

Часть 1 (текстовая)

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

К ПРОЕКТУ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,

расположенной в границах

кадастрового квартала 22:68:020738 и ограниченной участками с

кадастровыми номерами 22:68:020738:10, 22:68:020738:41 и ул.

Ленинградская, ул. Московская

Согласовано		

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Утвердил				Огрызков А.А.	
Составил				Огрызков А.А.	

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инд. № подл.

2-2024-ПМ

Пояснительная записка

Стадия	Лист	Листов
П	1	11

ИП Огрызков А.А.

# 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

## 1.1. Основания для выполнения работы

Подготовка проекта межевания территории, расположенной в границах: кадастрового квартала 22:68:020738 и ограниченной участками с кадастровыми номерами 22:68:020738:10, 22:68:020738:41 и ул. Ленинградская, ул. Московская выполнена в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию», статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Основанием для подготовки проекта межевания территории является Техническое задание на разработку проекта межевания территории, утвержденное Комитетом Администрации Каменского района по жилищно-коммунальному хозяйству, строительству и архитектуре.

Проект межевания разработан в соответствии с требованиями правовых и нормативно-технических документов Правительства РФ, Администрации Каменского района Алтайского края, включая:

- Градостроительный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (в ред. от 25.12.2023г.) (с изм. и доп. вступ. в силу с 01.02.2024г.);
- Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ;
- Закон Алтайского края «О градостроительной деятельности...» от 29.12.2009 г. № 120-ЗС;
- Постановление Администрации Алтайского края от 09.04.2015 г. № 129 «Об утверждении норм градостроительного проектирования Алтайского края»
- СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\*» Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;
- Приказ от 26.08.1998 № 59 «Об утверждении методических указаний по расчету нормативных размеров земельных участков в condomиниуме»;
- Постановление Администрации Алтайского края от 09.04.2015 № 129 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Алтайского края»;
- «Генеральный план муниципального образования город Камень-на-Оби Алтайского края», утвержденного Решением Каменской городской Думы Алтайского края от 29.03.2011г. №24 с изменениями от 27.02.2024;
- «Правила землепользования и застройки муниципального образования город Камень-на-Оби Алтайского края», утверждены Решением Каменской городской Думы Алтайского края от 25.12.2012 г. №38 с изменениями от 11.06.2024.

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; 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 базы местного бюджета;

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

Изнв.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	2-2024-ПМ	Лист
							2

- 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

В качестве исходных материалов использованы:

1. Геодезическая съемка территории в масштабе 1:2000, в цифровом виде в местной системе координат (МСК - 22).
2. Кадастровый план территории кадастрового квартала 22:68:020738 от 14.12.2024 года № КУВИ-001/2024-303578099.
3. Информация о земельных участках и объектах капитального строительства в пределах границ проектирования, учтенных (зарегистрированных) в едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН); информация о зонах с особыми условиями использования, сервитутах и иных обременениях, установленных и внесенных в ЕГРН, из кадастрового плана территории – квартала 22:68:020738.
4. Информация о границах установленных территориальных зон в пределах границ проектирования, информация об установленных для них градостроительных регламентах из Правил землепользования и застройки муниципального образования город Камень-на-Оби Алтайского края, из кадастрового плана территории – квартала 22:68:020738.

## **2. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ**

### 2.1. Местоположение района проектирования, анализ сложившейся застройки

Проектируемая территория расположена в городе Камень-на-Оби Каменского района Алтайского края на левом берегу реки Обь в кадастровом квартале 22:68:020738 и ограничена участками с кадастровыми номерами 22:68:020738:10, 22:68:020738:41 и ул. Ленинградская, ул. Московская.

Площадь территории проектирования составляет – 2289 кв.м.

Граница проектируемой территории является ограничена участками с кадастровыми номерами 22:68:020738:10, 22:68:020738:41 и ул. Ленинградская, ул. Московская.

Границы проектируемой территории отражены на Ситуационном плане (лист № 1 основной части).

Проектируемая территория представлена объектами малоэтажной застройки. Магистральные инженерные сети на проектируемой территории расположены преимущественно вдоль ул. Ленинградская.

Большинство инженерных сетей расположено на землях общего пользования. Обременения 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.

### 2.2. Существующее использование территории

Территория проектирования расположена в кадастровом квартале - 22:68:020738 и ограничена участками с кадастровыми номерами 22:68:020738:10, 22:68:020738:41 и ул. Ленинградская, ул. Московская. Границы земельных участков, объектов капитального строительства по данным единого государственного реестра недвижимости и фактическое использование территории отражены на Схеме использования территории в период подготовки проекта (лист № 1 материалов по обоснованию проекта).

