Приложение

к постановлению

администрации города Искитима

Новосибирской области

от 12.02.2025 № 232

«Приложение 2

к постановлению

администрации города Искитима

Новосибирской области

от 12.11.2024 № 1845

Проект межевания территории для комплексного развития незастроенной территории в границах кадастрового квартала 54:33:050191 в г. Искитиме Новосибирской области

**Оглавление**

|  |  |
| --- | --- |
| ТЕКТОВАЯ ЧАСТЬ | 3 |
| Общие положения. Введение | 3 |
| Цель разработки проекта | 3 |
| Используемые исходные материалы | 4 |
| Опорно-межевая сеть на территории  проектирования | 4 |
| Рекомендации по порядку установления границ на  местности | 4 |
| Структура территории, образуемая в результате  межевания | 4 |
| Сервитуты и иные обременения | 5 |
| Перечень и сведения о площади образуемых  земельных участков, в том числе возможные способы их образования | 12 |
| Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд | 14 |
| Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом  планировки территории | 14 |
| Сведения о границах территории, в отношении  которой утвержден проект межевания | 15 |
| Установление красных линий | 16 |
| Графическая часть | 17 |

**ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ**

**Общие положения. Введение**

Проект внесения изменения в проект межевания территории, утвержденный постановлением Администрации города Искитима Новосибирской области от 12.11.2024 г. № 1845, разработан в отношении территории, расположенной в границах кадастрового квартала 54:33:050191 города Искитима Новосибирской области (земельные участки 54:33:050191:27, 54:33:050191:29, 54:33:050191:377, земельный участок,

государственная собственность на который не разграничена площадью = 845 м2), категория земель «Земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: земельные участки 54:33:050191:27, 54:33:050191:29 - для эксплуатации многоквартирного жилого дома, земельный участок 54:33:050191:377 - среднеэтажная жилая застройка.

Проект внесения изменения в проект межевания территории в границах кадастрового квартала 545:33:050191 в г. Искитиме был выполнен на основании:

* Градостроительного кодекса Российской Федерации (с изменениями на 20.07.2012 г) от 29.12.2004 №190-ФЗ;
* СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.»;
* - Правил землепользования и застройки г. Искитима, утвержденные Решением Совета депутатов г. Искитима №410 от 23.12.2009 г.;
* Договора аренды земельного участка для комплексного развития незастроенной территории №2024.77162 от 01.08.2024 года.
* Договора №2024.77162 о комплексном развитии незастроенной территории от 23.07.2024г.
* Проекта планировки территории для комплексного развития незастроенной территории в границах кадастрового квартала 54:33:050191 в г. Искитиме Новосибирской обл.

Картографический материал выполнен в системе координат МСК НСО, 4

зона.

# Цель разработки проекта:

Целью подготовки проекта внесения изменения в проект межевания является определение местоположения границ образуемых земельных участков, а также установления и отображения(при необходимости):

* красных линий, утвержденных в составе проекта планировки территории;
* линий отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
* границы территорий объектов культурного наследия;
* границы зон с особыми условиями использования территорий;
* границы зон действия публичных сервитутов.
* площадей образуемых земельных участков и их частей;
* образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования;
* вида разрешенного использования образуемых земельных участков
* местоположения существующих объектов капитального строительства
* границ особо охраняемых природных территорий

Задачами подготовки проекта является анализ фактического землепользования и разработка проектных решений по формированию земельных участков с заданными параметрами, соответствующими нормам действующего законодательства, в пределах красных линий и территориальных зон.

# Используемые исходные материалы:

* информация об установленных сервитутах и иных обременениях земельных участков;
* информация о земельных участках в пределах границ проектирования, учтенных (зарегистрированных) в Едином Государственном реестре недвижимости;
* кадастровый план территории 54:33:050191.

# Опорно-межевая сеть на территории проектирования

На территории проектирования существует установления система государственной геодезической сети для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат – МСК НСО, 4 зона. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения землеустроительных работ для установления границ земельных участков на местности.

# Рекомендации по порядку установления границ на местности

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства.

