

**Общество с ограниченной ответственностью
"Геодатсервис"**

603115, Нижегородская область, город Нижний Новгород,
улица Белинского, дом 11/66, помещение п9
тел. +7 (910) 881-58-33

Заказчик работ: Яхонин Андрей Александрович

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

в целях перераспределения земельного участка с кадастровым номером
52:17:0050205:377 по адресу: Нижегородская область,
Балахнинский муниципальный округ,
р.п. Гидроторф, ул. Административная, земельный участок 21

**г. Нижний Новгород
2021**

**Общество с ограниченной ответственностью
"Геодатсервис"**

603115, Нижегородская область, город Нижний Новгород,
улица Белинского, дом 11/66, помещение п9
тел. +7 (910) 881-58-33

Заказчик работ: Яхонин Андрей Александрович

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

в целях перераспределения земельного участка с кадастровым номером
52:17:0050205:377 по адресу: Нижегородская область,
Балахнинский муниципальный округ,
р.п. Гидроторф, ул. Административная, земельный участок 21

Директор ООО «Геодатсервис»



Удалов В.С.

**г. Нижний Новгород
2021**

Состав проекта межевания территории:

Основная часть (утверждаемая).

1. Пояснительная записка.
2. Графические материалы:
 - Чертеж межевания территории М 1:1000.

Материалы по обоснованию.

1. Пояснительная записка.
2. Графические материалы:
 - Ситуационный план.
 - Схема использования территории в период подготовки проекта межевания территории М 1:2000.

Приложение.

Содержание

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ (утверждаемая)	
Пояснительная записка 4	
Графические материалы	
1	Чертеж межевания территории М 1:1000 7
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ	
Пояснительная записка	
1	Исходно-разрешительная документация 8
2	Характеристика территории в границах подготовки проекта межевания территории 8
3	Сведения об образуемых и изменяемых земельных участках 10
4	Ограничения (обременения) земельных участков 12
5	Сведения о соответствии разработанной документации требованиям законодательства о градостроительной деятельности 12
Графические материалы	
1	Ситуационный план 14
2	Схема использования территории в период подготовки проекта межевания территории М 1:2000 15
ПРИЛОЖЕНИЕ к проекту межевания территории	
1	Постановление Администрации Балахнинского муниципального округа Нижегородской области №1670 от 15.09.2021 года
2	Градостроительное задание №1/9 для разработки проекта межевания территории в целях перераспределения земельного участка с кадастровым номером 52:17:0050205:377 по адресу: Нижегородская область, Балахнинский муниципальный округ, р.п. Гидроторф, ул. Административная, земельный участок 21
3	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости
4	Копия документа, подтверждающего предоставление результатов инженерно-геодезических изысканий на объекте в ГИСОГД НО

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ (утверждаемая)

Проект межевания территории в целях перераспределения земельного участка с кадастровым номером 52:17:0050205:377 по адресу: Нижегородская область, Балахнинский муниципальный округ, р.п. Гидроторф, ул. Административная, земельный участок 21

I. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков

Проектом межевания территории в целях перераспределения земельного участка с кадастровым номером 52:17:0050205:377 по адресу: Нижегородская область, Балахнинский муниципальный округ, р.п. Гидроторф, ул. Административная, земельный участок 21, предусматривается образование земельного участка с условным номером 52:17:0050205:ЗУ1 путем перераспределения изменяемого земельного участка с кадастровым номером 52:17:0050205:377 (площадь 31919 кв.м., вид разрешенного использования – «для производственных целей») и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (площадь 237 кв.м.) для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы согласно п.п. 2 п.1 ст. 39.28 ЗК РФ.

Изменяемый земельный участок 52:17:0050205:377 площадью 31919 кв.м. полностью входит в состав образуемого земельного участка с условным номером 52:17:0050205:ЗУ1.

Сведения об образуемом земельном участке представлены в Таблице 1.

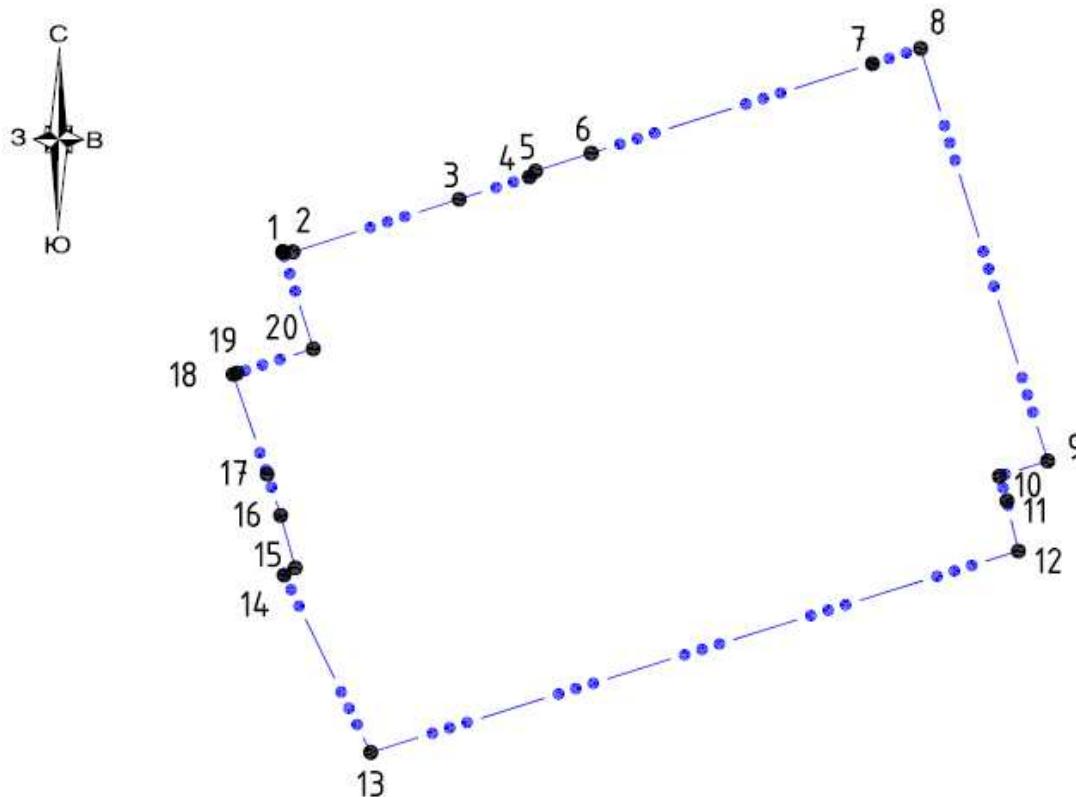
Таблица 1

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Способ образования земельного участка	Состав образуемого земельного участка		
				Условный номер части	Площадь, кв.м.	Состав
1	2	3	4	5	6	7
52:17:0050205:ЗУ1	Нефтехимическая промышленность (код 6.5)	32156	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 52:17:0050205:377 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	1.1	31919	Земельный участок с кадастровым номером 52:17:0050205:377 с ВРИ – «для производственных целей»
				1.2	149	Земли, государственная собственность на которые не разграничена
				1.3	88	Земли, государственная собственность на которые не разграничена

II. 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

Проектом межевания территории в целях перераспределения земельного участка с кадастровым номером 52:17:0050205:377 по адресу: Нижегородская область, Балахнинский муниципальный округ, р.п. Гидроторф, ул. Административная, земельный участок 21, не предусмотрено 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.

III. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания

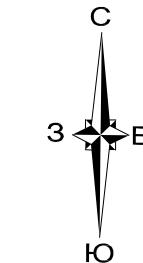
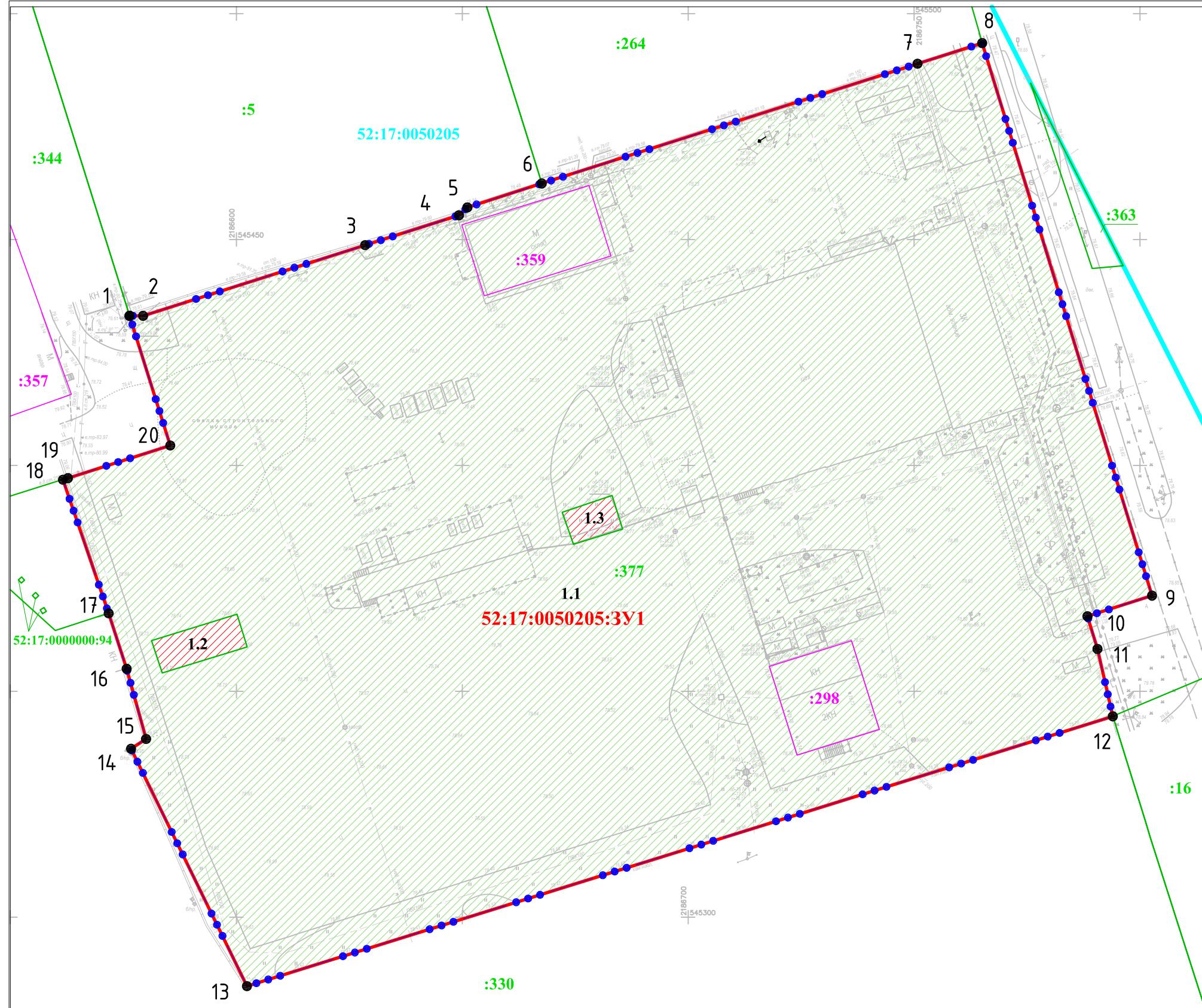


Условные обозначения:

- граница подготовки проекта межевания территории
- 1 - обозначение характерных точек границы подготовки проекта межевания территории

Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания:

№ п/п	Система координат ГСК 52	
	X, м	Y, м
1	545433.20	2186576.37
2	545433.20	2186579.37
3	545448.84	2186628.51
4	545455.45	2186649.27
5	545457.20	2186651.13
6	545462.50	2186667.60
7	545489.02	2186750.78
8	545493.58	2186765.07
9	545371.23	2186802.67
10	545366.68	2186788.38
11	545359.42	2186790.59
12	545344.51	2186793.98
13	545284.77	2186602.35
14	545337.35	2186576.69
15	545339.51	2186580.02
16	545355.05	2186575.72
17	545367.31	2186571.73
18	545396.91	2186561.63
19	545397.26	2186562.72
20	545404.49	2186585.37
1	545433.20	2186576.37



Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Способ образования земельного участка	Состав образуемого земельного участка		
				Условный номер части	Площадь, кв.м.	Состав
1	2	3	4	5	6	7
52:17:0050205:3Y1	Нефтехимическая промышленность (код 6.5)	32156	перераспределение земельного участка с кадастровым номером 52:17:0050205:377 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	1.1	31919	Земельный участок с кадастровым номером 52:17:0050205:377 с ВРИ – «для производственных целей»
				1.2	149	Земли, государственная собственность на которые не разграничена
				1.3	88	Земли, государственная собственность на которые не разграничена

Система координат ГСК 52 Система высот Балтийская, 1977г.

