

ООО «Сфинкс»

ОГРН 1057505001817, ИНН 7505004112, КПП 750501001

Адрес местонахождение: 674650, Забайкальский край, пгт. Забайкальск, ул. Комсомольская, 16А. офис №2
Тел.: 3-13-61, 89144767351, E-mail: sfinks_pr@mail.ru

Заказчик: Дугаров Баир Балдоржиевич

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 75:06:280101:583 и земель, государственная собственность на которые не разграничена в кадастровом квартале 75:06:080346

Генеральный директор



Богодухов Д. Ю.

пгт. Забайкальск, 2026 г.

Содержание

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

1. Введение.....	3
2. Анализ существующего положения	4
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.....	5
Приложение: Этапы образования земельного участка	8

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

1. Введение

Проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 75:06:280101:583 и земель, государственная собственность на которые не разграничена в кадастровом квартале 75:06:080346, 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 «склады (код 6.9); складские площадки (код 6.9.1)».

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

Местоположение земельных участков определено в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, границ территориальных зон, границ смежных земельных участков и фактического землепользования.

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

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- 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 2.2.1/2.1.1.1200-03);
- Генеральный план городского поселения «Забайкальское»;
- Правила землепользования и застройки городского поселения «Забайкальское», утвержденные решением Совета городского поселения «Забайкальское» от 24.08.2018 года № 121 (в редакции решения Совета городского поселения «Забайкальское» от 23.04.2024 года № 119).

2. Анализ существующего положения

Адрес земельного участка: Забайкальский край, Забайкальский район.

Земельный участок располагается в кадастровом квартале 75:06:280101.

Категория земель – Земли населенных пунктов.

Согласно Правилам землепользования и застройки городского поселения «Забайкальское», утвержденные решением Совета городского поселения «Забайкальское» от 24.08.2018 года № 121 (в редакции решения Совета городского поселения «Забайкальское» от 23.04.2024 года № 119) 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 с видом разрешенного использования «склады (код 6.9); складские площадки (код 6.9.1)». 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 (код 6.9); складские площадки (код 6.9.1)			
Площадь земельного участка: 43848 кв.м.			
Способ образования земельного участка: Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 75:06:280101:583 и земель в кадастровом квартале 75:06:080346, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена			
Система координат: МСК-75, зона 4			
Обозначение характерных точек границ	X	Y	Погрешность определения координат, м
н1	392565.3500	4202002.3800	0,1
н2	392572.2700	4202048.8300	0,1
н3	391977.5100	4202127.9200	0,1
н4	391985.2000	4202071.5200	0,1
н5	392046.5600	4202071.5100	0,1
н6	392046.5800	4202071.5100	0,1
н7	392135.6500	4201998.7800	0,1
н1	392565.3500	4202002.3800	0,1

МАТЕРИАЛЫ ОБОСНОВАНИЯ

4.1. Баланс территории

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

Таблица № 2. Экспликация смежных земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м.
1	75:06:280101:582	Российская Федерация, Забайкальский край, Забайкальский район	склады (код 6.9); складские площадки (код 6.9.1)	31 883
2	75:06:000000:793	Российская Федерация, Забайкальский край, Забайкальский район	строительная промышленность (6.6)	150 000
3	75:06:080346:506	Российская Федерация, Забайкальский край, Забайкальский район, ул. Шоссейная, з/у 48/1	склады (код 6.9); складские площадки (код 6.9.1)	7 759

4.2. Зоны с особыми условиями использования территории

Таблица № 3. Экспликация зон с особыми условиями использования территории

№ п/п	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 (в редакции решения Совета городского поселения «Забайкальское» от 23.04.2024 года № 119), проектируемая территория земельного участка относится к территориальной зоне - Коммунально-складская зона (П2).

Статья 39. Коммунально-складская зона (П2)