На участке проектирования расположены объекты, правообладателями которых является муниципальное образование, физические и юридические лица, а также собственники помещений многоквартирного жилого дома.

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

Согласно данным ЕГРН сведения о границах территориальных зон муниципального образования город Камень-на-Оби Каменского района Алтайского края в границах проектируемой территории в реестр внесены.

В соответствии с территориальным зонированием, размещенном на официальном сайте в сети «Интернет» на странице <http://kamenrai.ru/menu-gradostr/3692-2018-06-21-08-52-13.html>, проектируемая территория расположена в границах одной территориальной зоны, установленной «Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Камень-на-Оби Алтайского края», а именно:

- в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (**Ж1**), предназначенной для застройки жилыми домами малой этажности и блокированной жилой застройки, номер зоны – 22.00-7.50. Границы зоны отражены на Ситуационном плане (лист № 1 основной части).

### 2.3. Сведения об особо охраняемых природных территориях и территориях объектов культурного наследия

Особо охраняемые природные территории и объекты культурного наследия в границах проектируемой территории отсутствуют.

### 2.4. Сведения о зонах с особыми условиями использования территорий

В соответствии со ст.1 Градостроительного кодекса РФ зонами с особыми условиями использования территорий являются:

- охранные,
- санитарно-защитные зоны,
- зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия,
- водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения,
- зоны охраняемых объектов,
- приаэродромная территория,
- иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На территории проектирования в соответствии с данными Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) охранные зоны инженерных сетей установлены. Границы охранных зон отражены на Схеме границ зон с особыми условиями использования территории (лист № 2 материалов по обоснованию проекта).

## **3. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ**

### 3.1. Общие положения по формированию земельных участков

Задачей проекта межевания является предложение по определению границ существующих земельных участков, в случае если они требуют межевания (в ЕГРН отсутствуют сведения о координатах границ); уточнение (изменение) или установление существующих границ земельных участков при необходимости, а также формирование земельных участков, для дальнейшего их предоставления в соответствии с градостроительными регламентами, установленными в соответствующей территориальной зоне.

Проект межевания выполнен на картографической основе масштаба 1:2000, с применением компьютерных геоинформационных технологий, в программе «MapInfo Professional», содержит соответствующие картографические слои и семантические базы данных.

Проектное решение по межеванию территории представлено на Основном чертеже и чертеже красных линий.

На чертежах проекта межевания территории отображаются:

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

2-2024-ПМ

Лист

4

- \* красные линии и линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений;
- \* границы застроенных (существующих) земельных участков по данным ЕГРН – схема использования территории в период подготовки проекта;
- \* границы образуемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам и изменяемых земельных участков – основной чертеж;
- \* границы территориальных зон и зон ограничений (зон с особыми условиями использования территорий);

Границы территорий объектов культурного наследия и границы зон действия публичных сервитутов в Проекте не отражены, ввиду отсутствия данных объектов на проектируемой территории квартала.

Красные линии являются опорным элементом для проектирования межевания внутриквартальной территории. В соответствии с ч. 11 ст.1 Градостроительного Кодекса РФ в ред. Федерального закона от 02.08.2019 N 283-ФЗ, красные линии – это линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

В градостроительных регламентах в числе предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются минимальные отступы от границ земельных участков (в том числе от красных линий) в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.

В данном случае, согласно таблице 2 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)» раздела «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, Код Наименование реконструкции ОКС» Правил землепользования и застройки муниципального образования город Камень-на-Оби Алтайского края, предельные параметры разрешенного строительства в зоне малоэтажной жилой застройки в виде отступов от красных линий - минимальный отступ от красной линии улиц – не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м.

В данном районе города Камень-на-Оби Каменского района Алтайского края красные линии не установлены. Т.к. проектируемая территория застроена, то принято решение красные линии не устанавливать.

Проектом межевания предлагается на проектируемой территории установление границ следующих земельных участков:

- Территории общего пользования (внутриквартальные проезды);
- Земельные участки под существующими объектами;
- образуемые земельные участки.

Формирование земельных участков выполнялось в следующей последовательности. Первоначально формировались участки под объектами жилой застройки и участки под существующими объектами недвижимости. Затем, территории общего пользования определялись по фактически существующим межквартальным проездам, а также с учетом предоставления возможности проезда коммунальным службам к системе водоотведения, электроснабжения, водоснабжения, с учетом возможности обеспечения доступа каждого из участков от земель общего пользования.

Координирование объектов землепользования выполнено в местной системе координат на основе топографо-геодезического материала, выполненной также в местной системе координат. Технология производства работ по межеванию (установлению) границ участков определена согласно действующему законодательству.

