**Экз. № 1**

**Проект внесения изменений в проект межевания территории,**

**расположенной в границах**

**кадастрового квартала 22:65:010402**

(местоположение)

**Заказчик: ООО «Центр передового земледелия»**

Индивидуальный предприниматель Г.В. Гаар

**г. Бийск**

**2024 г.**

Содержание

|  |
| --- |
|  |

|  |
| --- |
|  |

|  |
| --- |
|  |

|  |
| --- |
|  |

|  |
| --- |
| Взам. инв. № |

|  |
| --- |
| Подпись и дата |

|  |
| --- |
| Инв. № подл. |

|  |
| --- |
|  |

|  |
| --- |
|  |

|  |
| --- |
|  |

|  |
| --- |
|  |

|  |
| --- |
|  |

| №  п/п | II. Проект межевания территории | Стр. |
| --- | --- | --- |
|  | | |
| 1 | Введение. Описание территории проектирования | 1 |
| 2 | Проектные предложения | 4 |
| 3 | Выводы по проекту | 5 |
| 4 | Исходные данные | 7 |
| 5 | Графические материалы |  |
| **Приложения** | | |
| 1 | Техническое задание от 28.03.2024г. |  |

Изм.

Кол. уч.

Лист № док.

Подпись

Дата

Лист

*1*

*2-2024-ПМ*

.

Разработал

*Гаар Г.В.*

*.*

**Пояснительная записка**

Стадия

Листов

ИП Гаар Г.В.

**Проект межевания территории**

Изм.

Лист

№ докум.

Подпись

Дата

Лист

2

*2-2024-ПМ*

**Основание работ:** Проект по внесению изменений в проект межевания территории в границах кадастрового квартала **22:65:010402**, **территория для внесения изменений расположена в границах: земельных участков с кадастровыми номерами 22:65:010402:124, 22:65:010402:125, 22:65:010402:126,**  разработан в соответствии техническим заданием на разработку проекта по внесению изменений, утвержденным начальником отдела архитектуры и градостроительства Администрации г. Бийска 28.03.2024г.

Проект межевания территории границах кадастрового квартала 22:65:010402 утвержден постановлением Администрации г. Бийска № 3054 от 30.11.2023 года.

Изменения, вносимые в ранее утвержденный постановлением Администрации города Бийска № 3054 от 30.11.2023 г. проект межевания территории, вызваны предложением руководства ООО «Центр передового земледелия», как собственника объектов недвижимости на земельных участках с кадастровыми номерами 22:65:010402:124, 22:65:010402:125, 22:65:010402:126 по формированию единого участка, для более рационального использования территории, и дальнейшего предоставления в аренду.

Согласно пункту 2 ГрК РФ Статья 43. Проект межевания территории, подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение нових объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых (уточняемых) земельных участков.

.

Проект оформляется в виде отдельного документа.

**Описание территории проектирования**

Изм.Изм.

ЛистЛист

№ докум.№ докум.

ПодписьПодпись

ДатаДата

ЛистЛист

3

*2-2024-ПМ*

# Территория для внесения изменений расположена в границах: земельных участков с кадастровыми номерами 22:65:010402:124, 22:65:010402:125, 22:65:010402:126. Так как данный проект является внесением изменения в проект межевания 2023г., проектируемая территория отражена на листе № 1 материалах обоснования проекта.

Территория в границах проектирования расположена в границах одного кадастрового квартала - 22:65:010402 (в северо-западной части).

# Границы земельных участков по данным единого государственного реестра недвижимости отражены на Схеме использования территории в период подготовки проекта № 1,включенной в материалы по обоснованию проекта.

**Сведения об установленных территориальных зонах, зонах с особыми условиями использования территорий, сервитута и обременениях**

В соответствии с со сведениями ЕГРН территория проектирования расположена в границах территориальной ПР – Производственная зона с включением объектов транспортной и инженерной инфраструктур – учетный номер 22:65-7.226.

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.

Согласно территориальному зонированию, установленному ПЗЗ и сведениям ЕГРН вся проектируемая территория расположена в границах зоны ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства: санитарно-защитных зон предприятий (О 4) - ЗОУИТ 22:65-6.1096 Санитарно-защитная зона для обособленного подразделения ООО «Центр передового земледелия»

# По сведениям ЕГРН территория проектирования частично входит в зону с особыми условиями использования территории 22:65-6.119 – охранная зона инженерных коммуникаций.

# Перечень ограничений содержатся в Правилах землепользования и застройки и в сведениях ЕГРН на данные СЗЗ и в данном Проекте не приводятся.

# Границы территориальных зон отражены на Схеме границ зон с особыми условиями использования территорий территориальных зон № 3,включенной в материалы по обоснованию проекта.

Согласно данным ЕГРН в границах территории проектирования сервитутов не установлено.

Объекты культурного наследия в границах вышеуказанной территории отсутствуют.

**ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ**

Цель проекта межевания территории – сформировать земельный участок, из исходных земельных участков с кадастровыми номерами 22:65:010402:124, 22:65:010402:125, 22:65:010402:126.

Изм.Изм.

ЛистЛист

№ докум.№ докум.

ПодписьПодпись

ДатаДата

ЛистЛист

4

*2-2024-ПМ*

Земельным кодексом РФ установлены требования к образуемым и изменяемым земельным участкам, в частности, согласно ст. 11.9:

- 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

Приведение границ земельных участков в соответствие с фактическим использованием, нормативными требованиями, а также требованиями к образуемым участкам в плане кадастровых работ возможно двумя способами – уточнением местоположения границ и перераспределением земельных участков между собой или землями.