Условные обозначения

- граница подготовки проекта межевания территории
 - обозначение и границы кадастрового квартала, сведения о которых содержатся в ЕГРН
 - обозначение и границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
 - обозначение и границы ОКС, сведения о которых содержатся в ЕГРН
 - обозначение и границы образуемого земельного участка
 - обозначение и границы территории, государственная собственность на которую не разграничена
 - обозначение и границы исходного земельного участка
 - обозначение характерных точек границы образуемого земельного участка

					заказчик: Яхонин А.А.		
					Проект межевания территории в целях перераспределения земельного участка с кадастровым номером 52:17:0050205:377 по адресу: Нижегородская область, Балахнинский муниципальный округ, р.п. Гидроторф, ул. Административная, земельный участок 21		
	Фамилия	Подпись	Дата				
Разработал	Самарина Е.А.		2021	Утверждаемая часть	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Гришкина Н.В.		2021		ПМТ	1	1
Директор	Удалов В.С.		2021	Чертёж межевания территории М 1:1000	ООО "ГЕОДАТСЕРВИС" Нижний Новгород, 2021г.		

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Пояснительная записка

1. Исходно-разрешительная документация

Проект межевания территории в целях перераспределения земельного участка с кадастровым номером 52:17:0050205:377 по адресу: Нижегородская область, Балахнинский муниципальный округ, р.п. Гидроторф, ул. Административная, земельный участок 21 (далее – проект межевания территории) подготовлен на основании следующих документов:

- Постановления Администрации Балахнинского муниципального округа Нижегородской области №1670 от 15.09.2021 года (Приложение 1);

- Градостроительного задания №1/9 для разработки проекта межевания территории в целях перераспределения земельного участка с кадастровым номером 52:17:0050205:377 по адресу: Нижегородская область, Балахнинский муниципальный округ, р.п. Гидроторф, ул. Административная, земельный участок 21 (Приложение 2).

В качестве исходных данных для подготовки проекта межевания территории использовались следующие сведения и материалы:

- Информация об ограничениях использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон с особыми условиями использования территории (сведения из ИСОГД);

- Данные по ранее разработанной документации по планировке территории (сведения из ИСОГД);

- Сведения из Единого государственного реестра недвижимости (далее ЕГРН), полученные в филиале ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Нижегородской области (Приложение 3).

Исходной планово-картографической основой для выполнения проекта межевания территории являются материалы инженерно-геодезических изысканий в масштабе 1:500, выполненные ООО «ГеоСервис» г. Кстово в 2021 г. (система координат – ГСК 52). Материалы об инженерно-геодезических изысканиях переданы в ОМСУ 22.09.2021 г. (Приложение 4).

2. Характеристика территории в границах подготовки проекта межевания территории

Территория подготовки проекта межевания территории расположена по адресу: Нижегородская область, Балахнинский муниципальный округ, р.п. Гидроторф, ул. Административная, земельный участок 21.

Территория рабочего поселка находится в зоне умеренно-континентального климата с холодной и продолжительной зимой и умеренно-жарким коротким летом. Средняя температура января: -11°C, июля: +18°C. Глубина промерзания грунта от 1,40 до 1,55 м. Преобладают Атлантические воздушные массы, также на формирование климата оказывают влияния арктические, тропические и континентальные воздушные массы. В геоморфологическом отношении участок работ приурочен к первой надпойменной террасе р. Волга

Проектируемая территория находится в промышленной части рабочего поселка и характеризуется наличием промышленных предприятий, связанных с ними учреждений

обслуживания, а также научно-производственных, коммунально-складских, транспортных объектов, инженерно-технических сооружений, санитарно-защитных зон.

Подъезд к территории осуществляется с существующей улицы Административная в р.п. Гидроторф.

В соответствии с Генеральным планом МО «р.п. Гидроторф», утвержденным решением поселкового Совета МО «р.п. Гидроторф» Балахнинского района Нижегородской области от 28.11.2013 №62/1 (с изменениями), проектируемая территория расположена в функциональной зоне – производственная зона.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки МО «р.п. Гидроторф», утвержденными решением поселкового Совета МО «р.п. Гидроторф» Балахнинского района Нижегородской области от 18.06.2009 №41 (с изменениями), проектируемая территория расположена в границах территориальной зоны П-4 – производственные территории IV класса вредности.

Инженерно-техническое обслуживание проектируемой территории обеспечивается существующими инженерными сетями и сооружениями: линиями связи, канализацией, газопроводом, водопроводом, теплотрассой, воздушными и подземными линиями электропередачи, дорогами городского и местного значения.

Система транспортного обслуживания территории представлена существующими автомобильными дорогами.

В рамках проекта не предусмотрена установка новых и изменение существующих красных линий.

В границах проектируемой территории не выявлено объектов культурного наследия, а также земель особо охраняемых природных территорий.

По сведениям из ЕГРН территория разработки проекта межевания территории расположена в кадастровом квартале 52:17:0050205 на землях населенных пунктов.

В филиале ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Нижегородской области получены кадастровые планы территории кадастрового квартала и выписки из ЕГРН об объектах недвижимости, расположенных в границах территории подготовки проекта межевания территории.

Сведения о правообладателях земельных участков в границах территории подготовки проекта межевания территории представлены в Таблице 2.

Таблица 2

Кадастровый номер	Адрес (описание местоположения)	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования	Вид права	Правообладатель участка
Категория земель – земли населенных пунктов					
52:17:0050205:377	Российская Федерация, Нижегородская обл., Балахнинский муниципальный район, городское поселение рабочий поселок Гидроторф, рп Гидроторф, ул Административная, земельный участок 21	31919	Для производственных целей	Собственность	Яхонин Андрей Александрович

Площадь территории в границах подготовки проекта межевания территории составляет 3,21 га, в границах выполнения инженерно-геодезических изысканий – 3,21 га.

3. Сведения об образуемых земельных участках

Цель подготовки проекта межевания территории – перераспределение земельного участка с кадастровым номером 52:17:0050205:377 по адресу: Нижегородская область, Балахнинский муниципальный округ, р.п. Гидроторф, ул. Административная, земельный участок 21, и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы.

Определение местоположения границ земельного участка осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и требованиями к образуемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Границы земельного участка определяются в соответствии с заданием заказчика, исходя из фактического землепользования и наиболее эффективного использования земель, повышения уровня их благоустройства, границ смежных земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет, ранее утвержденных схем расположения земельных участков, срок действия которых не истек, границ зон с особыми условиями использования территории (в том числе территорий и охранных зон объектов культурного наследия при наличии), с учетом беспрепятственного подъезда (прохода) к образуемому земельному участку.

В рамках подготовки проекта межевания территории предусматривается образование земельного участка с условным номером 52:17:0050205:ЗУ1 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 52:17:0050205:377 по адресу: Нижегородская область, Балахнинский муниципальный округ, р.п. Гидроторф, ул. Административная, земельный участок 21 (площадь 31919 кв.м., вид разрешенного использования – «для производственных целей») и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (площадь 237 кв.м.).

Изменяемый земельный участок 52:17:0050205:377 площадью 31919 кв.м. полностью входит в состав образуемого земельного участка с условным номером 52:17:0050205:ЗУ1.

