

**Проект межевания территории, ограниченной  
западной границей земельного участка по ул.  
Деповская, 34а, северной границей земельного участка  
по ул. Деповская, дом 34, красной линией ул.  
Деповская, южной границей земельного участка по ул.  
Деповская, дом 38,  
в городе Новоалтайске Алтайского края**

**г. Новоалтайск  
2017 г.**



ИП Хмарский Ю.Г.

Заказчик: ООО «Горем»

**Проект межевания территории, ограниченной западной  
границей земельного участка по ул. Деповская, 34а, северной  
границей земельного участка по ул. Деповская, дом 34,  
красной линией ул. Деповская, южной границей земельного  
участка по ул. Деповская, дом 38,  
в городе Новоалтайске Алтайского края**

ПМТ-02/17

Основная часть.  
Материалы по обоснованию проекта

Индивидуальный предприниматель

\_\_\_\_\_ Хмарский Ю.Г.  
МП

Подп. и дата	
Взам. инв. №	
Инв. № дубл.	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
Разраб.		Ибель О.Ю.		01.09.17
Пров.		Гришаев С.Н.		01.09.17
Т. контр.				
Н. контр.				
Утв.		Хмарский Ю.Г.		01.09.17

ПМТ-02/17		
Стадия	Лист	Листов
	2	
ИП Хмарский Ю.Г.		

Содержание

Раздел	Наименование
1	Основная часть
	Текстовая часть
1.1	Введение
1.2	Общая характеристика территории
1.3	Местоположение элемента планировочной структуры
1.4	Инженерно-геодезические изыскания
1.5	Образуемые земельные участки
1.6	Изменяемые земельные участки
1.7	Каталог координат поворотных точек
	Графическая часть
1.8	Чертеж межевых границ
2	Обоснование проекта
	Графическая часть
2.1	Чертеж существующих межевых границ

Ине. № подп	Подп. и дата	Ине. № дубл.	Взам. ине. №	Подп. и дата

## 1. Основная часть

## 1.1 Введение

Проект межевания территории, ограниченной западной границей земельного участка по ул. Деповская, 34а, северной границей земельного участка по ул. Деповская, дом 34, красной линией ул. Деповская, южной границей земельного участка по ул. Деповская, дом 38, в городе Новоалтайске Алтайского края разработан по заданию заказчика – ООО «Горем» и выполнен индивидуальным предпринимателем Хмарским Юрием Георгиевичем.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границы земельного участка в застроенной территории для планируемого размещения объекта капитального строительства – многоквартирного жилого дома.

Проектируемая территория расположена в центральной части города Новоалтайска, ограничена улицей Деповской и земельными участками №№ 34а, 34, 38, относится к землям населенных пунктов.

Проект межевания территории разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- Земельным кодексом Российской Федерации;
- Законом Алтайского края от 29.12.2009 №120-ЗС «О градостроительной деятельности на территории Алтайского края»;
- Постановлением Администрации Алтайского края от 9 апреля 2015 г. №129 "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Алтайского края";
- Генеральным планом городского округа – города Новоалтайска, утвержденного решением Новоалтайского городского Собрания депутатов от 19.08.2010 №93 «Об утверждении Генерального плана городского округа город Новоалтайск Алтайского края»;
- Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа – город Новоалтайск, утвержденными решением Новоалтайского городского собрания депутатов Алтайского края от 17.05.2011 №27.

Топографо-геодезические работы выполнены в соответствии с требованиями СП 11-104-97 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства»; ГКИНП-02-033-82 «Инструкция по топографической съемке в масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 и 1:500».

При разработке проекта межевания использовались:

- материалы топографической съемки масштаба 1:500 дежурного плана г.Новоалтайска, планшеты 28-Г-1, 28-Г-2, 28-В-12;
- материалы корректуры топографической съемки масштаба 1:500, выполненной в 2016 г. ИП Хмарским Ю.Г.

Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	<p>решением Новоалтайского городского Собрания депутатов от 19.08.2010 №93 «Об утверждении Генерального плана городского округа город Новоалтайск Алтайского края»;</p> <p>- Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа - город Новоалтайск, утвержденными решением Новоалтайского городского собрания депутатов Алтайского края от 17.05.2011 №27.</p> <p>Топографо-геодезические работы выполнены в соответствии с требованиями СП 11-104-97 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства»; ГКИНП-02-033-82 «Инструкция по топографической съемке в масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 и 1:500».</p> <p>При разработке проекта межевания использовались:</p> <p>- материалы топографической съемки масштаба 1:500 дежурного плана г.Новоалтайска, планшеты 28-Г-1, 28-Г-2, 28-В-12;</p> <p>- материалы корректуры топографической съемки масштаба 1:500, выполненной в 2016 г. ИП Хмарским Ю.Г.</p>
					<p>ПМТ-02/17</p>
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	

Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата

Согласно картам общего сейсмического районирования территории – ОСР-2015А – район работ относится к 6-балльной зоне для объектов массового строительства. Сейсмичность площадки определялась по СП 14.13330.2014 и составляет 6 баллов. Категория опасности природных процессов по землетрясениям – опасная (СНИП 22-01-95).

- объекты дополнительного образования детей;

- торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные), торговые комплексы;
- объекты общественного питания в отдельно стоящем здании общей площадью не более 300 кв.м.;
- объекты бытового обслуживания в отдельно стоящем здании;
- объекты спорта: физкультурно-оздоровительного назначения (крытые, открытые);
- объекты культуры и искусства: учреждения клубного типа (дома и дворцы культуры, клубы, социально-культурные и другие специализированные и многофункциональные комплексы и объединения);
- объекты здравоохранения;
- аптечные учреждения;
- объекты скорой медицинской помощи или переливания крови;
- объекты пожарной охраны;
- подразделения, участковые пункты полиции;
- пункты оказания универсальных услуг связи;
- объекты, связанные с обслуживанием жилищного фонда;
- ремонтно-эксплуатационные участки и аварийно-диспетчерские службы;
- озелененные территории;
- металлические гаражи;
- объекты наружной рекламы и информации;
- офисные здания;
- административные здания;
- торговые павильоны;
- торговые палатки;
- летние кафе;
- объекты благоустройства.

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- гаражи (встроенные в жилые дома, пристроенные к жилым домам, отдельно стоящие одноэтажные);
- объекты благоустройства;
- объекты наружной рекламы и информации.
- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- объекты пожарной охраны;
- площадки для сбора мусора;
- парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- объекты инженерного обеспечения, за исключением антенно-мачтовых сооружений связи.

**Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- многоквартирные жилые дома выше 10 этажей;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата						
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	ПМТ-02/17					Лист

- многоквартирные жилые дома с использованием первых этажей под офисы, объекты делового назначения;
- культовые объекты;
- объекты благоустройства на отдельном земельном участке: площадки для мусорных контейнеров габаритного мусора;
- гостиницы;
- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- объекты торговли без ограничения площади;
- дома-интернаты;
- ветлечебницы без содержания животных;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, открытые автостоянки на отдельном земельном участке;
- площадки для выгула собак.
- антенно-мачтовые сооружения.

**Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства**

1. При застройке должны соблюдаться требования технических регламентов, в том числе установленных нормативными правовыми актами требований безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечением предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, требований сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, минимальных расчетных показателей обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека, содержащихся в региональных и местных нормативах градостроительного проектирования.

2. Застройка должна производиться на основании положений Генерального плана городского округа - города Новоалтайска Алтайского края.

3. Минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, норм градостроительного проектирования Алтайского края и иных нормативных правовых актов.

4. При наличии утвержденной документации по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания) параметры разрешенного строительства (застройки) применяются в соответствии с данной документацией.

5. Предельная высота зданий, строений и сооружений для данной территориальной зоны не устанавливается и может быть любой в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Алтайского края.

6. Необходимые отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования Алтайского края с учетом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории.

Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата						
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	ПМТ-02/17					Лист

## 1.4 Инженерно-геодезические изыскания

Полевые работы выполнены в августе 2016 года бригадой под руководством главного специалиста Хмарского Ю.Г.

