

**Проект межевания территории,
расположенной с северо-восточной стороны
земельного участка по адресу: Российская Федерация,
Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Военстроя, 63
кадастровый номер 22:69:030506:87**

**г. Новоалтайск
2026 г.**



ИП Ибель О.Ю.

**Проект межевания территории,
расположенной с северо-восточной стороны
земельного участка по адресу: Российская Федерация,
Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Военстроя, 63
кадастровый номер 22:69:030506:87**

ПМТ-01/26

Основная часть.

Материалы по обоснованию проекта

Индивидуальный предприниматель



Ибель О.Ю.

подпись

Подп. и дата						ПМТ-01/26	Стадия	Лист	Листов	
Взам. инв. №						ПМТ-01/26	Стадия	Лист	Листов	
Инв. № дубл.						ПМТ-01/26	Стадия	Лист	Листов	
Подп. и дата						ПМТ-01/26	Стадия	Лист	Листов	
Инв. № подл	Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	Проект межевания территории, расположенной с северо-восточной стороны земельного участка по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Военстроя, 63 кадастровый номер 22:69:030506:87	Стадия	Лист	Листов	
	Разраб.		Швыдков С.А.		01.2026					ИП Ибель О.Ю.
	Пров.		.							
	Т. контр.									
	Н. контр.									
Утв.		Ибель О.Ю.		01.2026						

Содержание

Раздел	Наименование
1	Основная часть
1.1	Введение
1.2	Общая характеристика территории
1.3	Местоположение элемента планировочной структуры
1.4	Инженерно-геодезические изыскания
1.5	Образуемые земельные участки
1.6	Красные линии
1.7	Зоны с особыми условиями использования территории и публичные сервитуты
1.8	Особо охраняемые природные территории и территории объектов культурного наследия
1.9	Основной чертеж межевания территории
2	Материалы по обоснованию
3	Графические материалы
3.1	Фрагмент карты градостроительного зонирования
3.2	Чертеж существующих межевых границ

Инь. № подл.	
Подп. и дата	
Инь. № дубл.	
Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инь. № подл.	

1. Основная часть

1.1 Введение

Проект межевания территории, расположенной с северо-восточной стороны земельного участка по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Военстроя, 63 кадастровый номер 22:69:030506:87 разработан на основании Постановления администрации г. Новоалтайска №1777 от 14. 09.2022 и задания заказчика.

Проект выполнен индивидуальным предпринимателем Ибель О.Ю.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для образования земельных участков с целью рационального использования территории .

Перераспределение земельных участков проектируется в целях приведения границ земельных участков в соответствие с проектом межевания территории, для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы (п.1, пп.2, ст. 39.28 Земельного кодекса).

Проектируемая территория расположена в южной части города Новоалтайска, ограничена с запада улицей ул. Чкалова, с севера Зоной рекреационного назначения, (Р (1)) муниципального образования г. Новоалтайск Алтайского края, с юга улицей Военстроя, относится к землям населенных пунктов.

Проект межевания территории разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- Земельным кодексом Российской Федерации;
- Законом Алтайского края от 29.12.2009 №120-ЗС «О градостроительной деятельности на территории Алтайского края»;
- Генеральным планом городского округа – города Новоалтайска, Решение Новоалтайского городского Собрания депутатов Алтайского края от 19.08.2010 №93, с изменениями от 27.08.2018 №19, от 17.08.2021 №23, от 17.10.2023 №67;
- Постановлением Администрации Алтайского края от 29.12.2022 №537 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Алтайского края»;
- Решением №32 от 17.10.2017 года «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования городского

Ине. № подл	Подп. и дата
Ине. № дубл.	Взам. инв. №
Подп. и дата	Подп. и дата
Ине. № подл	Ине. № подл

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	ПМТ-01/26	Лист
						4

округа – города Новоалтайска Алтайского края» с изменениями от 19.09.2023 № 60;

- Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа город Новоалтайск, утверждёнными решением Новоалтайского городского Собрания депутатов от 27.08.2018 №20, с изменениями от 20.08.2019 №20, от 17.08.2021 №24, от 17.10.2023 №69, от 18.08.2025 №11.