Согласно Правилам землепользования и застройки МО «р.п. Гидроторф», утвержденными решением поселкового Совета МО «р.п. Гидроторф» Балахнинского района Нижегородской области от 28.11.2013 №62/2 (с изменениями), проектируемая территория расположена в границах территориальной зоны П-4 – производственные территории IV класса вредности.

Правообладателем земельного участка 52:17:0050205:377 Яхониным А.А. из предусмотренных градостроительным регламентом основных видов разрешенного использования земельных участков в территориальной зоне П-4 выбран вид разрешенного использования земельного участка – «Нефтехимическая промышленность (код 6.5)».

Правила землепользования и застройки МО «р.п. Гидроторф» не предусматривают установление предельных максимальных и минимальных размеров земельных участков в территориальной зоне П-4 для вида разрешенного использования образуемого земельного участка.

Сведения об образуемом земельном участке представлены в таблице 3.

Таблица 3

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка	Способ образования земельного участка	Состав образуемого земельного участка		
				Условный номер части	Площадь, кв.м.	Состав
1	2	3	4	5	6	7
52:17:0050205:3У1	Нефтехимическая промышленность (код 6.5)	32156	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 52:17:0050205:377 и земель, государственная собственность на которые не разграничена	1.1	31919	Земельный участок с кадастровым номером 52:17:0050205:377 с ВРИ – «для производственных целей»
				1.2	149	Земли, государственная собственность на которые не разграничена
				1.3	88	Земли, государственная собственность на которые не разграничена

Образуемый земельный участок с условным номером 52:17:0050205:3У1 имеет непосредственный доступ к землям общего пользования (ул. Административная).

Каталог координат характерных точек границ образуемого земельного участка представлен в таблице 4.

Таблица 4

Каталог координат характерных точек границ образуемого земельного участка

Условный номер образуемого земельного участка	52:17:0050205:3У1	
Площадь образуемого земельного участка	32156 кв.м.	
Обозначение характерных точек границ	X, м	Y, м
	Система координат ГСК 52	
1	545433.20	2186576.37
2	545433.20	2186579.37
3	545448.84	2186628.51
4	545455.45	2186649.27
5	545457.20	2186651.13
6	545462.50	2186667.60
7	545489.02	2186750.78
8	545493.58	2186765.07
9	545371.23	2186802.67
10	545366.68	2186788.38
11	545359.42	2186790.59
12	545344.51	2186793.98
13	545284.77	2186602.35
14	545337.35	2186576.69
15	545339.51	2186580.02

16	545355.05	2186575.72
17	545367.31	2186571.73
18	545396.91	2186561.63
19	545397.26	2186562.72
20	545404.49	2186585.37
1	545433.20	2186576.37

Образуемый земельный участок обеспечивает:

- возможность полноценной реализации права собственности на объект недвижимого имущества, для которого формируется земельный участок, включая возможность полноценного использования этого имущества в соответствии с тем назначением, и теми эксплуатационными качествами, которые присущи этому имуществу на момент межевания;
- возможность долгосрочного использования земельного участка, предполагающая, в том числе, возможность многовариантного пространственного развития недвижимости с правилами землепользования и застройки, градостроительными регламентами;
- структура землепользования в пределах территории межевания, сформированная в результате межевания должна обеспечить условия для наиболее эффективного использования и развития этой территории.

4. Ограничения (обременения) земельных участков.

В соответствии со статьей 1 Градостроительного кодекса РФ зонами с особыми условиями использования территорий называются охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Проектируемая территория расположена в границах зон:

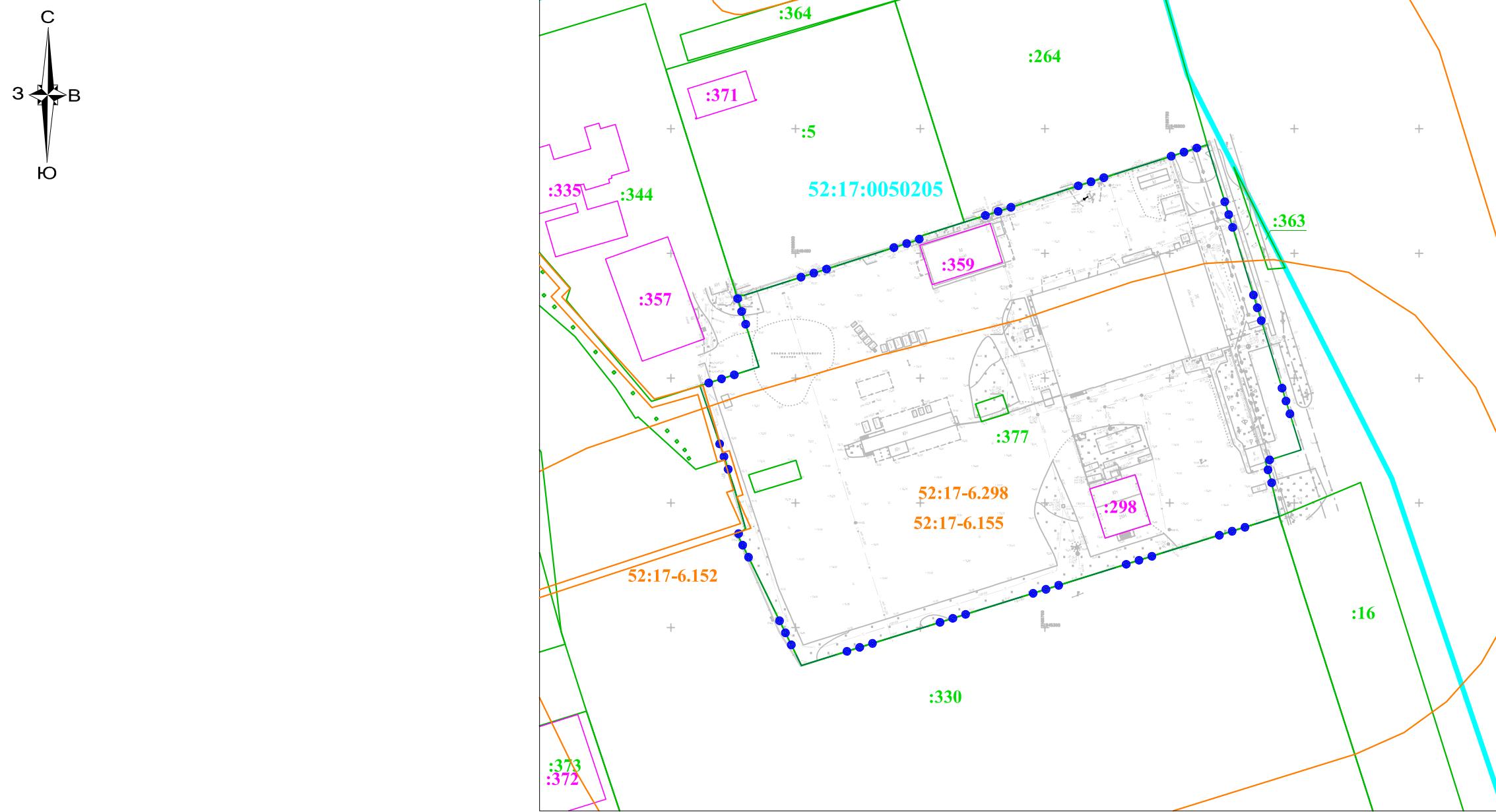
1. Санитарно-защитная зона группы предприятий: ООО "Химпродукт-Балахна", ИП Яхонина И.А., ИП Яхонин А.А. (Реестровый номер границ 52:17-6.298);
2. Санитарно-защитная зона объекта ООО "БИАКСПЛЕН", расположенного по адресу: Нижегородская область, Балахнинский район, р.п. Гидроторф, ул. Административная, 17 (Реестровый номер границ 52:17-6.155). Решением Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Нижегородской области от 14.08.2019 №04-81 установлены ограничения использования земельный участков, расположенных в границах санитарно-защитной зоны предприятия ООО «Биаксплен»;
3. Охранная зона объекта газоснабжения: "Газопровод высокого давления, назначение: нежилое здание, протяженность 5677 м, адрес: Нижегородская область, Балахнинский район, пос. Гидроторф, ул. Административная, дом 17, кадастровый номер: 52:17:0050309:766" (Реестровый номер границ 52:17-6.152).

