



ЗАБАЙКАЛЬСКИЙ КРАЕВОЙ ЦЕНТР

межевания земель, оценки и строительства

ИНН/КПП 8001018076/8001010001 ОГРН 1157580010170
672007, Россия, Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова 158, этаж 2, офис 12
тел.: 8 (3022) 21-77-90, 8 (3022) 350-804, e-mail: zabkraycenter@yandex.ru, www.zabkraycenter.ru

Заказчик: Хазиахметов Д.Х.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 75:06:080336:171 и земель, государственная собственность на которые не разграничена в кадастровом квартале 75:06:080336

Генеральный директор



В.Н. Цымпилова

2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ:

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ:

1. Введение.....	3
2. Анализ существующего положения.....	3
3. Основные положения.....	4

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ:

4.1. Баланс территории.....	5
4.2. Зоны с особыми условиями использования территории.....	5
4.3. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов.	6
Приложение А. Этапы образования земельного участка.....	7

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

1. Введение

Проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 75:06:080336:171 и земель, государственная собственность на которые не разграничена в кадастровом квартале 75:06:080336, выполнен в соответствии с техническим заданием на разработку документации.

В соответствии со ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации разработка проекта межевания территории осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектом планировки территории.

Цель проекта межевания территории является образование земельного участка для размещения склада(код 6.9).

Перераспределение земель, находящихся в муниципальной собственности и земельных участков, находящихся в частной собственности, выполнено для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы.

Местоположение земельных участков определено в соответствии с Земельным Кодексом РФ, границ территориальных зон, границ смежных земельных участков и фактического землепользования.

1.2. При разработке проекта учтены следующие нормативные и проектные материалы:

- Градостроительный Кодекс РФ, Земельный Кодекс РФ,
- Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации(СНиП 11-04-2003);
- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;
- Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов.(СанПин 2.2.1/2.1.1..1031-01);
- Генеральный план Городского поселения «Забайкальское» Забайкальского района Забайкальского края.
- Правила землепользования и застройки Городского поселения «Забайкальское», утвержденные решением Совета городского поселения «Забайкальское» от 24.08.2018 года № 121.
- Решение №119 от 23.04.2024г. "О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского поселения «Забайкальское», утвержденные решением Совета городского поселения «Забайкальское» от 24.08.2018 года № 121.

2. Анализ существующего положения.

Адрес земельного участка: Забайкальский край, Забайкальский район, пгт. Забайкальск, ул. Вербная, 25.

Земельный участок располагается в кадастровом квартале 75:06:080336.

Категория земель – Земли населённых пунктов

Согласно Правилам землепользования и застройки Городского поселения «Забайкальское», утвержденным решением Совета городского поселения «Забайкальское» от 24.08.2018 года № 121 и Решением №119 от 23.04.2024г. "О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского поселения «Забайкальское», утвержденные решением Совета городского поселения «Забайкальское» от 24.08.2018 года № 12, территория земельного участка относится к территориальной зоне Коммунально-складская зона (П2).

3. Основные положения

В результате проведения работ по разработке проекта межевания территории образован земельный участок для размещения склада(код 6.9). Данный вид является основным видом разрешенного использования земельного участка в территориальной зоне Коммунально-складская зона (П2).

Сведения об образуемом земельном участке приведены в таблице №1.

Таблица №1. Экспликация образуемых земельных участков

Условный номер образуемого земельного участка: :ЗУ1			
Вид разрешенного использования: Склады (6.9)			
Площадь земельного участка: 14343 кв.м.			
Способ образования земельного участка: Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 75:06:080336:171 и земель в кадастровом квартале 75:06:080336, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена			
Система координат: МСК-75, зона 4			
Обозначение характерных точек границ			Погрешность определения координат, м
	Х	У	
1	392877,80	4200223,78	0,1
2	392895,58	4200188,05	0,1
3	392989,30	4200230,46	0,1
4	392966,37	4200270,20	0,1
5	392919,94	4200358,77	0,1
6	392831,37	4200312,35	0,1

МАТЕРИАЛЫ ОБОСНОВАНИЯ

4.1. Баланс территории

Характеристика исходного земельного участка и смежных земельных участков представлена в Таблице №2. При работе использовались данные кадастрового плана территории кадастрового квартала, а также данные публичной кадастровой карты Управления Росреестра.

Таблица №2. Экспликация смежных земельных участков

№	Кадастровый номер земельного участка	Адрес:	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м.
1	75:06:080336:451	Забайкальский край, Забайкальский муниципальный район, городское поселение "Забайкальское", пгт.Забайкальск, ул.Шоссейная, з/у 26в	складские площадки	145 699

4.2. Зоны с особыми условиями использования территории

Таблица №3. Экспликация зон с особыми условиями использования территории

№	Реестровый номер	Наименование
	отсутствуют	отсутствуют

4.3. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов.

Согласно карте градостроительного зонирования, в составе Правил землепользования и застройки Городского поселения «Забайкальское», утвержденным решением Совета городского поселения «Забайкальское» от 24.08.2018 года № 121 и Решением №119 от 23.04.2024г. "О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского поселения «Забайкальское», утвержденные решением Совета городского поселения «Забайкальское» от 24.08.2018 года № 12, проектируемая территория земельного участка относится к территориальной зоне Коммунально-складская зона (П2).