Исходными пунктами геодезической основы в плане и по высоте послужили пункты полигонометрии 2 разряда, проложенной Алтай ТИСИЗ. Система координат местная – МСК 22. Система высот Балтийская. Съёмочное обоснование построено путем проложения теодолитных ходов. Полевые измерения и обработка геодезических измерений выполнены с использованием электронного тахеометра Leica TCR405power №633226, сертифицированного в АО «Алтайский трест инженерно-строительных изысканий» №14-16 от 01.02.2016 г.). Обработка результатов полевых измерений по созданию и уравниванию планово-высотного съёмочного обоснования (качественные характеристики теодолитного и высотного ходов), тахеометрической съёмки производилась с использованием программного комплекса CREDO\_DAT – «Система камеральной обработки инженерно-геодезических работ». Цифровая модель местности (ЦММ) создана в программном комплексе CREDO\_TER – «Цифровая модель местности».

Файлы топографических планов для проектирования в формате AutoCAD формировались путём экспорта из цифровой модели местности и ПК «Панорама», построенной в реальных координатах, через dxf. Измерения выполнены по 3-штативной системе с точностью измерения угла не грубее 10'. Съёмка ситуации и рельефа, а также подземных и наземных коммуникаций, производилась тахеометрическим методом с точек съёмочного обоснования. Контроль работ осуществлялся на всех этапах работ.

Топографо-геодезические работы выполнены в соответствии с требованиями «Инструкции по топографо-геодезическим работам при инженерных изысканиях для промышленного, сельскохозяйственного, городского и поселкового строительства» (СН 212-73) Госстроя СССР.

Границы земельных участков и кадастровых кварталов получены из кадастровых планов территории №22/ИСХ/17-77359 от 15.02.2017 г., №22/16-404564 от 07.06.2016, №22/16-820504 от 21.11.2016 г. Филиала ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Алтайскому.

Границы земельного участка определены в соответствии с:

- Федеральным законом №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» от 24 июля 2007 г.;
- Земельным кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ;
- Градостроительным кодексом РФ от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ;
- Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа - город Новоалтайск, утвержденными решением Новоалтайского городского собрания депутатов Алтайского края от 17.05.2011 г. №27;
- Приказом Минэкономразвития РФ от 08.12.2015 г. №921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке».

Инв. № подл	Подп. и дата	Инд. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата						Лист
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	ПМТ-02/17					



## 1.5 Образующие земельные участки

Проектом межевания территории предусматривается образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 22:69:020318:43, расположенного по адресу: Алтайский край, г.Новоалтайск, ул. Дёповская, 36, и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

### Характеристики образуемого земельного участка

№	Кадастровый или условный номер земельного участка	Адрес (местоположение) земельного участка	Площадь, кв.м	Вид разрешенного использования земельного участка (по документу)
1	:ЗУ1	Алтайский край, г.Новоалтайск, ул. Дёповская, 36	1916	Многokвартирные жилые дома до 10 этажей с использованием первых этажей под объекты общественного питания, торговли, бытового обслуживания, связи, направленные на удовлетворение потребностей жителей данной территории

Территориальная зона - Зона многоэтажной застройки (Жсс).

Категория земель - земли населенных пунктов.

## 1.6 Изменяемые земельные участки

Проектом межевания территории не предусматривается изменение границ земельных участков, а также установление зон действия публичных сервитутов.

Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата						
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	ПМТ-02/17					Лист

**1.7 Каталог координат поворотных точек**  
**Каталог координат поворотных точек земельного участка**

Условный номер земельного участка - **ЗУ1**

Площадь земельного участка - **1916** м<sup>2</sup>

Обозначение характерных точек границ	Координаты	
	Х	У
1	2	3
н1	609317	3197657
н2	609321	3197676
н3	609314	3197678
н4	609319	3197697
н5	609308	3197700
н6	609306	3197693
н7	609301	3197694
н8	609303	3197701
н9	609281	3197707
н10	609278	3197694
н11	609265	3197690
н12	609261	3197670
н1	609317	3197657
13	609274	3197684
14	609273	3197684
15	609273	3197685
16	609274	3197685
13	609274	3197684
17	609268	3197685
18	609267	3197685
19	609267	3197686
20	609268	3197686
17	609268	3197685