5. Сведения о соответствии разработанной документации требованиям законодательства о градостроительной деятельности.

Проект межевания территории выполнен в соответствии с Генеральным планом МО «р.п. Гидроторф», утвержденным решением поселкового Совета МО «р.п. Гидроторф» Балахнинского района Нижегородской области от 28.11.2013 №62/1 (с изменениями), и Правилами землепользования и застройки МО «р.п. Гидроторф», утвержденными решением поселкового Совета МО «р.п. Гидроторф» Балахнинского района Нижегородской области от 18.06.2009 №41 (с изменениями).

Проект межевания территории подготовлен в соответствии с действующим законодательством и требованиями нормативно-технической документации:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ.
3. Закон Нижегородской области от 23.12.2014 г. №197-З «О перераспределении отдельных полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Нижегородской области и органами государственной власти Нижегородской области».
4. Закон Нижегородской области от 08.04.2008 г. №37-З «Об основах регулирования градостроительной деятельности на территории Нижегородской области».
5. Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности».
6. Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
7. СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".
8. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".



Сведения о правообладателях земельных участков в границах территории подготовки проектирования территории

Кадастровый номер	Адрес (описание местоположения)	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования	Вид права	Правообладатель участка
Категория земель – земли населенных пунктов					
52:17:0050205:377	Российская Федерация, Нижегородская обл., Балахнинский муниципальный район, городское поселение рабочий поселок Гидроторф, пп Гидроторф, ул Административная, земельный участок 21	31919	Для производственных целей	Собственность	Яхонин Андрей Александрович

Условные обозначения

- граница подготовки проекта межевания территории
 - 52:17:0050205
 - обозначение и границы кадастрового квартала, сведения о которых содержатся в ЕГРН
 - :373
 - обозначение и границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
 - :372
 - обозначение и границы ОКС, сведения о которых содержатся в ЕГРН
 - 52:17-6.155
 - обозначение и границы ЗОУИТ, сведения о которых содержатся в ЕГРН

Примечание

- 52:17-6.298** - Санитарно-защитная зона группы предприятий: ООО "Химпродукт-Балахна", ИП Яхонина И.А., ИП Яхонин А.А.

52:17-6.155 - Санитарно-защитная зона объекта ООО "БИАКСПЛЕН", расположенного по адресу: Нижегородская область, Балахнинский район, р.п. Гидроторф, ул. Административная, 17

52:17-6.152 - Охранная зона объекта газоснабжения: "Газопровод высокого давления, назначение: нежилое здание, протяженность 5677 м, адрес: Нижегородская область, Балахнинский район, пос. Гидроторф, ул. Административная, дом 17, кадастровый номер: 52:17:0050309:766"

заказчик: Яхонин А.А.

					заказчик: Яхонин А.А.			
					Проект межевания территории в целях перераспределения земельного участка с кадастровым номером 52:17:0050205:377 по адресу: Нижегородская область, Балахнинский муниципальный округ, р.п. Гидроторф, ул. Административная, земельный участок 21			
		Фамилия	Подпись	Дата				
Разработал	Самарина Е.А.		2021		Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Гришкина Н.В.		2021			ПМТ	1	1
					Схема использования территории в период подготовки проекта межевания территории М 1:2000	ООО "ГЕОДАТСЕРВИС" Нижний Новгород, 2021г.		
Директор	Удалов В.С.		2021					



Администрация Балахнинского муниципального округа
Нижегородской области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

15.09.2021

г. Балахна

№ 1670

**О подготовке проекта межевания территории в целях перераспределения земельного участка с кадастровым номером 52:17:0050205:377 по адресу:
Нижегородская область, Балахнинский муниципальный округ,
р.п. Гидроторф, ул. Административная, земельный участок 21.**

В соответствии со статьями 8, 41, 43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации, в связи с обращением Яхонина А.А. ог.№103-121539/21 от 24.08.21, руководствуясь Уставом Балахнинского муниципального округа Нижегородской области, Администрация Балахнинского муниципального округа Нижегородской области **постановляет:**

1. Разрешить Яхонину А.А. подготовку проекта межевания территории в целях перераспределения земельного участка с кадастровым номером 52:17:0050205:377 по адресу: Нижегородская область, Балахнинский муниципальный округ, р.п. Гидроторф, ул. Административная, земельный участок 21 (далее – проект межевания территории) за счет собственных средств, в границах согласно прилагаемой схеме к настоящему постановлению.

2. Установить, что проект межевания территории должен быть подготовлен не позднее одного года со дня издания настоящего постановления.

3. Отделу организационно-протокольной работы Администрации Балахнинского муниципального округа Нижегородской области обеспечить официальное опубликование настоящего постановления в газете «Рабочая Балахна» и обеспечить размещение на официальном интернет-сайте Балахнинского муниципального округа Нижегородской области.

4. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации по экономике, инвестициям и имущественно-земельным отношениям В.А.Попова.