Статья 39. Коммунально-складская зона (П2)

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов

капитального строительства.

Код (числовое обозначение) и вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:
--	--

2.7.1 – хранение автотранспорта;
 4.0 – предпринимательство
 (содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10)
 6.3 – легкая промышленность;
 6.4 – пищевая промышленность;
 6.6 – строительная промышленность;
 6.7 – энергетика;
 6.8 – связь;
 6.9 – склады;
 6.9.1 – складские площадки;
 8.3 – обеспечение внутреннего правопорядка;
 12.0 – земельные участки общего пользования
 (содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.01.-12.0.2)
 12.2 – специальная деятельность

предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: предельный максимальный размер земельного участка - 300,0 га; минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено – менее 3 метров предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений- не подлежит установлению; максимальный процент застройки в границах земельного участка: – 70%. минимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению
 Иные параметры принимаются в соответствии с проектом планировки и со СП 117.13330.2011 «Общественные здания административного назначения».

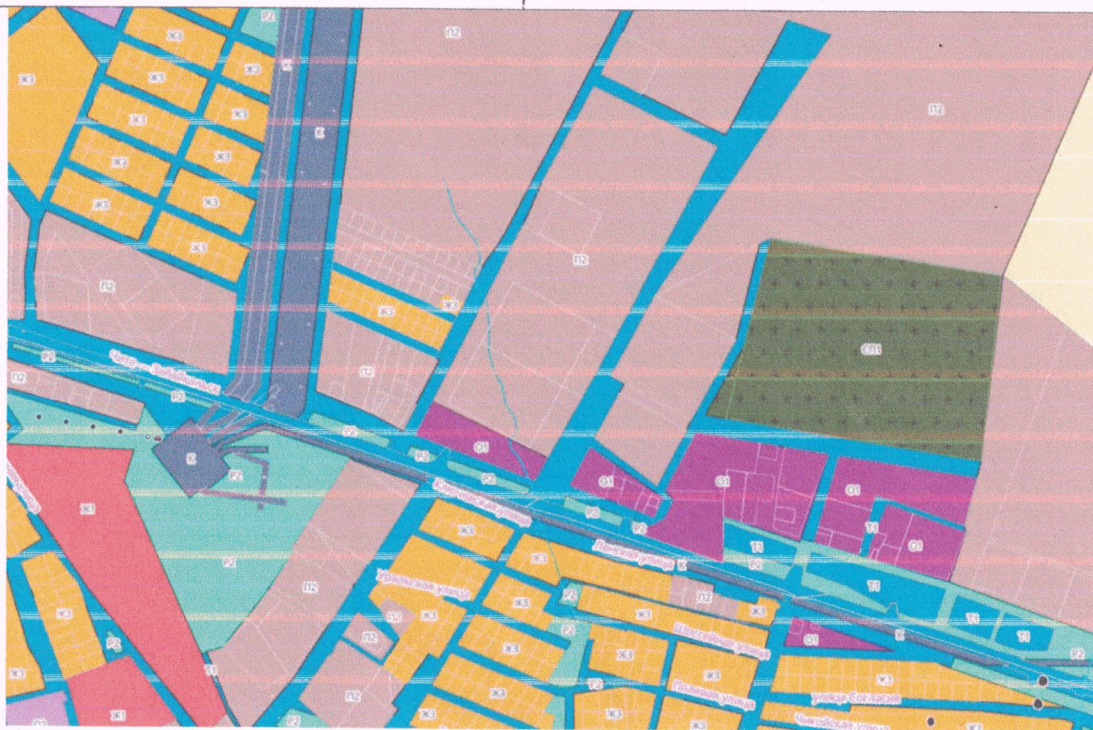


Рисунок 1. – Фрагмент карты зон градостроительного зонирования, в составе Правил землепользования и застройки Городского поселения «Забайкальское», утвержденным решением Совета городского поселения «Забайкальское» от 24.08.2018 года № 121 и Решением №119 от 23.04.2024г. "О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского поселения «Забайкальское», утвержденные решением Совета городского поселения «Забайкальское» от 24.08.2018 года № 12

ЧЕРТЕЖ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ 1:800



Экспликация образуемого земельного участка:

№	Разрешенное использование	Площадь, кв.м.	Примечание
:ЗУ1	Склады (6.9)	14343	

Условные обозначения:

:451	Кадастровые номера существующих земельных участков
:ЗУ1	Условное обозначение образуемого земельного участка
н1	Обозначение характерных точек границ образуемого земельного участка
	Граница образуемого земельного участка
	Граница существующих земельных участков

Изм.	Лист	Подпись	Дата	Чертеж проекта межевания территории 1:800	Литера	Лист	Листов
Разраб	Цымпилова В.Н.		09.04.2025				
Пров	Цымпилова В.Н.		09.04.2025			7	7
				ООО «Забайкальский краевой центр межевания земель, оценки и строительства»			

Прошито и пронумеровано.

Всего на 7 (семь) листах.

Цампилова В.Н.

Растущее подпись

