
Образуемые земельные участки



Кадастровый номер объекта недвижимости

Заказчик; Голиков В.В.			
ул Харьковская 199-в, г. Новошахтинск			
Изм. Кол. уч.	Лист № док.	Подпись	Дата
Проверил	Брижанов А.Е.		
Разработал	Смолякова Е.В.		
Проект межевания (Утверждаемая часть)		Стадия	Лист Листов
Местоположение образуемых и изменяемых земельных участков		РП	1 1
изменяемых земельных участков		МП "БТИ"	

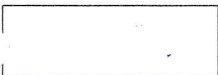
Схема образуемых земельных участков на кадастровом плане территории



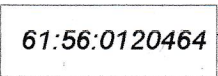
Условные обозначения:



Граница участков стоящих на кадастровом учете

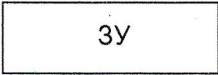


граница проектируемой территории S-2322 кв.м.



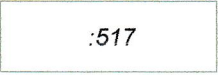
61:56:0120464

Номер кадастрового квартала



3У

Образуемые земельные участки





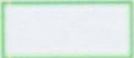
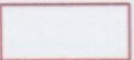

:517

Кадастровый номер объекта недвижимости

				Заказчик; Голиков В.В.			
				ул Харьковская 199-в, г. Новошахтинск			
Изм. Кол. уч. Писм. Недок. Подпись Дата							
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

61:56:0120000 Номер кадастрового квартала

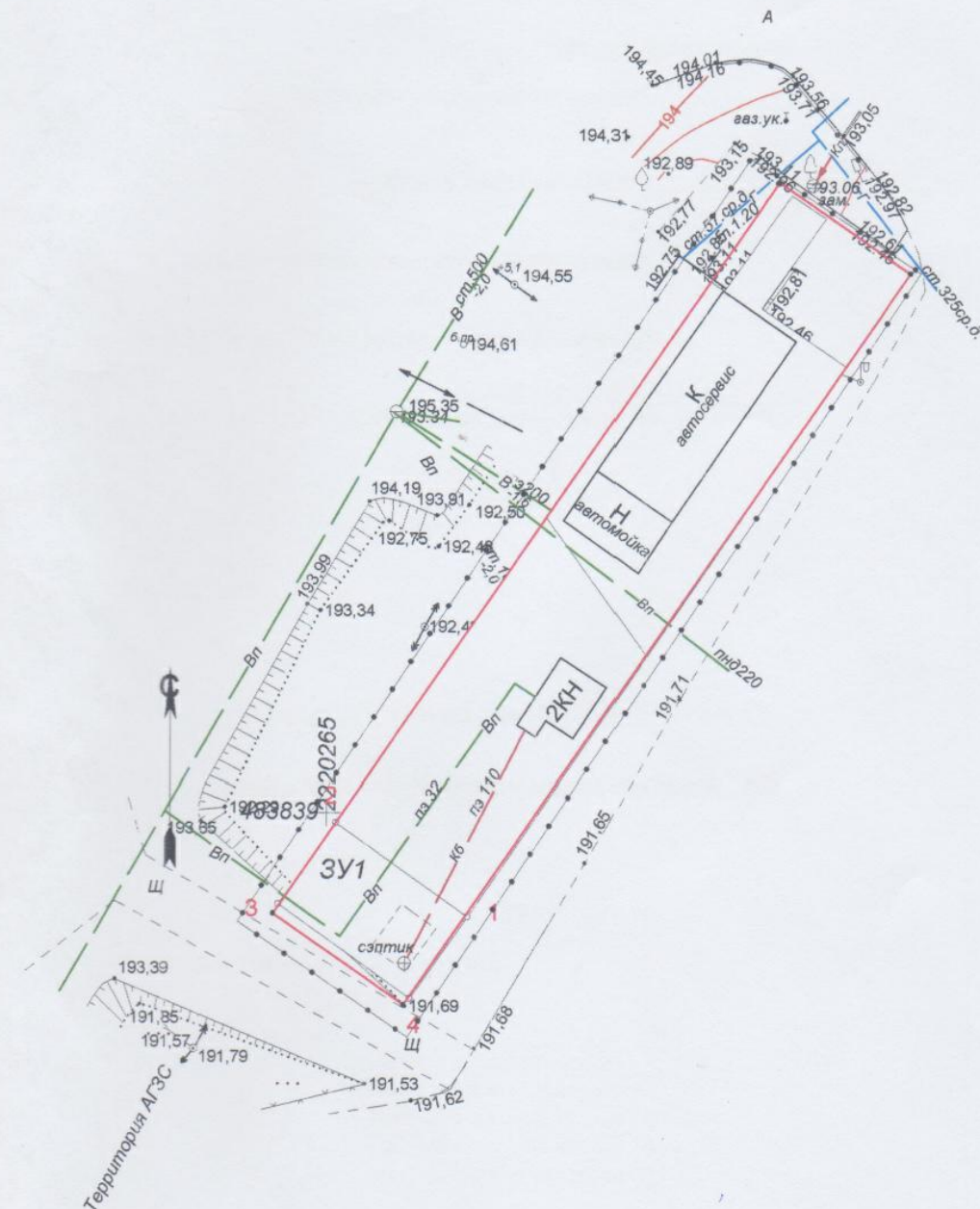
33 Номер земельного участка стоящего на кадастровом учете


Координаты участка ЗУ1

№	X	Y
1	484 238,492	2 219 615,752
2	484 248,892	2 219 601,040
3	484 239,810	2 219 594,620
4	484 229,410	2 219 609,332
1	484 238,492	2 219 615,752

Площадь земельного участка ЗУ1: 200 кв.м.

Разрешенное использование земельного участка: Ремонт автомобилей, код вида: 4,9,1,4



		Заказчик; Голиков В.В.		
		ул Харьковская 199-в, г. Новошахтинск		
Изм. Кол. уч. Лист № 001 Проверил Брижнев А.Е. Разработал Смоляков В.В.		Проект межевания (Утверждаемая часть)		
		Стадия	Лист	Листов
		РП	1	1
		Чертеж межевания		
		Масштаб 1:750 МП "БТИ"		