При разработке проекта межевания использовались:

- материалы топографической съемки масштаба 1:500 дежурного плана г.Новоалтайска, планшеты 39-Б-5; 39-Б-9.

- материалы топографической съемки масштаба 1:500, выполненной в 2025 году геодезистом Хмарским Ю.Г.

Топографо-геодезические работы выполнены в соответствии с требованиями СП 11-104-97 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства»; ГКИНП-02-033-82 «Инструкция по топографической съемке в масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 и 1:500».

Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	ПМТ-01/26					Лист
										5
Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата						

1.2 Общая характеристика территории

Проектируемая территория расположена в южной части города Новоалтайска, ограничена с запада улицей ул. Чкалова, с севера Зоной рекреационного назначения, (Р (1)) муниципального образования г. Новоалтайск Алтайского края, с юга улицей Военстроя, относится к землям населенных пунктов.

Данная территория находится в зоне делового, общественного и коммерческого назначения – торгового назначения (О1(2)) муниципального образования г. Новоалтайск Алтайского края

Климат данной территории, как и всего Алтайского края, резко континентальный с холодной продолжительной зимой и коротким теплым летом (СНиП 23-01-99 «Строительная климатология»). Весна короткая, сухая с преобладанием ветреной и ясной погоды, осень короткая, но солнечная с небольшим количеством осадков. Среднегодовая температура воздуха составляет +1,3°C. В годовом ходе среднемесячная температура изменяется от -17,5°C в январе до +19,8°C в июле.

Холодный период продолжается с ноября по март. Продолжительность отопительного периода 219 дней. Средняя максимальная температура воздуха наиболее холодного месяца (январь) -23°C. Абсолютный минимум температуры равен -52°C. Теплый период продолжается с апреля по октябрь. Средняя максимальная температура воздуха наиболее теплого месяца (июль) +26°C. Абсолютный максимум температуры равен +38°C.

Среднегодовое количество осадков 485 мм в год. Высота снежного покрова 46 см. Преобладающее направление ветров холодного периода года - юго-западное со средней скоростью 3,9 м/сек, теплого периода года - северо-восточное.

В геоморфологическом отношении территория расположена в пределах второй надпойменной террасы реки Обь. Абсолютные отметки рельефа составляют 143,3-159,0 м.

Ине. № подл	Подп. и дата
Ине. № дубл.	Взам. инв. №
Подп. и дата	Подп. и дата

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
-----	------	----------	-------	------

ПМТ-01/26

Лист

6

1.3 Местоположение элемента планировочной структуры

Территория проектирования расположена в кадастровом квартале 22:69:030506, согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Новоалтайск находится в территориальной зоне: **22:69-7.218 Зона делового, общественного и коммерческого назначения – торгового назначения (О1(2)) муниципального образования г. Новоалтайск Алтайского края.**

В границах данной территории возможно формирование земельных участков с видами разрешенного использования согласно таблице 1.

Таблица 1.

ВРИ Зоны делового, общественного и коммерческого назначения – торгового назначения (О1(2))

Тип вида разрешенного использования (ВРИ)	Наименование вида разрешенного использования земельного участка*	Код вида разрешенного использования земельного участка*
Основные ВРИ	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2
	Магазины	4.4
	Коммунальное обслуживание	3.1
	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
	Общественное питание	4.6
	Бытовое обслуживание	3.3
	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
	Рынки	4.3
Условно-разрешенные	Связь	6.8
	Развлечения	4.8
	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6
	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
Вспомогательные ВРИ	Коммунальное обслуживание	3.1
	Служебные гаражи	4.9
	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3

Инв. № подл.	Подп. и дата
	Взам. инв. №
Инв. № дубл.	Подп. и дата
	Инв. № инв.
Инв. № подл.	Подп. и дата
	Инв. № инв.

Цифровая модель местности (ЦММ) создана в программном комплексе CREDO_TER – «Цифровая модель местности».

Топографические планы составлены и оформлены по условным знакам «Условные знаки для топографических планов масштабов 1:5 000, 1:2 000, 1:1 000, 1:500».