Формирование (образование новых) границ земельных участков – для размещения жилых домов, не предназначенных для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей), для размещения многоквартирного дома, территорий общего пользования.

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	<b>2-2024-ПМ</b>	Лист <b>5</b>
------	------	------	--------	---------	------	------------------	------------------

Предельные размеры земельных участков определены в соответствии с Положением о порядке предоставления земельных участков, находящихся в границах муниципального образования город Камень-на-Оби Алтайского края и прекращения прав на землю в границах городской черты, утвержденного решением Каменской городской Думы Алтайского края от 23.12.2008 №53.

### **3.2. Формирование земельных участков под существующими объектами недвижимости и выявленных незастроенных участков**

При принятии проектных решений по определению границ земельных участков руководствовались следующим.

Согласно принятой системе землепользования внутриквартальное пространство территории должно быть максимально разделено между земельными участками микрорайона. Данная система вытекает из одного из важнейших принципов земельного права - рационального использования земель. Рациональное использование земель выражается в требовании эффективной эксплуатации земельных участков землевладельцами, землепользователями, собственниками, которое отвечает также интересам общества, обеспечивает наиболее целесообразное и экономически выгодное использование.

Земельным кодексом РФ (в частности ст. 11.9) установлены требования к образуемым и изменяемым земельным участкам.

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.

Результатом проекта межевания явилось формирование границ 2-х земельных участков под существующими застройками. Один из них по адресу: Алтайский край, Каменский район, город Камень-на-Оби, ул. Ленинградская, 112 и предназначенный для размещения многоквартирного дома; второй – Алтайский край, Каменский район, город Камень-на-Оби, ул. Ленинградская, 114 и предназначенный под жилую застройку индивидуальную.

## **4. ВЫВОДЫ ПО ПРОЕКТУ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

### **4.1 Выводы по проекту**

В результате проведения работ выявлено, что необходимо провести образование **3-х земельных участков**. Границы необходимо установить согласно проведенного межевания по забору, стене зданий и хозяйственных построек в фактически сложившихся границах, а также на основе анализа границ смежных земельных участков.

В результате работ, в границах территории проектирования предлагается сформировать границы **3-х земельных участков**.

### **4.2 Основные показатели по проекту межевания территории**

Параметры территории проектирования и земельных участков приведены в таблице:

№ п/п	Наименование показателей / условное обозначение или КН земельного участка / адрес (при наличии)	Количество	Площадь кв.м	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков
1	Площадь проектируемой территории – всего	-	2289	---
2	Территории, подлежащие межеванию (образуемые и/или изменяемые, уточняемые участки)	3	-	-