**Каталог координат красных линий**

Координаты	
Х	У
609490.89	3197583.65
609498.40	3197615.23
609128.58	3197701.31
609121.33	3197669.32

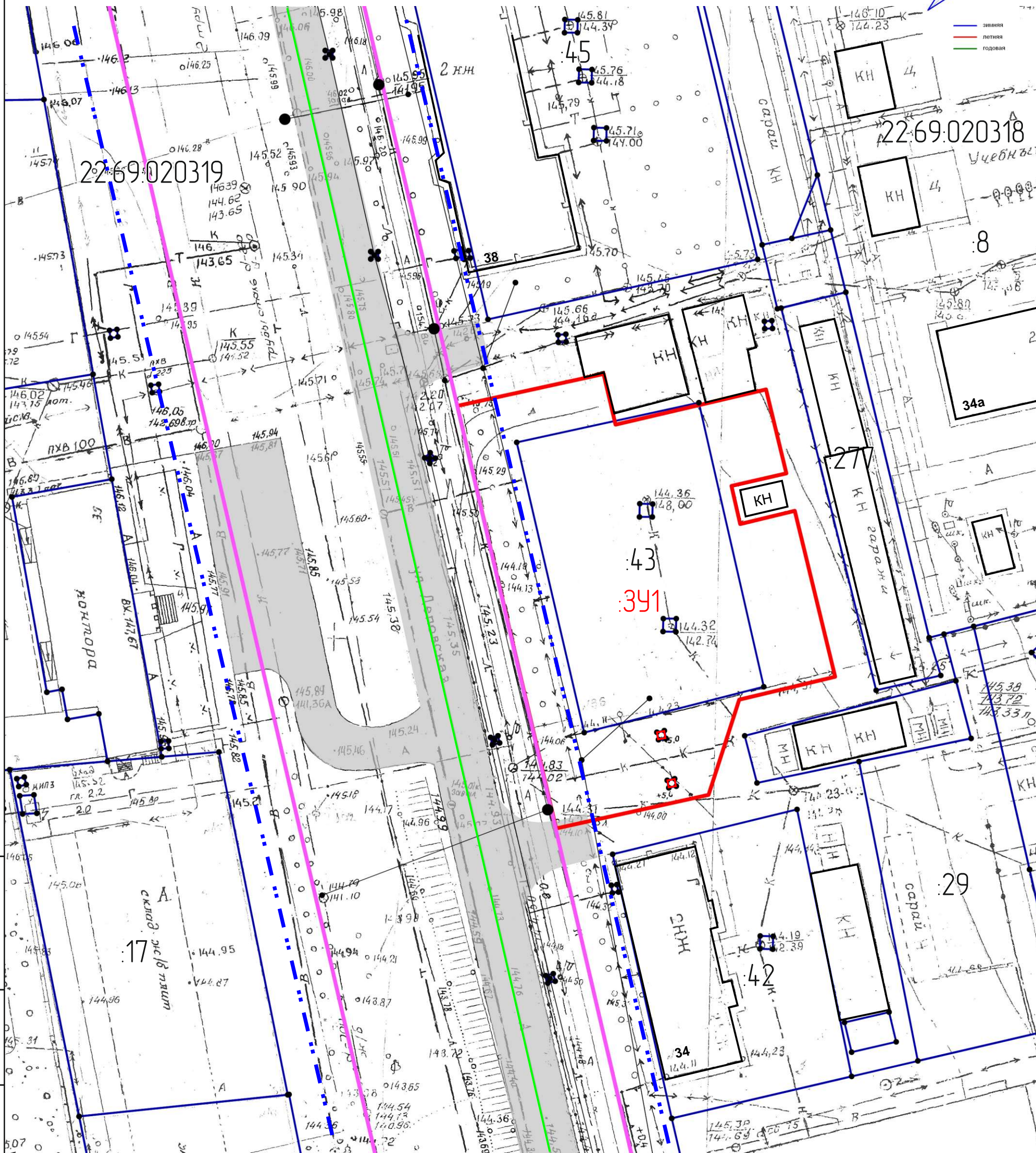
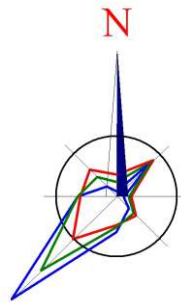
Подп. и дата	
Взам. инв. №	
Инв. № дубл.	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
----	------	----------	-------	------