На топографический план нанесены границы земельных участков в соответствии с данными кадастрового плана территории, полученного в Филиале публично-правовой компании "Роскадастр" по Алтайскому краю.

Метрологическая аттестация геодезических приборов осуществлена организацией аккредитованной на право поверки геодезических средств измерений. Приборы признаны пригодным для выполнения топографо-геодезических работ.

Топографо-геодезические работы выполнены с точностью и детальностью, соответствующими требованиям технического задания заказчика и действующей нормативно-технической документации:

1. СП 47.13330.2012. «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения»

2. СП 11-104-97. «Инженерно-геодезические изыскания для строительства»

3. ГКИНП-02-033-82 «Инструкция по топографической съемке в масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 и 1:500»

4. ГКИНП-02-049-86 «Условные знаки для топографических планов масштабов 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500»

Границы земельных участков и кадастрового квартала получены из кадастрового плана территории № КУВИ-001/2026-1361558 от 2026-01-13. Филиале публично-правовой компании "Роскадастр" по Алтайскому краю.

Границы земельного участка определены в соответствии с:

$\frac{3}{4}$ Федеральным законом №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» от 24 июля 2007 г.;

$\frac{3}{4}$ Земельным кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ;

$\frac{3}{4}$ Градостроительным кодексом РФ от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ;

$\frac{3}{4}$ Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа город Новоалтайск, утверждёнными решением Новоалтайского городского Собрания депутатов от 27.08.2018 №20, с изменениями от 20.08.2019 №20, от 17.08.2021 №24, от 17.10.2023 №69, от 18.08.2025 №11.

Инв. № подл	Подп. и дата
	Взам. инв. №
Инв. № дубл.	Подп. и дата
	Взам. инв. №
Инв. № подл	Подп. и дата
	Взам. инв. №

					ПМТ-01/26		Лист
Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата			9

1.5 Образуемые земельные участки

Проектом межевания территории предусматривается образование земельного участка путем перераспределения с землями неразграниченной собственности.

Земельные участки, подлежащие перераспределению, приведены в таблице 2.

Таблица 2.

Исходные земельные участки

№	Кадастровый номер земельного участка	Адрес земельного участка	Площадь, кв.м	Вид разрешенного использования земельного участка (по документу)
1	22:69:030506:87	Российская Федерация, Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Военстроя, 63	431	Под магазин продовольственных товаров

Категория земель – земли населенных пунктов.

Территориальная зона - 22:69-7.218 Зона делового, общественного и коммерческого назначения – торгового назначения (О1(2)) муниципального образования г. Новоалтайск Алтайского края.

Образуемые земельные участки путем перераспределения приведены в таблице 3.

Таблица 3.

Образуемые земельные участки

№	Обозначение земельного участка	Адрес земельного участка	Площадь, кв.м	Вид разрешенного использования земельного участка
1	22:69:030506:ЗУ1	Российская Федерация, Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Военстроя, 63	730	Магазины (4.4)

Ине. № подл	Подп. и дата
Ине. № дубл.	Взам. инв. №
Подп. и дата	
Ине. № подл	

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	ПМТ-01/26	Лист 10

Каталог координат поворотных точек земельных участков

Условный номер земельного участка: 22:69:030506:3У1		
Площадь земельного участка <u>730</u> м ²		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	605914.55	3199485.08
н2	605909.22	3199509.57
н3	605896.97	3199517.17
н4	605881.11	3199491.73
н5	605896.52	3199479.52
6	605897.60	3199481.35
7	605899.17	3199483.73
1	605914.55	3199485.08

Образование 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 не планируется.

1.6 Красные линии

Проектом межевания территории предусматривается установление красных линий для застроенной территории.

Таблица 5.

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	605902.40	3199528.73
2	605895.86	3199517.86
3	605892.17	3199511.64
4	605887.18	3199504.14
5	605880.10	3199492.53
6	605896.52	3199479.52
7	605921.06	3199460.72

1.7 Зоны с особыми условиями использования территорий и публичные сервитуты

Проектом межевания территории не предусматривается установление зон с особыми условиями использования территорий и публичных сервитутов.