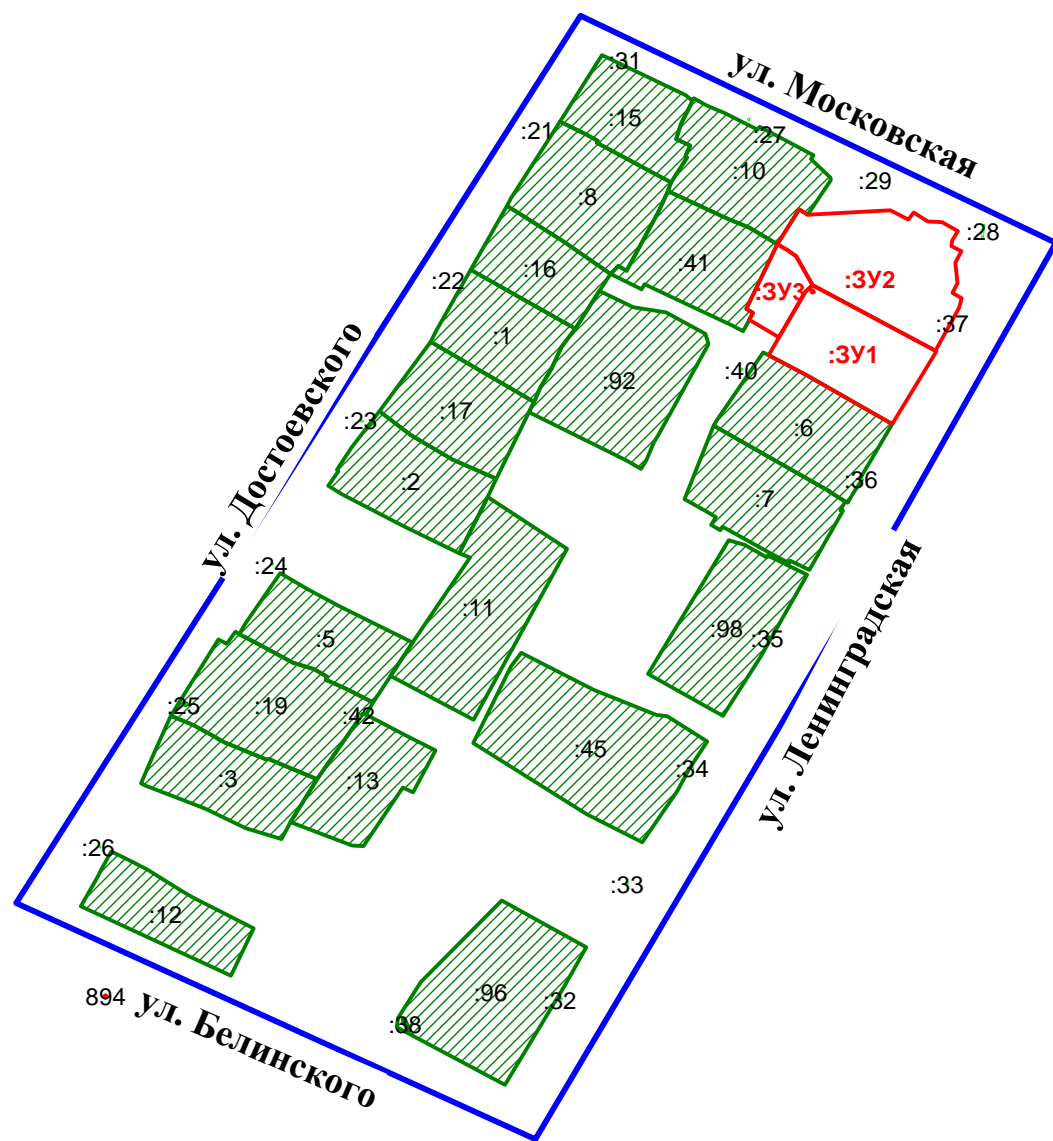
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата
------	------	------	-------	---------	------

2.1.	Образуемые	3		
		Способ образования	Площадь	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков
1	:ЗУ1 ул. Ленинградская, 114	Образование из муниципальных земель	860	Для индивидуального жилищного строительства
2	:ЗУ2 ул. Ленинградская, 112	Образование из муниципальных земель	1189	Для размещения многоквартирного жилого дома
3	:ЗУ3	Образование из муниципальных земель	240	Для общего пользования территории


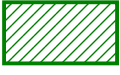

Все земельные участки относятся к категории земель – земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования земельных участков указан в соответствии с видом разрешенного использования для зоны малоэтажной жилой застройки. Земельные участки, сформированные настоящим проектом, определены для их оформления и признания объектами недвижимости в установленном законом порядке.

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	<b>2-2024-ПМ</b>	Лист
							7



Масштаб 1:2000




	Граница кадастрового квартала 22:68:020738
	Границы земельного участка по данным ЕГРН
	Границы образуемых земельных участков

						<b>1-2024ПМ</b>			
						ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ			
						территории, расположенной в границах кадастрового квартала 22:68:020738			
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Основная часть	Стадия	Лист	Листов
							П	2	2
						Основной чертеж и чертеж красных линий	ИП Огрызков А.А.		





Масштаб 1:2000

	Граница кадастрового квартала 22:68:020738
	Границы земельного участка по данным ЕГРН
	Границы образуемых земельных участков

						<b>1-2024ПМ</b>			
						ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ			
						территории, расположенной в границах кадастрового квартала 22:68:020738			
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Основная часть	Стадия	Лист	Листов
							П	2	2
						Основной чертеж и чертеж красных линий	ИП Огрызков А.А.		





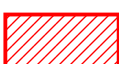



**Условное обозначение**

- Граница кадастрового квартала
- Граница территориальной зоны
- Граница проектируемой (планируемой) территории