**Формирование участка - земельный участок с условным номером :ЗУ1, предлагается образовать путем перераспределения ЗУ с КН 22:65:010402:124, 22:65:010402:125, 22:65:010402:126 с землями.**

Данный вид кадастровых работ возможно осуществить в соответствии со ст 11.7 ЗК РФ «Допускается в соответствии с утвержденным проектом межевания территории одновременное перераспределение нескольких смежных земельных участков и земель с прекращением существования исходных земельных участков и образованием нескольких смежных земельных участков или одного земельного участка».

Проектные решения представлены в Графической части проекта межевания (основная часть).

Красные линии — линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории. На территории проектирования красные линии установлены постановлением Администрации города Бийска о 30.11.2023г. № 3054 «Об утверждении проекта межевания территории, расположенной в границах кадастрового квартала 22:65:010402». Проектом предлагается внести изменения в утвержденные (действующие) красные линии, подкорректировать с учетом местоположения территории, фактически занятой ООО «Центр передового земледелия», координаты поворотных точек границ участка получены после координирования вышеуказанной территории.

В [градостроительных регламентах](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%93%D1%80%D0%B0%D0%B4%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D1%80%D0%B5%D0%B3%D0%BB%D0%B0%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82) в числе предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции [объектов капитального строительства](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D0%B1%D1%8A%D0%B5%D0%BA%D1%82_%D0%BA%D0%B0%D0%BF%D0%B8%D1%82%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE_%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B0) 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, в производственной зоне Правилами землепользования и застройки МО г.Бийска, предельные параметры разрешенного строительства в виде отступов от красных линий не установлены. В связи с чем, в проекте линии отступа от красных линий не устанавливаются.

**ВЫВОДЫ ПО ПРОЕКТУ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Настоящим проектом выполнено формирование (образование новых) границ земельного участка под существующими объектами путем образования или преобразования (перераспределения с муниципальными землями);

В границах территории проектирования сформировано **1 земельный участок**, Параметры территории проектирования и земельных участков приведены в таблице:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **N п/п** | **Наименование показателей** | **Кол-во ЗУ** | **Общая площадь, кв.м** | **Вид разрешенного использования** |
| 1 | Площадь проектируемой территории – всего |  | **1, 37га** | --- |
| 2 | Территории (земельные участки), не подлежащие межеванию (участки, границы которых не изменяются по сравнению с данными ЕГРН | **-**  Изм.Изм.  ЛистЛист  № докум.№ докум.  ПодписьПодпись  ДатаДата  ЛистЛист  5  *2-2024-ПМ* | **---** | --- |
| 3 | Территории, подлежащие межеванию |  |  |  |
| 3.1 | **изменяемые з/у** | **3** |  |  |
| 1 | - земельный участок с кадастровым номером 22:65:010402:124 |  | 56629 | Для эксплуатации нежилых зданий и сооружений (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок) |
| 2 | - земельный участок с кадастровым номером 22:65:010402:125 |  | 20444 |
| 3 | - земельный участок с кадастровым номером 22:65:010402:126 |  | 5970 |
| 3.2 | **в том числе образуемые, утверждаемые в данном проекте:** | **1** |  |  |
| 1 | - земельный участок с условным номером :ЗУ1 , образован путем перераспределения ЗУ с КН 22:65:010402:124,22:65:010402:125, 22:65:010402:126 с землями |  | 79724 | Для эксплуатации нежилых зданий и сооружений (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок) |

# Образуемый земельный участок относится к категории земель – земли населенных пунктов.

# Вид разрешенного использования образуемого земельного участка указан в соответствии с видом разрешенного использования исходных земельных участков.

Графическая часть проекта межевания территории выполнена в масштабе

М 1:1000 и отображает:

* Существующие красные линии квартала.
* Границы планируемых элементов планировочной структуры
* Территориальные зоны.

Изм.Изм.

ЛистЛист

№ докум.№ докум.

ПодписьПодпись

ДатаДата

ЛистЛист

6

*2-2024-ПМ*

* Санитарно-защитные зоны.
* Границы земельных участков, зарегистрированных в ГКН.
* Границы образуемых земельных участков.
* Здания.

Обработка материалов геодезических измерений, вычисление проектных площадей земельных участка, подготовка документов настоящего отчета выполнена с помощью программного обеспечения Geocad System 5.1.

Результаты выполненных работ подлежат рассмотрению на публичных слушаниях

**Исходные материалы для выполнения работ**

1. Кадастровый план территории кадастрового квартала 22:65:010402 от 21.03.2023 № КУВИ-001/2023-67126170- Информация о земельных участках в пределах границ проектирования, учтенных (зарегистрированных) в государственном реестре недвижимости.
2. Топографическая съемка территории в границах кварталов 22:65:010402 в масштабе 1:500 в цифровом виде в местной системе координат.
3. Проект межевания территории расположенной в границах кадастрового квартала 22:65:010402.
4. Информация о границах установленных территориальных зон в пределах границ проектирования, информация об установленных для них градостроительных регламентах из ИСОГД г.Бийска, Правил землепользования и застройки МО г.Бийск.
5. Информация об объектах культурного наследия и иные необходимые для осуществления градостроительной деятельности сведения из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города Бийска на официальном сайте в сети интернет.
6. Информация (справочная) об объектах капитального строительства с официального сайта Росреестра.

Изм.Изм.

ЛистЛист

№ докум.№ докум.

ПодписьПодпись

ДатаДата

ЛистЛист

7

*2-2024-ПМ*

**Нормативные документы, используемые при выполнении работ:**

* Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;
* Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 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»
* «Генеральный план городского округа город Бийск», утв.Решением Думы 21.12.2010 г. с изменениями от 2023г.
* «Правила землепользования и застройки муниципального образования г.Бийск», утверждены решением Думы города от 17.02.2012 № 803.