Глава местного самоуправления

А.Н.Галкин

Верно:	
Специалист орготдела	<i>Филиппова</i>
(подпись)	
Дата	15.09.2011
Подлинник в администрации Балахнинского муниципального округа	



Схема границ

Приложение к постановлению
Администрации Балахнинского
муниципального округа
Нижегородской области
от 15.03.2021 № 1640



границы подготовки проекта межевания территории

Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата
I.о.нач.УАГиЗ	Ф.С.Фролов				
Гл.специалист	Н.С. Тигаева				
Проект межевания территории в целях перераспределения земельного участка с кадастровым номером 52:17:0050285:377 по адресу: Нижегородская область, Балахнинский муниципальный округ, р-н Гидротех, ул. Административная, земельный участок 21					
Схема границ					
2021					

Управление архитектуры, градостроительства и землепользования
Администрации Балахнинского муниципального округа

Проект межевания территории

Стадия Лист Лист

1

УТВЕРЖДЕНО:

Глава местного самоуправления
Балахнинского муниципального
округа Нижегородской области



А.Н.Галкин/

2021 г

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗАДАНИЕ № 1/9
для разработки

проекта межевания территории в целях перераспределения земельного участка с кадастровым номером 52:17:0050205:377 по адресу: Нижегородская область, Балахнинский муниципальный округ, р.п. Гидроторф, ул.

Административная, земельный участок 21

Наименование разделов	Содержание
1. Виды документации по планировке территории	Проект межевания территории
2. Основание для разработки градостроительной документации	<ul style="list-style-type: none"> - Градостроительный кодекс Российской Федерации; - Земельный кодекс Российской Федерации; - Закон Нижегородской области от 08.04.2008 №37-З «Об основах регулирования градостроительной деятельности на территории Нижегородской области»; - Обращение Яхонина А.А.; <p>Постановление Администрации Балахнинского муниципального округа Нижегородской области от №1670 от 15.09.2021 «О подготовке проекта межевания территории в целях перераспределения земельного участка с кадастровым номером 52:17:0050205:377 по адресу: Нижегородская область, Балахнинский муниципальный округ, р.п. Гидроторф, ул. Административная, земельный участок 21».</p>
3. Источник финансирования работ	За счет средств заявителя
4. Заказчик	Яхонин А.А.
5. Разработчик градостроительной документации	Определяет заказчик
6. Цель разработки проекта межевания территории	<ol style="list-style-type: none"> 1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков; 2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых 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 комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.
7. Основная нормативная правовая и методическая база разработки градостроительной документации	<p>Выполняемые работы должны соответствовать следующим нормативным документам:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 02.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2021); - Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 02.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2021); - Закон Нижегородской области N 37-З от 8 апреля 2008 г. «Об основах регулирования градостроительной деятельности на территории Нижегородской области» (ред. от 02.04.2021);
8. Базовая градостроительная документация	<ul style="list-style-type: none"> - Генеральный план МО «р.п.Гидроторф», утвержденный решением поселкового Совета МО «р.п. Гидроторф» Балахнинского района Нижегородской области от 28.11.2013 № 62/1 (с внесен. изм.); - Правила пользования и застройки МО «р.п.Гидроторф», утвержденные решением поселкового Совета МО «р.п.Гидроторф» Балахнинского района Нижегородской области от 18.06.2009 №41 (с внесен. изм.); - Региональные нормативы градостроительного проектирования Нижегородской области, постановление Правительства об утв. региональных нормативов градостроительного проектирования Нижегородской области от 31 декабря 2015 года № 921 (с внесен. изм.); - Местные нормативы градостроительного проектирования МО «р.п.Гидроторф», утвержденные решением поселкового Совета МО «р.п.Гидроторф» Балахнинского района Нижегородской области от 24.03.2017 № 46/3.
9. Описание территории с указанием ее наименования и основных характеристик	Территория проекта межевания, в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «р.п.Гидроторф» находится в зоне П-4 – производственные территории IV класса вредности.
10. Состав проекта	<p>Состав проекта межевания территории, должен соответствовать ст.43 Градостроительного кодекса РФ.</p> <p>Проект межевания должен включать в себя:</p> <p><u>Основную часть (утверждаемую):</u></p>

Графическая часть:

На чертежах межевания территории отображаются:

- 1) границы существующих элементов планировочной структуры;
- 2) красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории;
- 3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;
- 5) границы публичных сервитутов (при наличии).

Текстовая часть включает:

- 1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;
- 2) 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;
- 3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков;
- 4) сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с ГрК РФ для территориальных зон.

Материалы по обоснованию проекта межевания территории:

Графические материалы:

- 1) границы существующих земельных участков;
- 2) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 3) местоположение существующих объектов

	<p>капитального строительства;</p> <p>4) границы особо охраняемых природных территорий (при наличии);</p> <p>5) границы территорий объектов культурного наследия (при наличии);</p> <p>Текстовая часть включает:</p> <p>Пояснительную записку с описанием и обоснованием положений, принятых в проекте, касающихся образуемых и изменяемых земельных участков с указанием их площади, координат поворотных точек, вида разрешенного использования, условных номеров образуемых земельных участков, и способы их образования, площади зон действия публичных сервитутов.</p> <p>При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.</p>
11. Дополнительные исходные данные необходимо получить в:	<p>- ФГБУ «ФКП Росреестра» по Нижегородской области информацию о земельных участках и объектах капитального строительства, поставленных на государственный кадастровый учет в границах разработки проекта межевания территории.</p>
12. Основные требования к содержанию и форме представляемых материалов	<p>К бумажному виду документации предъявляются следующие требования:</p> <p>Графическая часть документации по межеванию территории выполняется на цифровом топографическом плане, составленном по результатам инженерных изысканий, в местной системе координат. Чертежи выполняются в масштабе от М 1:500 до М 1:2000. Выбор масштаба определяется видимостью и читаемостью графического материала.</p> <p>Линии градостроительных ограничений и кадастровые сведения указываются линиями контрастного цвета достаточной толщины.</p> <p>К электронному виду проекта предъявляются следующие требования:</p> <ul style="list-style-type: none"> - чертежи в виде файлов DXF (DWG), PDF, MID/MIF, XML; - линии должны представляться в городской системе координат в виде полилиний или регионов (Polyline, LWPolyline, Region), а не отрезков (LINE) и штриховки (HATCH); - растровые копии чертежей предоставляются в

