

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

“АльфА-Проект”

656043, г. Барнаул, ул. Интернациональная, 72 офис 301 тел./факс (8-3852) 55-59-40

ИНН/КПП 2221183589/222101001

Свидетельство о допуске к видам работ по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства

№П-007-2221183589-0197-5

Регистрационный номер СРО-П-007-29052009

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ КАДАСТРОВЫХ КВАРТАЛОВ 22:63:010223,

22:63:010224, 22:63:010225 В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

ПО АДРЕСУ: УЛ. МАЛАХОВА, 2К(ЖД) В Г. БАРНАУЛЕ

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Раздел 1 Текстовая часть

Раздел 2 Графическая часть

ШИФР: М.2К(жд) - ПМ 09.2023

Барнаул 2023 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

“АльфА-Проект”

656043, г. Барнаул, ул. Интернациональная, 72 офис 301 тел./факс (8-3852) 55-59-40

ИНН/КПП 2221183589/222101001

Свидетельство о допуске к видам работ по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства

№П-007-2221183589-0197-5

Регистрационный номер СРО-П-007-29052009

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ КАДАСТРОВЫХ КВАРТАЛОВ 22:63:010223,

22:63:010224, 22:63:010225 В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

ПО АДРЕСУ: УЛ. МАЛАХОВА, 2К(ЖД) В Г. БАРНАУЛЕ

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Раздел 1 Текстовая часть

Раздел 2 Графическая часть

ШИФР: М.2К(жл) - ПМ 09.2023

Директор

Выполнил



А.С. Тремасов

В.В. Ломакин

Барнаул 2023 г.

СОДЕРЖАНИЕ

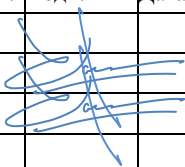
1. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

- ВВЕДЕНИЕ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ;
- РАСЧЕТ НОРМАТИВНЫХ РАЗМЕРОВ ОБРАЗУЕМЫХ (ИЗМЕНЯЕМЫХ) ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ;
- СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ РАЗРАБОТАН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ;
- ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ.

2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

- ЧЕРТЕЖ ОПОРНОГО ПЛАНА, содержащий сведения согласно п.7 ст.43 Градостроительно-го кодекса РФ.

3. ПРИЛОЖЕНИЯ

						М.2К(жд) - ПМ 09.2023			
						Проект межевания застроенной территории в границах кадастровых кварталов 22:63:010223, 22:63:010224, 22:63:010225 в отношении земельного участка по адресу: ул. Малахова, 2к(жд) в г. Барнауле			
Изи.	Кол.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию Раздел 1	Стадия	Лист	Листов
Нач.отдела	Ломакин						П	3	
Выполнил	Ломакин								
						Содержание	ООО "АльфА-ПроектТ" г.Барнаул		

ВВЕДЕНИЕ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Проект межевания застроенной территории в границах кадастровых кварталов 22:63:010223, 22:63:010224, 22:63:010225 в отношении земельного участка по адресу: ул. Малахова, 2к(жд) в г. Барнауле выполнен по обращению Убоговой Е.А. в соответствии с пп.а, п.4 постановления Правительства РФ от 02.04.2022 №575 (актуальная редакция), Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации и Правилами землепользования и застройки городского округа - города Барнаула Алтайского края.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа - города Барнаула Алтайского края участок проектирования расположен в производственной территориальной зоне ПК-1, подзона ПК-1.2 и частично проходит по территории общего пользования.

Категория земель – земли населенных пунктов.

На территории проектирования расположен железнодорожный тупик и транзитные инженерные сети.

Согласно положениям Генерального плана городского округа - города Барнаула Алтайского края на участке проектирования:

- особо охраняемые природные территории местного и регионального значения отсутствуют;
- памятники истории и культуры федерального и регионального значения отсутствуют;
- границы лесов и лесных земель отсутствуют.

Территория проектирования расположена в 3, 4, 5 и 6 подзонах приаэродромной территории - аэропорта Барнаул (Михайловка), а так же в границах III пояса зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового назначения и санитарно-защитных зонах производственных и коммунальных предприятий.