ПМТ-02/17



# Чертеж межевания территории



Масштаб 1:500

## Условные обозначения:

- Границы образуемого земельного участка
- Границы существующих земельных участков
- Границы кадастрового квартала
- Красные линии
- Контур существующего сооружения
- Контур существующего здания
- Линии отступа от красных линий
- 22.69:020318 Обозначение кадастрового квартала
- 43 Обозначение существующих земельных участков
- 391 Обозначение образуемого земельного участка
- Существующее асфальтное покрытие

ПМТ-02/17

Проект межевания территории, ограниченной западной границей земельного участка по ул. Дюповская, 34а, северной границей земельного участка по ул. Дюповская, дом 34, красной линией ул. Дюповская, южной границей земельного участка по ул. Дюповская, дом 38, в городе Новоалтайске Алтайского края

Чертеж межевания территории

Система координат МСК-22, зона 3.  
Система высот Балтийская

г.Новоалтайск  
ИП Хмарский Ю.Г.

Инв. № подл. Подп. и дата

Взам. инв. № Инв. № докум. Подп. и дата

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
Разраб.	Идель О.Ю.	010917		
Пров.	Гришаев С.Н.	010917		
Т. Контр.				
Н. Контр.				
Утв.	Хмарский Ю.Г.	010917		



## 2. Обоснование проекта

Проект межевания территории, ограниченной западной границей земельного участка по ул. Деповская, 34а, северной границей земельного участка по ул. Деповская, дом 34, красной линией ул. Деповская, южной границей земельного участка по ул. Деповская, дом 38, в городе Новоалтайске Алтайского края разработан для определения местоположения границы земельного участка с целью размещения многоквартирного жилого дома.

В настоящее время территория свободна от застройки. Проектом межевания предлагается образовать земельный участок путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 22:69:020318:43 площадью 935 кв.м и земель, находящихся в муниципальной собственности площадью 981 кв.м.