Установление границ земельных участков на местности должно быть выполнено в комплексе работ по одновременному выносу красных линий.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Структура территории, образуемая в результате межевания застраиваемой территории**  Территория проекта внесения изменения в проект межевания расположена в границах кадастрового квартала 54:33:050191 города Искитима Новосибирской области (земельные участки 54:33:050191:27, 54:33:050191:29, 54:33:050191:377, земельный участок, государственная собственность на кото- рый не разграничена S = 845,00 м2).  Проектируемая территория ограничена с севера малоэтажной жилой застройкой, с запада малоэтажной жилой застройкой и зданием больницы, с юга по ул. Томская зданиями средней и малоэтажной жилой застройкой, с востока по ул. Советская малоэтажной жилой застройкой.  Площадь проектируемой территории составляет 0,8449 га и состоит из четырех земельных участков:   1. ЗУ с кадастровым номером 54:33:050191:27 площадью 2628 м2. 2. ЗУ с кадастровым номером 54:33:050191:29 площадью 3499 м2. 3. ЗУ с кадастровым номером 54:33:050191:377 площадью 1477 м2. 4. земельный участок, государственная собственность на который не разграничена площадью 845 м2.   Категория земель: земли населенных пунктов.  **Сервитуты и иные обременения**  На проектируемых участках сервитуты отсутствуют и в их установлении нет необходимости. Ограничения использования земельных участков установлены в соответствии с таблицей: | | | | | |
|  | № п/п | Описание ограничения | Реквизиты документа- основания | Площадь ограничения | Описание ограничения |
| 1 | Охранная зона теплотрассы, водопровода, канализации | постановление Главы администрации  г.Искитима от  04.09.2007 №  1291 | В границах земельного участка 54:33:050191:27  – 1394 кв.м | Занят и  необходим для обслуживания теплотрассы, водопровода,  канализации |
| 2 | Охранная зона ВЛ-04 кВ от ТП-148.Л-8, Л- 12; | постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков,  расположенных в границах таких | В границах земельного участка 54:33:050191:27  – 233 кв.м | Ограничения использования объектов недвижимости в границах охранной зоны линии электропередач установлены в соответствии с п.п. 8-15 |
|  | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | | | | |
|  |  |  | зон" от 24.02.2009  № 160 выдан: Правительство РФ |  | «Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденных Постановлением Правительства РФ №  160 от 24.02.2009 г . «О  порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»; Реестровый номер  границы:  54:33-6.323; |
| 3 |  | постановление "О  порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009  № 160 выдан: | В границах  земельного участка 54:33:050191:27  – 35 кв.м | Ограничения  использования объектов недвижимости в границах охранной зоны линии электропередач установлены в соответствии с п.п. 8-15  «Правил  установления |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | | | | |
|  |  |  | Правительство РФ |  | охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденных Постановлением Правительства РФ №  160 от 24.02.2009 г . «О  порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»; Реестровый номер  границы:  54:33-6.323; |
| 4 | Охранная зона  теплотрассы, водопровода | постановление  Главы администрации г.Искитима от 04.09.2007 № 290 | В границах  земельного участка 54:33:050191:29  – 1921 кв.м | Занят и  необходим для обслуживания теплотрассы,  водопровода, канализации |
| 5 | Охранная зона  теплотрассы, водопровода, канализации | постановление  Главы администрации г .Искитима от  04.09.2007 № 290 | В границах  земельного участка 54:33:050191:29  – 28 кв.м | Занят и  необходим для обслуживания  теплотрассы, водопровода |
| 6 | Охранная зона ВЛ-04 кВ от ТП-148.Л-8, Л-  12; | постановление "О порядке  установления охранных зон | В границах земельного  участка 54:33:050191:29 | Ограничения  использования объектов |
|  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | | | | |
|  |  |  | объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009  № 160 выдан: Правительство РФ | – 396 кв.м | недвижимости в границах охранной зоны линии электропередач установлены в соответствии с п.п. 8-15  «Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденных Постановлением Правительства РФ №  160 от 24.02.2009 г . «О  порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»; Реестровый номер  границы:  54:33-6.323; |
| 7 | Охранная зона КЛ-  10кВ Л-10112 ТП-  179-ТП-119 | постановление "О  порядке установления охранных зон объектов  электросетевого | В границах  земельного участка 54:33:050191:29  – 112 кв.м | Ограничения  использования объектов недвижимости в границах |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | | | | |
|  |  |  | хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009  № 160 выдан: Правительство РФ |  | охранной зоны линии электропередач установлены в соответствии с п.п. 8-15  «Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденных Постановлением Правительства РФ №  160 от 24.02.2009 г . «О  порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»; Реестровый номер  границы:  54:33-6.1090; |
| 8 | Охранная зона ВЛ-04  кВ от ТП-148.Л-8, Л- 12; | постановление "О  порядке установления охранных зон объектов электросетевого  хозяйства и особых | В границах  земельного участка 54:33:050191:377  – 7 кв.м | Ограничения  использования объектов недвижимости в границах охранной зоны  линии |
|  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | | | | |
|  |  |  | условий использования земельных участков,  расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009  № 160 выдан: Правительство РФ |  | электропередач установлены в соответствии с п.п. 8-15  «Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденных Постановлением Правительства РФ №  160 от 24.02.2009 г . «О  порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»; Реестровый номер  границы:  54:33-6.323; |
| 9 | Охранная зона ВЛ-04  кВ от ТП-148.Л-8, Л- 12; | постановление "О  порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования | В границах  земельного участка неразграничен- ной государственной собственности– 26 кв.м | Ограничения  использования объектов недвижимости в границах охранной зоны линии электропередач  установлены в  соответствии с п.п. 8-15 «Правил |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | | | | |
|  |  |  | земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009  № 160 выдан:  Правительство РФ |  | установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденных Постановлением Правительства РФ  №  160 от 24.02.2009  г . «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;  Реестровый номер границы:  54:33-6.323; |
| 10 | Охранная зона КЛ-  10кВ Л-10112 ТП-  179-ТП-119 | постановление "О  порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков,  расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009  № 160 выдан: Правительство РФ | В границах  земельного участка неразграничен- ной государственной собственности– 68 кв.м | Ограничения  использования объектов недвижимости в границах охранной зоны линии электропередач установлены в соответствии с п.п. 8-15  «Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и  особых условий |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | | | | |
|  |  |  |  |  | использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденных Постановлением Правительства РФ №  160 от  24.02.2009 г .  «О порядке установления охранных зон  объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»; Реестровый номер  границы:  54:33-6.1090; |
| **Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования**  Данным проектом предусматривается строительство трех девятиэтажных жилых домов. Для этого предусматривается формирование земельных участков в границах кадастрового квартала 545:33:050191 образуемых путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 54:33:050191:27, 54:33:050191:29, 54:33:050191:377 и территории не  разграниченной государственной собственности.  Параметры проектируемых земельных участков:  Таблица координат поворотных точек формируемых земельных участков: | | | | | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Номер  земельного участка | Площадь, кв. м | Длина, м |
| :ЗУ1 | 2816 | - |
| :ЗУ2 | 2816 | - |
| :ЗУ3 | 2817 | - |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **:ЗУ1** | | |
| **1** | **X** | **Y** |
| *н1* | 444912,98 | 4222450,77 |
| *н2* | 444914,47 | 4222454,29 |
| *н3* | 444918,13 | 4222462,92 |
| *н4* | 444957,80 | 4222446,46 |
| *н5* | 444953,97 | 4222452,64 |
| *н6* | 444944,10 | 4222479,55 |
| *н7* | 444942,60 | 4222476,06 |
| *н8* | 444920,20 | 4222486,07 |
| *н9* | 444920,53 | 4222486,79 |
| *н10* | 444920,72 | 4222487,20 |
| *н11* | 444922,39 | 4222491,20 |
| *н12* | 444925,57 | 4222498,78 |
| *н13* | 444928,09 | 4222504,75 |
| *н14* | 444929,12 | 4222507,17 |
| *н15* | 444899,49 | 4222519,55 |
| *н16* | 444875,98 | 4222465,31 |
|  | | |
| *н17* | 444901,99 | 4222464,31 |
| *н18* | 444898,87 | 4222465,56 |
| *н19* | 444896,62 | 4222460,40 |
| *н20* | 444899,87 | 4222459,24 |
| *н21* | 444900,32 | 4222460,30 |
| **:ЗУ2** | | |
| *н22* | 444909,51 | 4222412,92 |
| *н23* | 444910,38 | 4222415,31 |
| *н24* | 444904,19 | 4222417,99 |
| *н25* | 444902,83 | 4222418,57 |
| *н26* | 444904,53 | 4222422,99 |
| *н27* | 444903,09 | 4222427,47 |
| *н28* | 444912,27 | 4222449,09 |
| *н1* | 444912,98 | 4222450,77 |
| *н16* | 444875,98 | 4222465,31 |
| *н29* | 444867,13 | 4222468,79 |
| *н30* | 444868,87 | 4222472,93 |
| *н31* | 444866,27 | 4222474,01 |
| *н32* | 444865,88 | 4222472,80 |
| *н33* | 444863,71 | 4222473,77 |
| *н34* | 444864,20 | 4222474,87 |
| *н35* | 444861,94 | 4222475,81 |
| *н36* | 444855,47 | 4222478,50 |
| *н37* | 444846,63 | 4222449,65 |
| *н38* | 444837,21 | 4222425,46 |
| *н39* | 444839,90 | 4222425,29 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *н40* | 444844,59 | 4222425,00 |
| *н41* | 444846,45 | 4222430,86 |
| *н42* | 444849,51 | 4222429,89 |
| *н43* | 444847,64 | 4222424,03 |
| *н44* | 444854,87 | 4222423,48 |
| *н45* | 444861,10 | 4222423,70 |
| *н46* | 444864,72 | 4222423,17 |
| *н47* | 444864,55 | 4222420,54 |
| *н48* | 444873,41 | 4222419,84 |
| *н49* | 444878,41 | 4222419,45 |
| *н50* | 444897,08 | 4222415,69 |
| *н51* | 444901,91 | 4222414,61 |
| **:ЗУ3** | | |
| *н16* | 444875,98 | 4222465,31 |
| *н15* | 444899,49 | 4222519,55 |
| *н52* | 444863,50 | 4222534,59 |
| *н53* | 444860,18 | 4222536,15 |
| *н54* | 444810,14 | 4222556,79 |
| *н55* | 444800,92 | 4222533,98 |
| *н56* | 444824,16 | 4222524,43 |
| *н57* | 444823,39 | 4222522,60 |
| *н58* | 444838,41 | 4222516,44 |
| *н59* | 444849,63 | 4222511,84 |
| *н60* | 444853,41 | 4222510,29 |
| *н61* | 444867,01 | 4222504,71 |
| *н62* | 444879,46 | 4222499,60 |
| *н63* | 444872,89 | 4222482,92 |
| *н30* | 444868,87 | 4222472,93 |
|  | | |
| *н64* | *444878,34* | *4222502,97* |
| *н65* | *444879,11* | *4222505,06* |
| *н66* | *444877,27* | *4222505,82* |
| *н67* | *444876,35* | *4222503,65* |
| *н64* | *444878,34* | *4222502,97* |
|  | | |
| *н68* | *444819,25* | *4222528,18* |
| *н69* | *444819,93* | *4222529,86* |
| *н70* | *444818,50* | *4222530,60* |
| *н71* | *444817,80* | *4222528,79* |

# Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

В границах проектирования не предусматривается образование земельных участков которые будут отнесены к территориям общего пользования.

# Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории

Проектом планировки территории устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков:

- для земельных участков :ЗУ1, :ЗУ2, :ЗУ3

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования  земельного участка |
| Многоэтажная жилая | Размещение | 2.6 |
| застройка (высотная | многоквартирных |  |
| застройка) | домов этажностью |  |
|  | девять этажей и выше; |  |
|  | благоустройство и |  |
|  | озеленение придомовых |  |
|  | территорий; |  |
|  | обустройство |  |
|  | спортивных и детских |  |
|  | площадок, |  |
|  | хозяйственных |  |
|  | площадок и площадок |  |
|  | для отдыха; |  |
|  | размещение подземных |  |
|  | гаражей и автостоянок; |  |
|  | размещение объектов |  |
|  | обслуживания жилой |  |
|  | застройки во |  |
|  | встроенных, |  |
|  | пристроенных и |  |
|  | встроенно- |  |
|  | пристроенных |  |
|  | помещениях |  |
|  | многоквартирного дома |  |
|  | в отдельных |  |
|  | помещениях дома, если |  |
|  | площадь таких |  |
|  | помещений в |  |
|  | многоквартирном доме |  |
|  | не составляет более |  |
|  | 15% |  |
|  | от общей площади дома |  |

# Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек границ

В границах проектирования проект планировки и проект межевания территории утверждались Постановлением Администрации города Искитим Новосибирской области № 1845 от 12.11.2024 г.