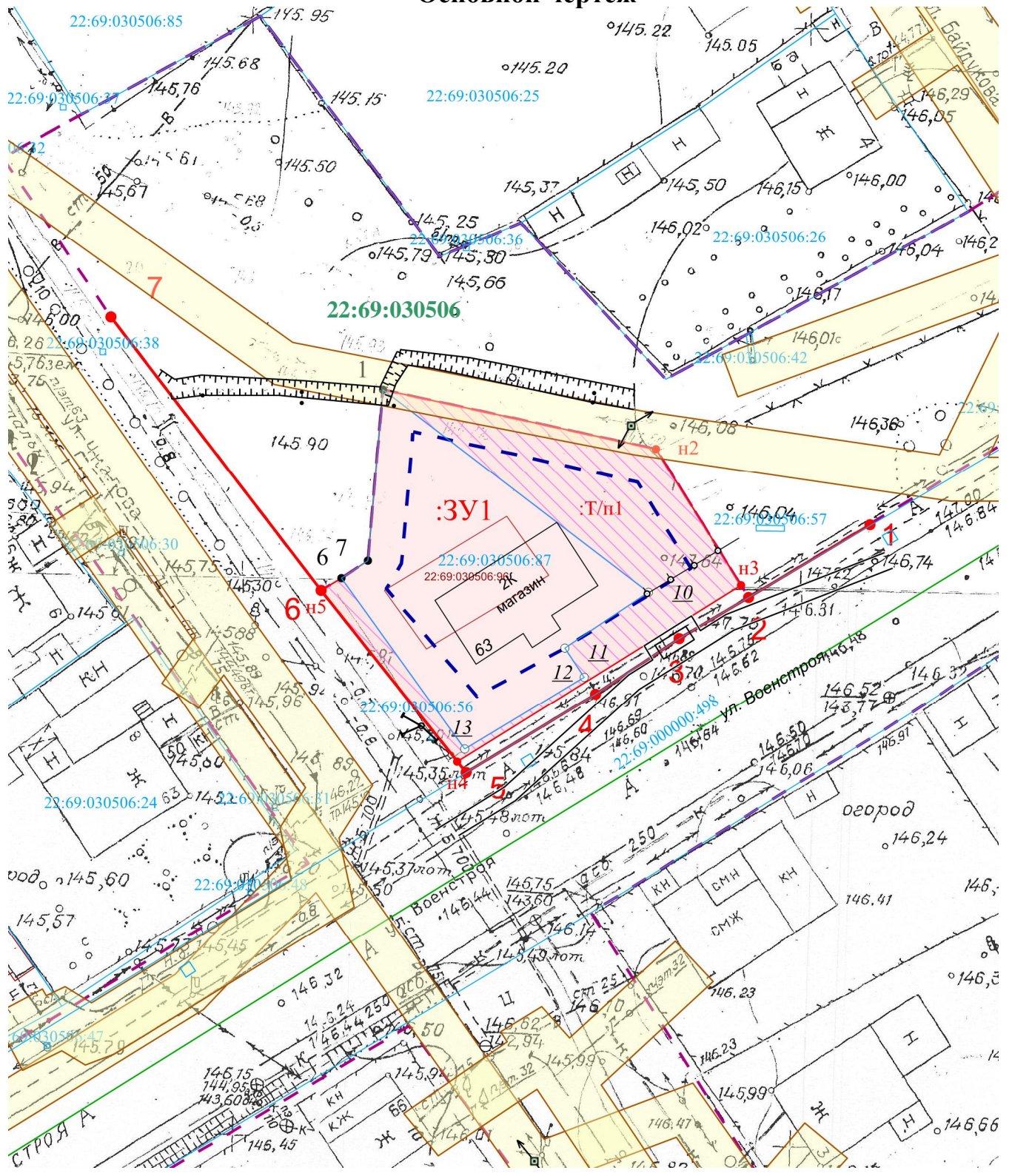
1.8 Особо охраняемые природные территории и территории объектов культурного наследия

В проектируемом квартале особо охраняемые природные территории и территории объектов культурного наследия отсутствуют.