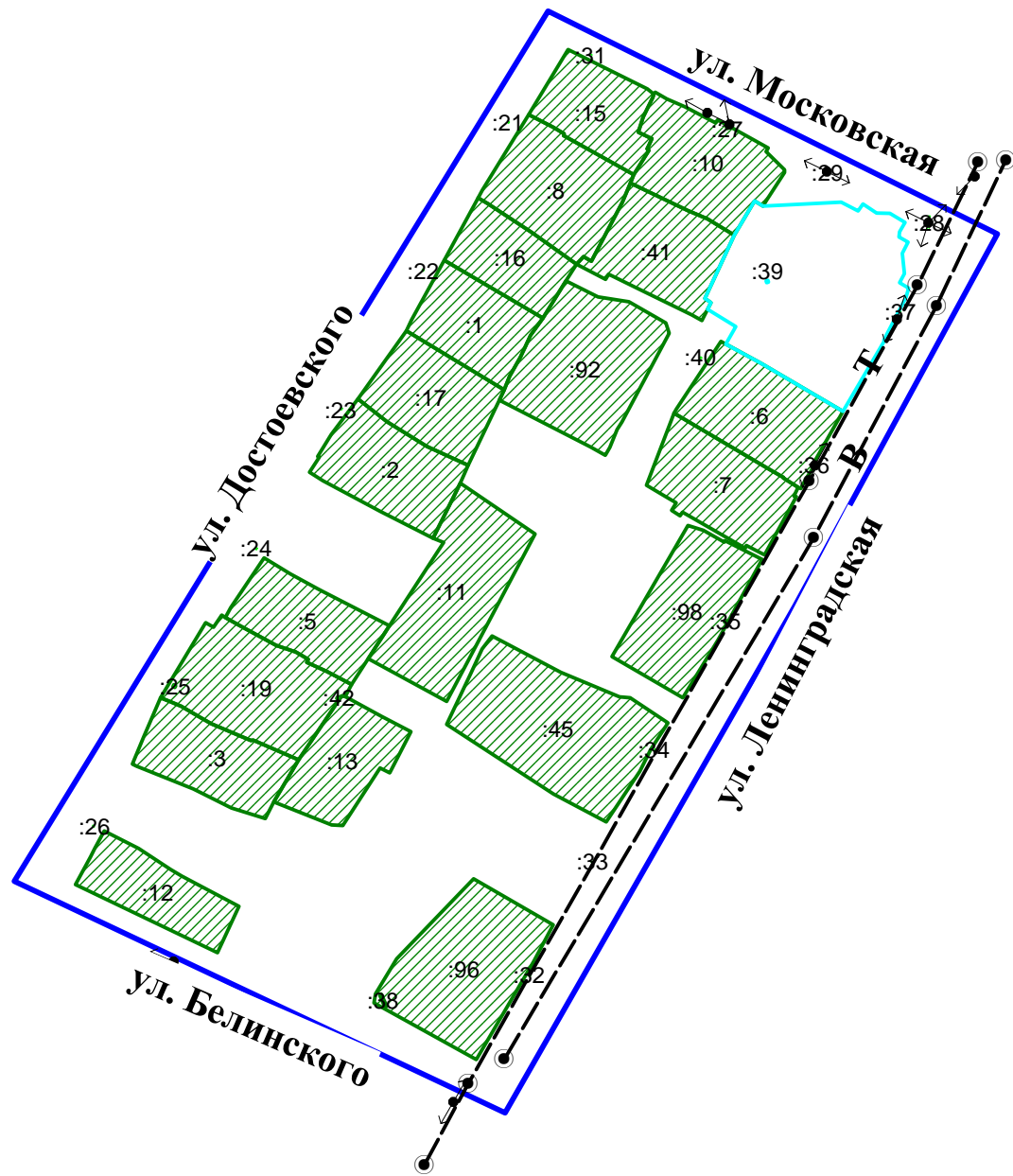
						<b>1-2024-ПМ</b>			
						ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ			
						территории, расположенной в границах кадастрового квартала 22:68:020738			
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Основная часть	Стадия	Лист	Листов
ИП Огрызков		Огрызков А.А.					п	1	2
						Ситуационный план	ИП Огрызков А.А.		





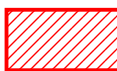


Масштаб 1:2000

	Граница кадастрового квартала 22:68:020738
	Границы земельного участка по данным ЕГРН
	Здания, сооружение
	Зона с особыми условиями использования территории Охранные зоны инженерных коммуникаций
	Граница территориальной зоны
	Граница проектируемой (планируемой) территории

						<b>1-2024-ПМ</b>			
						ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ			
						территории, расположенной в границах кадастрового квартала 22:68:020738			
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта	Стадия	Лист	Листов
							П	2	2
						Схема границ зон с особыми условиями использования территории	ИП Огрызков А.А.		



Масштаб 1:2000

	Граница кадастрового квартала 22:68:020738
	Границы земельного участка по данным ЕГРН
	Здания, сооружение
	Колодец теплотрассы и водопровода
	Граница проектируемой (планируемой) территории

						<b>1-2024-ПМ</b>			
						ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ			
						территории, расположенной в границах кадастрового квартала 22:68:020738			
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта	Стадия	Лист	Листов
							П	1	2
ИП Огрызков						ИП Огрызков А.А.			
Огрызков А.А.									
						Схема использования территории в период подготовки проекта			