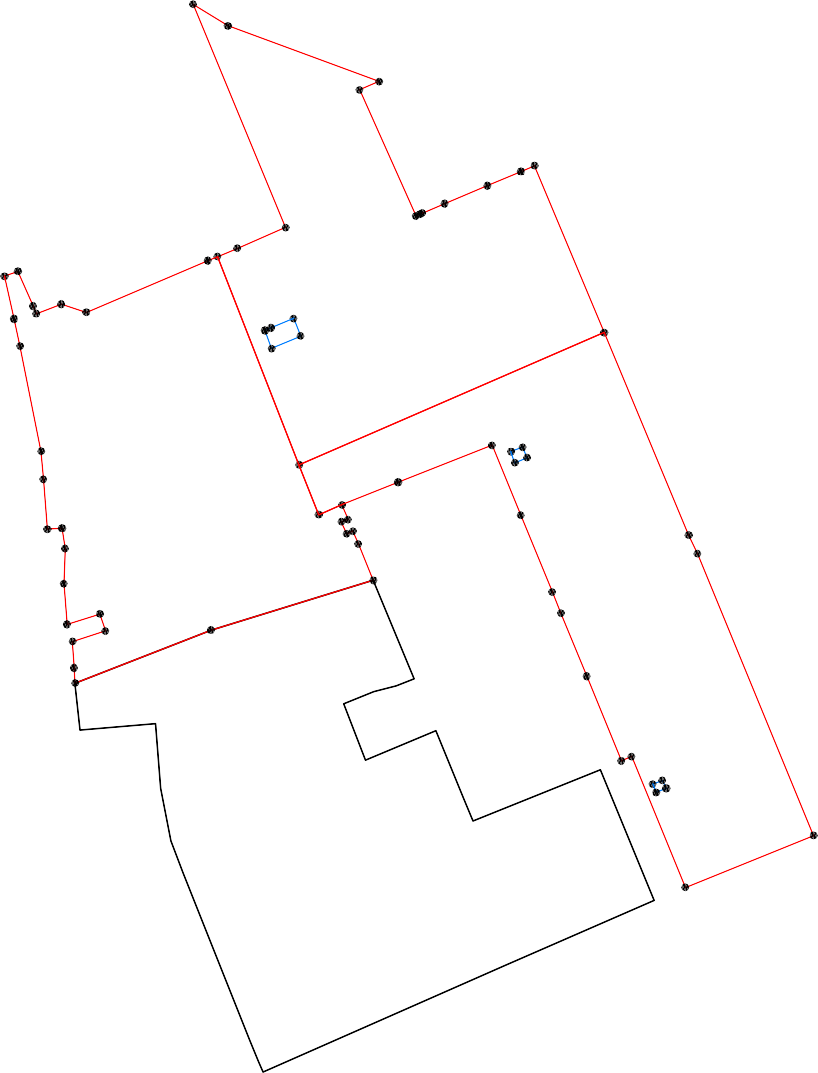
# Установление красных линий

Красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты).

Красные линии показаны на Чертеже межевания территории, и соответствуют красным линиям проекта межевании территории утвержденного Постановлением Администрации города Искитим Новосибирской области № 1845 от 12.11.2024 г.

# ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Чертеж межевания территории



в границах кадастрового квартала 54:33:050191 в г. Искитиме Новосибирской обл.

:553(2)

:577(1)

:33

:9

:12

:3 :8

:36

:13

:26

54:33:050191

54:33:000000:340(3)

:14

н4

н5 :163

:19

54:33:000000:577(2)

н23

н22

н24 н26

:25

н1 н2 н3 н28

н6 н7

:ЗУ1

:4

н12 н13 н14

н9 н11

н8

н10

:27

ул Советская

н51 н50

н25

н27

н21 н20

н19

н17

н18

н15

н49 н48

н46

:ЗУ2

:29

н16

н29

н30

н34

н63

н62 н64 н65

н67 н66

н61

н52

н47

ул Радиаторная

н45 н44

н42

н33 н32

н31 н35

н36

н60 н59

:ЗУ3

н53

:35

н43

н40

н39 н38

н41

н37

:158

:127

:10

н58

н57

:377

н56

н68 н69

н70

:374

н71

н54

н55

:5

Масштаб 1:1000

Условные обозначения:

н1 - характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить её положение на местности

* красная линия
* линия отступа от красных линий
* вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения её местоположения
* существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения её местоположения
* границы кадастрового квартала

:31 - обозначение земельного участка

* границы образуемых участков

ул Советская

* элемент улично-дорожной сети

».