Ине. № подл	Подп. и дата
Ине. № дубл.	Взам. инв. №
Подп. и дата	

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	ПМТ-01/26	Лист 11

Основной чертеж



Условные обозначения

- контура зон с особыми условиями использования территории
- границы территориальных зон
- линия отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- 22:69:030506:87 кадастровые номера земельных участков
- 22:69:030506 номер кадастрового квартала
- н1 номер образуемой точки земельного участка
- :Т/п1 обозначение земель
- граница образуемого участка
- :3У1 обозначение образуемого участка
- 1 обозначение красной линии

Масштаб 1:500

Инв. № подл	
Подп. и дата	
Инв. № дубл.	
Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл	

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

ПМТ-01/26

Лист

12

2. Материалы по обоснованию

Перераспределение земельных участков проектируется в целях приведения границ земельных участков в соответствие с проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы (п.1, пп.2, ст. 39.28 Земельного кодекса) и устранения разрывов между границами участка и границами территориальных зон.

Для изготовления проекта межевания используются актуальные границы земельных участков, поставленных на кадастровый учёт, указанные на основании кадастрового плана территории.

Подготовка проекта межевания территории выполнена в системе координат МСК-22, зона 3.

Проектируемая территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в кадастровом квартале 22:69:030506, находится в территориальной зоне 22:69-7.218 Зона делового, общественного и коммерческого назначения – торгового назначения (О1(2)) муниципального образования г. Новоалтайск Алтайского края.

Проектом межевания определены местоположение и границы образуемого земельного участка, его площадь, координаты, категория и вид разрешенного использования в соответствии с ПЗЗ.

Доступ к земельному участку осуществляется через земли общего пользования.

Образуемый участок расположен в границах охранной зоны:

- 22:69-6.572

- 22:69-6.560

Характеристики образуемого земельного участка приведены в таблице 6.

Таблица 6.

Образуемые земельные участки

№	Обозначение земельного участка	Категория земель	Территориальная зона	Площадь, м ²
1	22:69:030506:ЗУ1	Земли населенных пунктов	Зона делового, общественного и коммерческого назначения – торгового назначения (О1(2))	730

Чертежи существующих участков приведены в графической части проекта межевания территории.

Ине. № подл	Подп. и дата	Ине. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата
-------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	ПМТ-01/26	Лист 13
-----	------	----------	-------	------	-----------	------------

Фрагмент карты градостроительного зонирования



Ине. № подл	
Подп. и дата	
Ине. № дубл.	
Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Ине. № инв.	
Подп. и дата	

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ:

Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1):

- усадебная жилая застройка Ж1(1)
- блокированная усадебная жилая застройка Ж1(2)
- Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж2)
- Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж3)
- Зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж4)

Зона делового, общественного и коммерческого назначения (О1):

- административно-делового назначения О1(1)
- торгового назначения О1(2)

Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения (О2):

- учебно-образовательного назначения О2(1)
- спортивного назначения О2(2)
- здравоохранения О2(3)
- социального, культурно-бытового назначения О2(4)
- религиозного использования О2(5)

Производственная зона (П)

Коммунально-складская зона (П2)

Зона инженерной инфраструктуры (И):

- водоснабжения И(1)
- электроснабжения И(2)
- водоотведения И(3)

Зона транспортной инфраструктуры (Т):

- железнодорожного транспорта Т(1)
- автомобильного транспорта Т(2)
- дорожного сервиса Т(3)
- Зона сельскохозяйственных угодий (Сх1)
- Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения (Сх2)

Зона рекреационного назначения (Р):

- зона городских парков, скверов, бульваров Р(1)
- зона зеленых насаждений - кустарников Р(2)
- зона городских лесов Р(3)
- зона пляжного отдыха Р(4)
- объектов рекреационного назначения Р(5)