	<p>форматах JPEG, PDF;</p> <ul style="list-style-type: none"> - векторные копии чертежей предоставляются в обменных форматах GML и SHP, XML; - текстовая часть в виде файлов PDF, DOC; - геопривязка топографического плана, составленного по результатам инженерных изысканий, и чертежей должны совпадать. <p>Чертежи и схемы проекта межевания территории выполнить на топографической основе, исполненной в векторном виде, привязанной к системе координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости.</p> <p>Документация предоставляется в 2-х экземплярах в бумажном виде. В электронном виде – на компакт-диске в 2-х экземплярах.</p>
13. Состав и порядок проведения инженерных изысканий	<ul style="list-style-type: none"> - Проект межевания территории выполнить с учетом материалов и результатов инженерных изысканий. - Инженерно-геодезические изыскания в границах подготовки документации по планировке территории выполнить согласно СП 47.13330.2016 и СП 11-104-97, с координированием сохраняемых объектов капитального строительства и с созданием плана в электронном (цифровом) виде. - Виды инженерных изысканий, необходимые для подготовки документации по планировке территории, правила их выполнения определить согласно утвержденному заданию на выполнение инженерных изысканий в соответствии с требованием постановления Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20». - Состав и объем инженерных изысканий для проекта межевания территории, метод их выполнения устанавливаются с учетом требований технических регламентов программой инженерных изысканий, разработанной на основании задания на выполнение инженерных изысканий. Задание на выполнение инженерных изысканий составлено Управлением архитектуры, градостроительства и землепользования администрации Балахнинского муниципального округа Нижегородской области. - Состав материалов и результатов инженерных изысканий должен соответствовать требованиям постановления Правительства Российской Федерации от 22.04.2017 № 485 «О составе материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственном

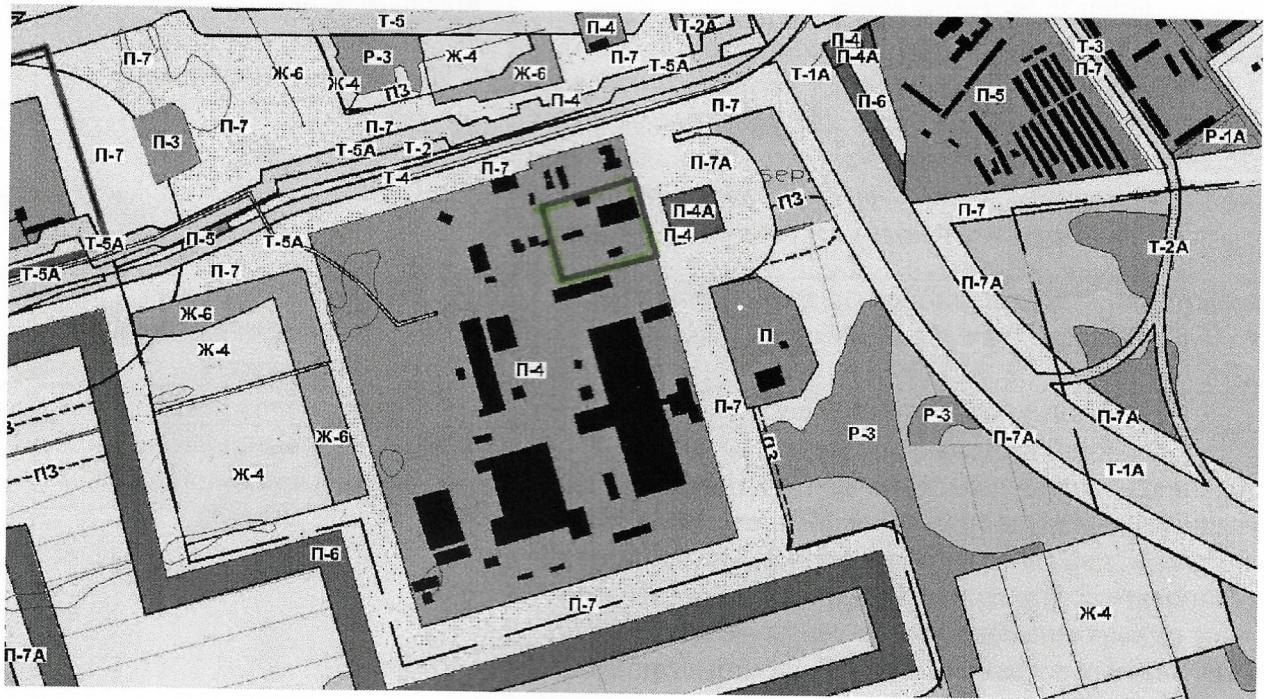
	<p>фонде материалов и данных инженерных изысканий, едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также о форме и порядке их представления».</p> <p>- Достаточность материалов инженерных изысканий для подготовки проекта межевания территории определяется лицом, по инициативе которого принимается решение о подготовке межевания территории, либо лицами, указанными в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.</p> <p>Результаты инженерных изысканий входят в состав обосновывающей части проекта межевания территории.</p> <p>- Учесть требования Градостроительного кодекса ст. 41.2. «Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории», ст. 47. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства.</p>
14. Проверка документации на соответствие документации территориального планирования, градостроительного зонирования требованиям регламентов, законодательства и нормативно-техническим документам	<p>Проверку проекта межевания территории, следует осуществлять в порядке, установленном ст.ст.45,46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.</p> <p>Согласование проекта осуществить с Администрацией Балахнинского муниципального округа Нижегородской области (Управлением архитектуры, градостроительства и землепользования).</p> <p>Утверждение проекта межевания территории осуществляют Администрация Балахнинского муниципального округа Нижегородской области.</p> <p>Разработчик отвечает на замечания и предложения, полученные в ходе согласования проекта, готовит аргументированные обоснования учета или отклонения поступивших замечаний и предложений, корректирует проект межевания территории.</p>
15. Публичные слушания /общественные обсуждения (проводятся в случае подготовки проекта межевания территории с учетом положений ст. 46 Градостроительного кодекса)	<p>Порядок организации и проведения общественных обсуждений по проекту межевания территории регламентируется статьей 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации и «Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний, общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности в Балахнинском муниципальном округе Нижегородской области» утв. решение Совета депутатов Балахнинского муниципального округа НО №140 от 24 февраля 2021 г.</p>

Задание получил:

Фамилия, имя, отчество получателя-представителя застройщика	Должность, номер телефона	Дата получения задания	Подпись получателя

Приложение № 1

Фрагмент схемы градостроительного зонирования территории (с указанием границ проекта) из Правил пользования и застройки МО «р.п.Гидроторф», утвержденные решением поселкового Совета МО «р.п.Гидроторф» Балахнинского района Нижегородской области от 18.06.2009 №41 (с внесен. изм.)



- граница разработки проекта межевания территории

ЗАДАНИЕ НА ВЫПОЛНЕНИЕ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ
 для подготовки проекта межевания территории в целях перераспределения
 земельного участка с кадастровым номером 52:17:0050205:377 по адресу:
 Нижегородская область, Балахнинский муниципальный округ, р.п. Гидроторф, ул.
 Административная, земельный участок 21.