### Характеристика земельного участка с кадастровым номером 22:69:020318:43

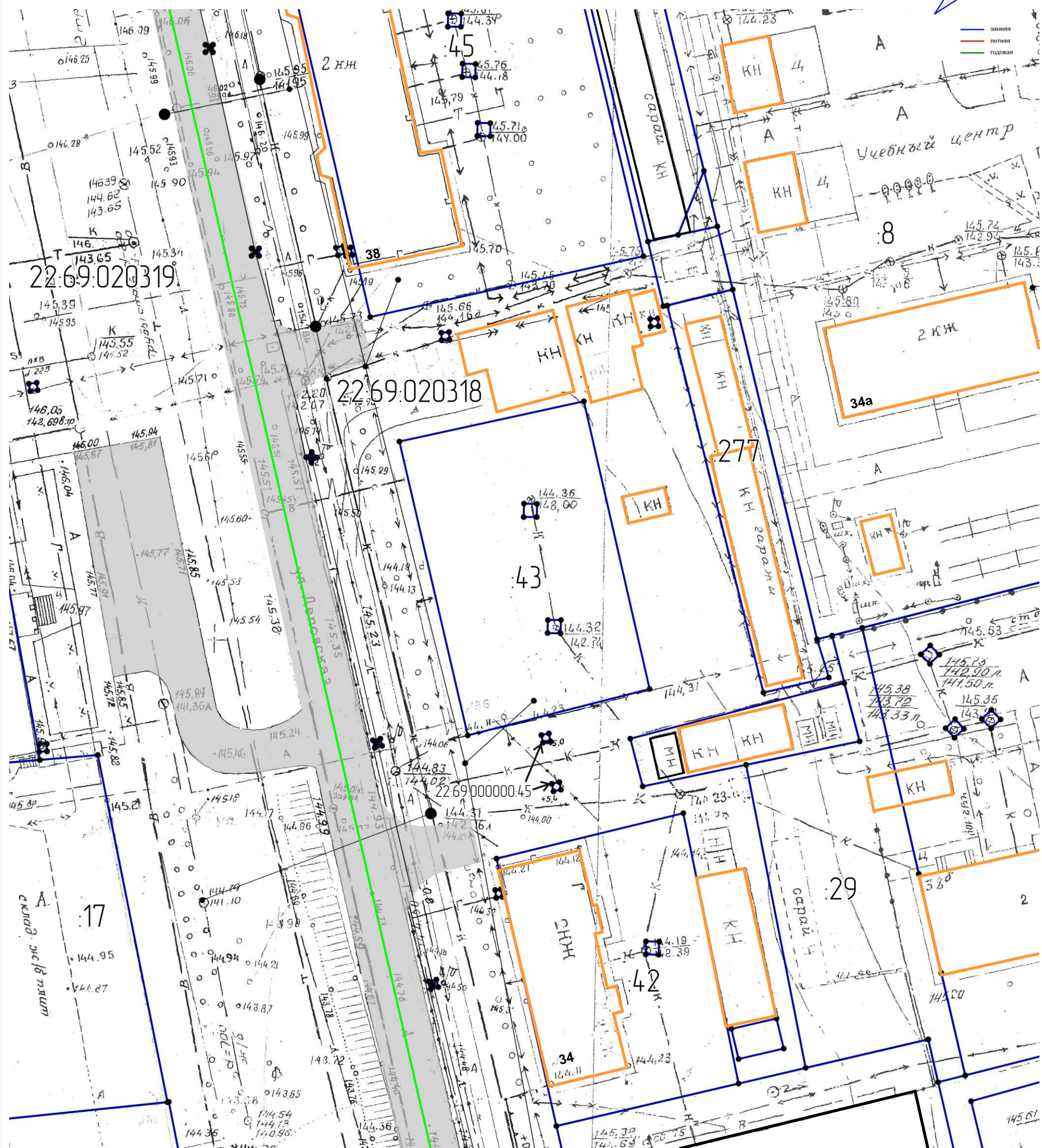
Адрес (местоположение) земельного участка	Алтайский край, г.Новоалтайск, ул. Деповская, 36
Категория земель	Земли населённых пунктов
Территориальная зона	Зона многоэтажной застройки
Площадь, кв.м.	935
Вид разрешенного использования земельного участка (по документу)	Многоквартирные жилые дома до 10 этажей с использованием первых этажей под объекты общественного питания, торговли, бытового обслуживания, связи, направленные на удовлетворение потребностей жителей данной территории
Форма собственности	Муниципальная собственность
Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости (части объекта недвижимости)	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, 22.69.2.73, Постановление № 1903 от 23.09.2016.

На проектируемой местности отсутствуют объекты культурного наследия и особо охраняемые природные территории.





Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата	Инв. № подл.

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	ПМТ-02/17	Лист





Условные обозначения:

-  Существующие здания  
 Границы существующих земельных участков  
 Граница кадастрового квартала  
 Контур существующего сооружения  
22.69.020318  
43  
 Существующее асфальтовое покрытие

Изм.	Лист	№ докум	Подп.	Дата
Разраб.		Идель О.Ю.		0109.17
Пров.		Гришаев С.Н.		0109.17
Т. Контр.				
Н. Контр.				
Утв.		Хмарский Ю.Г.		0109.17

PMT-02/17

Проект межевания территории, ограниченной западной границей земельного участка по ул. Деповская, 34а, северной границей земельного участка по ул. Деповская, дом 34, красной линией ул. Деповская, южной границей земельного участка по ул. Деповская, дом 38, в городе Новоалтайске Алтайского края

Чертеж существующих  
межевых границ

Система координат МСК-22, зона 3.  
Система высот Балтийская

г. Новоалтайск  
ИП Хмарский Ю.Г.

Лум.			Луст	Лустов