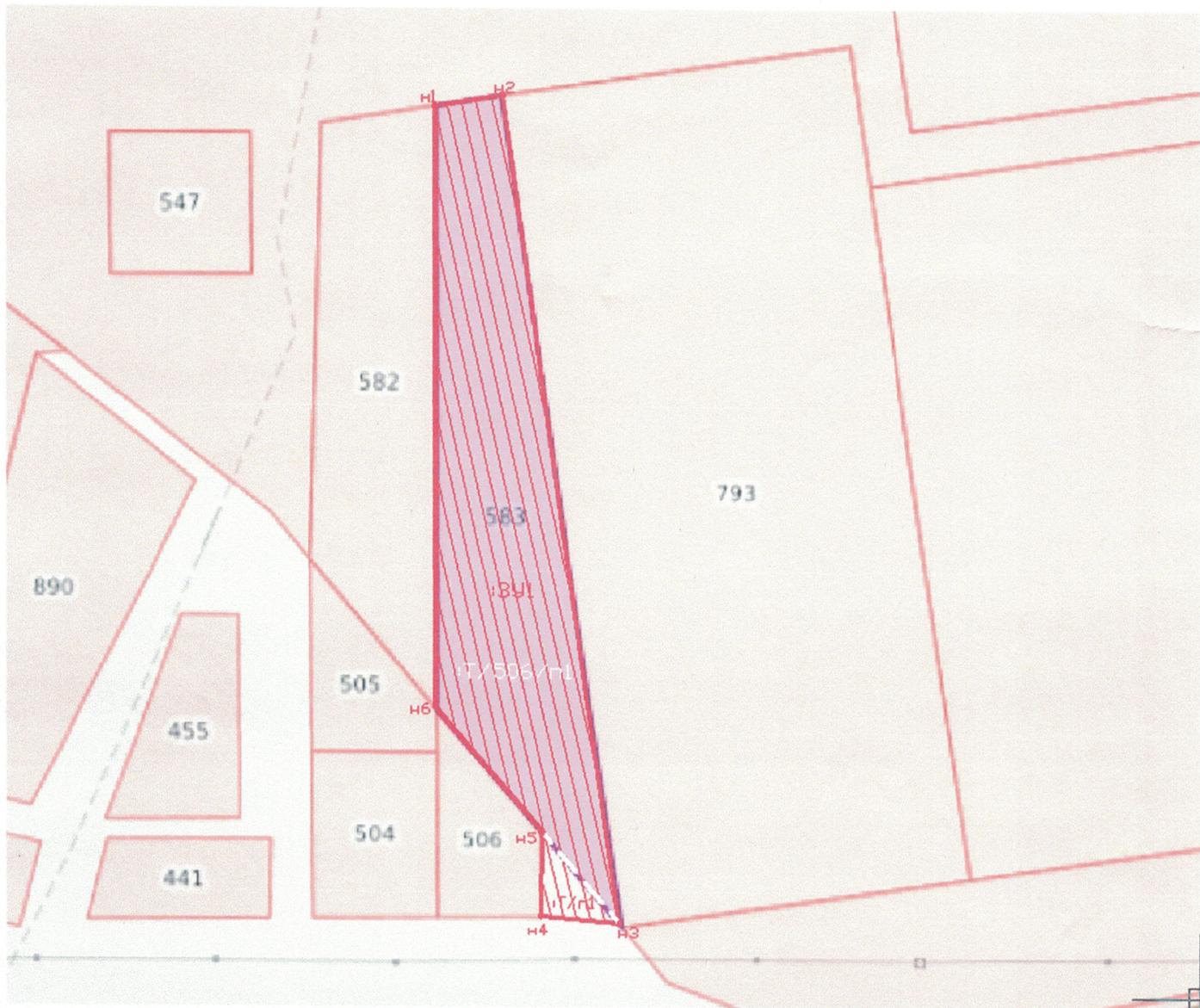
Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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:
<p>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</p>	<p><u>предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:</u> <u>предельный максимальный размер земельного участка - 300,0 га;</u> <u>минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено – менее 3 метров</u></p> <p><u>предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений - не подлежит установлению;</u> <u>максимальный процент застройки в границах земельного участка: – 70%.</u> <u>минимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению</u></p> <p>Иные параметры принимаются в соответствии с проектом планировки и со СП 117.13330.2011 «Общественные здания административного назначения». Формирование общественно-деловой зоны должно осуществляться комплексно, включая: организацию системы взаимосвязанных пространств-площадок (для отдыха, спорта и т.д.) и пешеходных путей, инженерное обеспечение, внешнее благоустройство и озеленение</p>



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 (в редакции решения Совета городского поселения «Забайкальское» от 23.04.2024 года № 119)

ЧЕРТЕЖ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ М 1:4000



Экспликация образуемого земельного участка:

№	Разрешенное использование	Площадь, кв.м.	Примечание
:ЗУ1	склады (код 6.9); складские площадки (код 6.9.1)	43848	

Условные обозначения:

:793	Кадастровые номера существующих земельных участков
:ЗУ1	Условное обозначение образуемого земельного участка
n1	Обозначение характерных точек границ образуемого земельного участка
— (red line)	Граница образуемого земельного участка
— (orange line)	Граница существующих земельных участков

Изм.	Лист	Подпись	Дата	<p>Чертёж межевания территории М 1:4000</p>	Литера	Лист	Листов
Разработал	Солодилова Е.Н.	<i>[Signature]</i>	19.01.2026			8	8
Проверил	Богодухов Д.Ю.	<i>[Signature]</i>	19.01.2026				
					ООО «Сфинкс»		