Наименование разделов	Содержание
1. Сведения об объекте инженерных изысканий	Проект межевания территории в целях перераспределения земельного участка с кадастровым номером 52:17:0050205:377 по адресу: Нижегородская область, Балахнинский муниципальный округ, р.п. Гидроторф, ул. Административная, земельный участок 21.
2. Границы территорий проведения инженерных изысканий	См. приложение к постановлению Администрации Балахнинского муниципального округа №1670 от 15.09.2021
3. Вид инженерных изысканий:	Инженерно-геодезические
4. Инженерные изыскания выполняются в целях:	Обеспечения рационального и безопасного использования территории; получения материалов, необходимых для обоснования проведения мероприятий по организации поверхностного стока вод (инженерной подготовке), инженерной защите и благоустройству территории. С целью установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, уточнения их предельных параметров, установление границ земельных участков.
5. Основные требования к результатам инженерных изысканий	Изыскания выполнить в соответствии с требованиями: СП 47.13330.2016; СП 11-104-97 части 1-3; - Приказа Мин. Строительства и ЖКХ РФ от 25.04.2017 №739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»; - Постановления Правительства РФ от 31 марта 2017 г. № 402 "Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. N 20" - Состав материалов и результатов инженерных изысканий должен соответствовать требованиям постановления Правительства Российской Федерации от 22.04.2017 № 485 «О составе материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственном фонде материалов и данных инженерных изысканий,

	<p>едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также о форме и порядке их представления».</p> <p>- Создание топографического плана от М1:500 до М1:2000 (выбор масштаба определяется видимостью и читаемостью графического материала.), включая ситуацию, существующие здания, сооружения и коммуникации (наземные, надземные и подземные) и других элементах планировки.</p>
6. Требования к представляемым материалам и результатам инженерных изысканий	<p>Материалы и результаты инженерных изысканий представляются для размещения в информационных системах на бумажных и электронных носителях в формате, позволяющем обеспечить их размещение в информационных системах.</p> <p>Графические материалы и результаты инженерных изысканий представляются в форме векторной и (или) растровой модели.</p> <p>Информация в текстовой форме представляется в форматах DOC, DOCX, TXT, RTF, XLS, XLSX и ODF.</p> <p>Информация в растровой модели представляется в форматах TIFF, JPEG и PDF.</p> <p>Информация в векторной модели представляется в обменных форматах GML и SHP.</p> <p>В случае невозможности представления данных форматах, указанных выше, могут быть использован обменные форматы MIF/MID, DWG и SXF (совместно файлами описания RSC).</p> <p>Представляемые пространственные данные должны иметь привязку к системе координат.</p> <p>Результаты инженерных изысканий должны входить в состав обосновывающей части документации по планировке территории.</p> <p>Количество экземпляров представляемых документов в бумажном и электронном виде должно соответствовать количеству представляемых экземпляров проекта планировки и межевания территории.</p>

Задание получил:

Фамилия, имя, отчество получателя-представителя застройщика	Должность, номер телефона	Дата получения задания	Подпись получателя

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области

полное наименование органа регистрации прав

Записка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Лист №1 Раздел 1		Всего листов раздела 1 : 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28 августа 2020г.				
Кадастровый номер:				
52:17:0050205:377				
Номер кадастрового квартала:				
52:17:0050205				
Дата присвоения кадастрового номера:				
22.02.2018				
Ранее присвоенный государственный учетный номер:				
данные отсутствуют				
Адрес (местоположение):				
Российская Федерация, Нижегородская обл., Балахнинский муниципальный район, городское поселение рабочий поселок Гидроторф, рп Гидроторф, ул Административная, земельный участок 21				
Площадь, м ² :				
31919 +/- 313				
Кадастровая стоимость, руб:				
7447000				
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:				
52:17:0050205:286, 52:17:0050205:297, 52:17:0050205:338, 52:17:0050205:340, 52:17:0050205:359, 52:17:0050205:360, 52:17:0050309:766				
Категория земель:				
Виды разрешенного использования:				
Статус записи об объекте недвижимости:				
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"				
Особые отметки:				
данные отсутствуют				
Получатель выписки:				
Страхова Ирина Анатольевна (представитель заявителя), Заявитель: Янохин Андрей Александрович				



M III

ИМИДЖИ, ФАМИЛИЯ

ПОЛНОЕ наименование должности

Одн

злачных съевщих

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов ВЫПИСКИ: 4
28 августа 2020г.			
Кадастровый номер:		52:17:0050205:377	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1 Яхнин Андрей Александрович, 03.09.1971, гор. Горький, Российская Федерация, СНИЛС 068-656-486 21 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 22 16 №593503, выдан 09.09.2016, Отделом УФМС России по Нижегородской обл. в Московском р-не гор. Нижнего Новгорода
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Собственность 52:17:0050205:377-52/104/2018-4 07.03.2018 10:49:15
4.1	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Ипотека 4.1 вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации: 4.1 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.2	Ипотека 4.2 вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Ипотека 04.08.2020 15:58:16 52:17:0050205:377-52/143/2020-22 Срок действия с 31.07.2020 по 16.12.2022 пАО Сбербанк, ИНН: 7707083893 Договор ипотеки ДИ-142/2, № ДИ-142/2, Выдан 29.06.2020 ПАО Сбербанк России Ипотека 09.07.2020 08:44:26 52:17:0050205:377-52/143/2020-21 Срок действия с 08.07.2020 по 16.03.2026 пАО Сбербанк, ИНН: 7707083893 Договор ипотеки, № ДИ-169/1 Выдан 29.06.2020

2 nebelige Erebefunde - Seeberg

КОДИНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ПОЛУЧНОСТИ

M III



Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1
28 августа 2020г.	52:17:0050205:377
Кадастровый номер:	
План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:
<p><i>Собственник земельного участка - ИК Гарантии</i></p> <p>Подпись: <i>М.П.</i></p>	
Полное наименование должности	
Инициалы, фамилия	

**Главе местного самоуправления
Балахнинского муниципального
округа**

А.Н. Галкину

от Яхонина Андрея Александровича
паспорт 22 16 №593503 выдан Отделом
УФМС России по Нижегородской обл. в
Московском р-не гор. Нижнего
Новгорода 09.09.2016
адрес регистрации: Нижегородская обл.,
г. Нижний Новгород, ул. Котова, д.4А

«22» сентября 2021г. № 21

8(83144) 6-06-85, 6-06-97
official@adm.bal.nnov.ru

Направляю Вам для внесения в государственную информационную систему обеспечения градостроительной деятельности Нижегородской области (ГИСОГД НО) материалы и результаты инженерно-геодезических изысканий на объекте: «Реконструкция существующего административно-производственного здания» по адресу: Россия, Нижегородская область, Балахнинский муниципальный район, городское поселение рабочий посёлок Гидроторф, р.п. Гидроторф, ул. Административная, д. 21» (Шифр объекта 140-21-ИГДИ).

Приложение:

1. Технический отчет об инженерно-геодезических изысканиях в электронном виде в формате PDF в 1 экз.
2. План исполнительной съемки газопровода в электронном виде в формате DWG в 1 экз.

С уважением, Яхонин Андрей Александрович

А.А. Яхонин