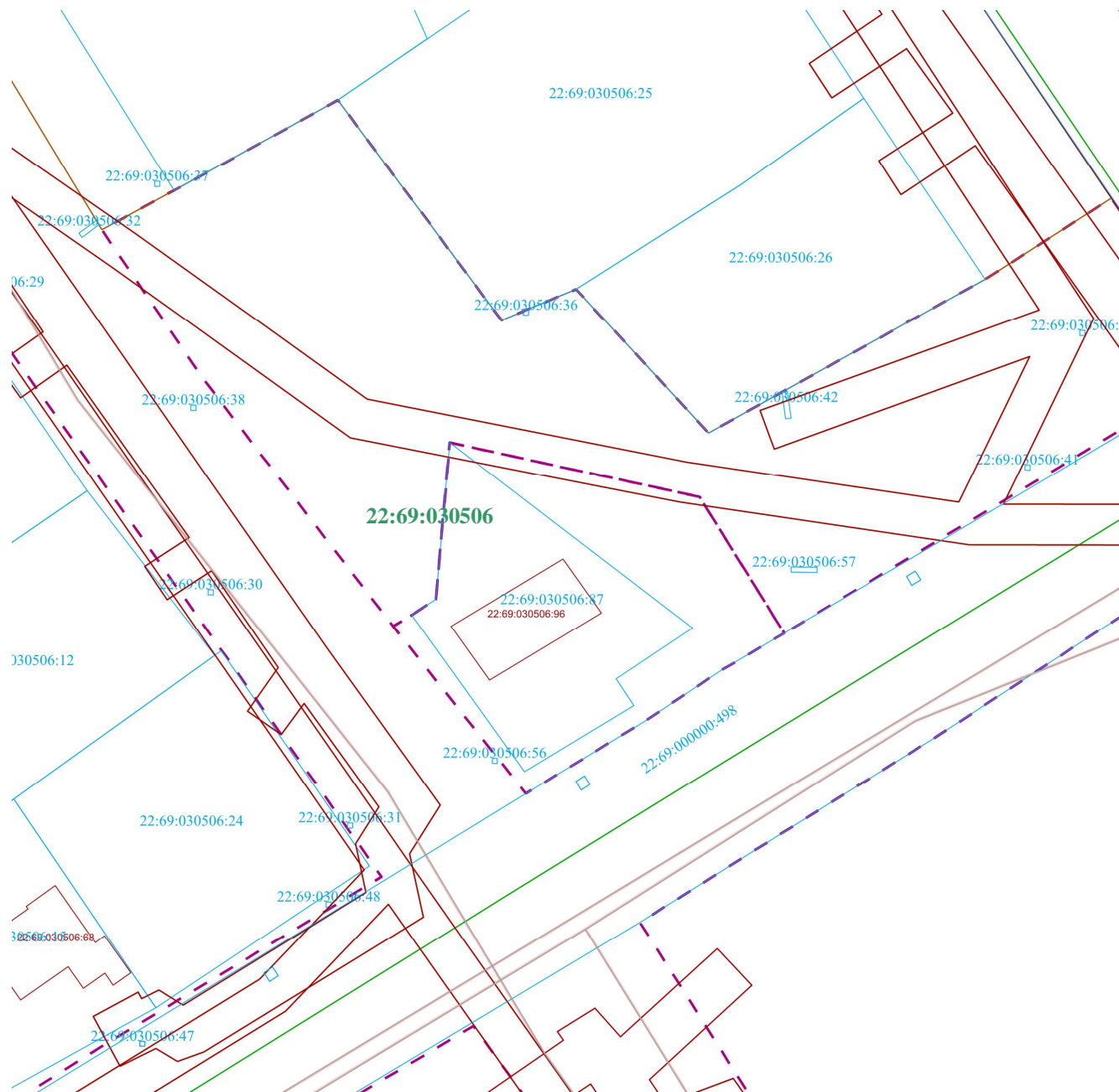
ПМТ-01/26

Лист

15

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
-----	------	----------	-------	------

Чертеж существующих межевых границ



Условные обозначения

- границы земельных участков по данным ГКУ
- контура ОКС
- границы кадастрового квартала
- - - границы территориальных зон
- 22:69:030506:87 кадастровые номера земельных участков
- 22:69:030506 номер кадастрового квартала

Инв. № подл.	Подп. и дата
Инв. № дубл.	Взам. инв. №
Инв. № подл.	Подп. и дата
Лит	Изм.
№ докум.	Подп.
Дата	

ПМТ-01/26

Лист

16