Зоны с особыми условиями использования территорий указаны на чертеже - лист 1

Исходными данными для разработки настоящего проекта послужили следующие материалы:

- топооснова территории М 1:500, предоставленная заказчиком, актуальная на август 2023 года;
- сведения филиала ФГИС ЕГРН актуальные на май 2023 года;
- сведения ИСОГД, предоставленные комитетом по строительству, архитектуре и развитию города - администрации г. Барнаула актуальные на август 2023 года.

Целью подготовки проекта межевания является определение местоположения границ образуемого земельного участка :ЗУ1 путем перераспределения

						М.2К(жд) - ПМ 09.2023	Лист
							4
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

кадастрового земельного участка 22:63:000000:220, являющегося частной собственностью и земель, собственность на которые не разграничена, для эксплуатации железнодорожного тупика.

Материалы по обоснованию проекта межевания территории включает в себя чертежи, на которых отображаются:

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

**РАСЧЕТ НОРМАТИВНЫХ РАЗМЕРОВ ОБРАЗУЕМЫХ (ИЗМЕНЯЕМЫХ)
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.**

Функциональное назначение линейного объекта расположенного на образуемом участке – промышленный железнодорожный путь необщего пользования, категории III-п.

Нормами отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог (утв. приказом Минтранса РФ от 6 августа 2008 г. N 126) установлено, что для железнодорожных путей необщего пользования, III категории при высоте насыпи до 1 метра и поперечным уклоном местности 1:25, ширина полосы отвода составляет 24 метра (по 12 метров от оси железнодорожного пути в обе стороны). В сложившейся градостроительной ситуации отсутствует возможность формирования земельного участка в указанных границах.

В связи с этим расчет нормативной площади земельного участка не производился, местоположение границ образуемого земельного участка установлено с учетом рациональности использования территории и ранее образованных границ землепользований.

Обоснование перераспределения границ земельных участков.

В границах кадастрового квартала 22:63:010225 между земельными участками с кадастровым номером 22:63:000000:220 и 22:63:010225:293, принадлежащих на праве частной собственности заявителю, существует территория не разграниченной государственной собственности, планируемая к перераспределению к участку 22:63:000000:220. Земельный участок 22:63:000000:220 по ул. Малахова, 2к(жд) состоит из двух контуров, перераспределение планируется ко второму контуру :220/2.

Исходя из положений пункта 6 статьи 11.9 образование земельных участков не должно приводить к невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные Земельным кодексом, другими федеральными законами.

						М.2К(жд) - ПМ 09.2023	Лист
							5
Изм.	Коп. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Из планируемой к перераспределению территории, право собственности на которую не разграничено, невозможно сформировать самостоятельные земельные участки пригодные для размещения объектов недвижимости в связи с расположением их в полосе отвода железнодорожного тупика и крайне узким земельным участком до 6,7 метра. Часть территории имеет ограниченный подъезд, а к части подъезд отсутствует. Территория ограничена с северной стороны железнодорожной веткой с южной стороны наружной тепло-трассой и другим железнодорожным тупиком. Въезд на часть территории возможен с ул. Малахова.

Таким образом, в результате перераспределения происходит образование земельного участка :ЗУ1 путем изменения границ земельного участка с кадастровым номером 22:63:000000:220 с увеличением площади за счет присоединяемой территории из земель, собственности на которые не разграничена общей примерной площадью 751,00 м² из которой не могут быть образованы самостоятельные земельные участки, отвечающие требованиям, установленным статьей 11.9 Земельного кодекса РФ.

Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка находящегося в частной собственности и земель, собственность на которые не разграничена, способствует рациональному использованию земель за счет формирования и вовлечение в градостроительный оборот дополнительных, не застроенных и неиспользуемых участков и исключает вклинивание между земельными участками одного собственника.

Проектом установлена площадь образуемого земельного участка :ЗУ1-2933,00 м².

Формирование границ :ЗУ1 обусловлено:

- с западной стороны красной линией ул. Малахова, границами кадастровых земельных участков 22:63:010223:549 и 22:63:010223:630;
- с северной стороны красной линией проезда 9-й Заводской и землями, право собственности на которые не разграничено;
- с восточной стороны красной линией проезда 9-й Заводской;
- с южной стороны границами кадастровых земельных участков 22:63:010225:293, 22:63:000000:2187, 22:63:010223:68, 22:63:000000:271.

**СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ РАЗРАБОТАН
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ.**

Номер точки	X	Y
1	606292,30	2382678,59
2	606292,30	2383131,59
3	606243,25	2383131,59
4	606243,25	2382678,59
1	606292,30	2382678,59

						М.2К(жд) - ПМ 09.2023	Лист
							6
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

- 1) Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ
- 2) Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ
- 3) Правила землепользования и застройки городского округа - города Барнаула от 25.12.2019 №447;
- 4) Нормы отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог (утв. приказом Минтранса РФ от 6 августа 2008 г. N 126).

ПРИЛОЖЕНИЯ

						М.2К(жд) - ПМ 09.2023	Лист
							7
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
25.04.2018			
Кадастровый номер:		22:63:000000:220	

Номер кадастрового квартала:	22:63:000000
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, край Алтайский, г. Барнаул, ул. Малахова, дом 2 к(зд)
Площадь:	2182 +/- 16 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1202609.30
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	22:63:010224:1, 22:63:010223:525
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для эксплуатации железнодорожного пути
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка состоит из 2 контуров.
Получатель выписки:	Убогова Елена Александровна

Главный специалист - эксперт		О.В.Костохина
(подпись, наименование должности)	(подпись)	(подпись, фамилия)

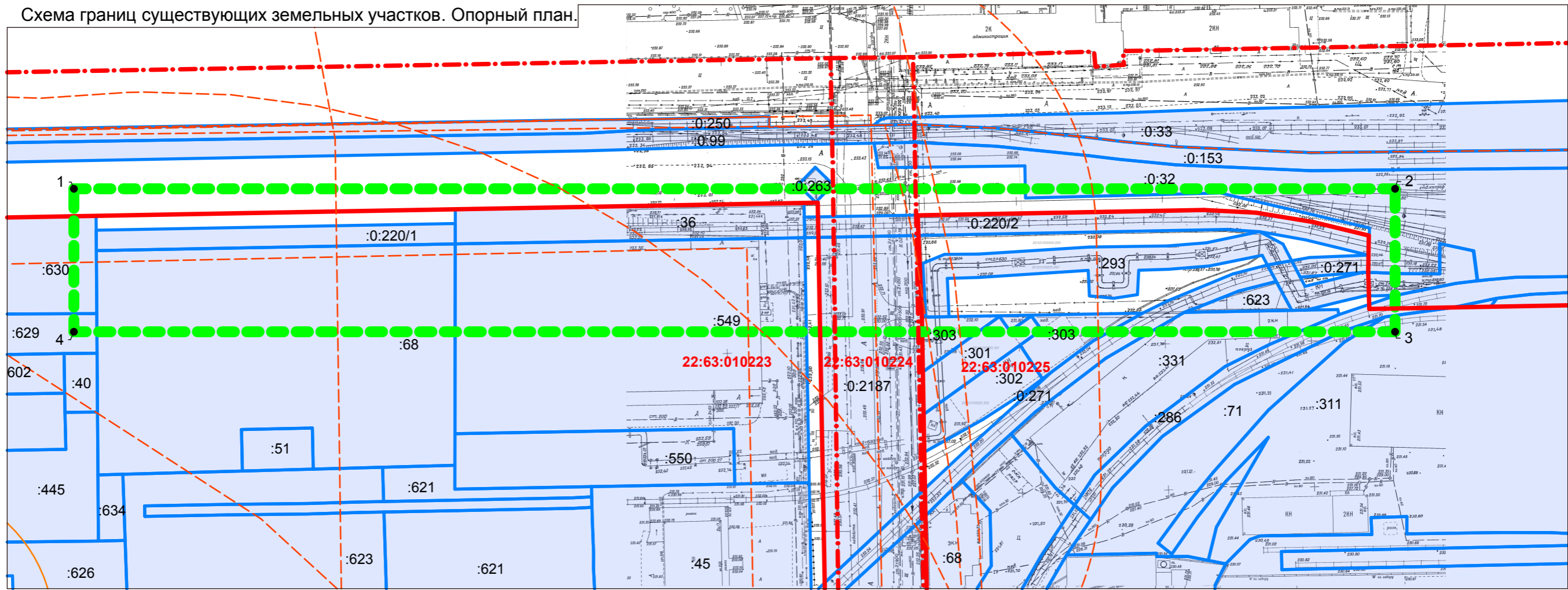
М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

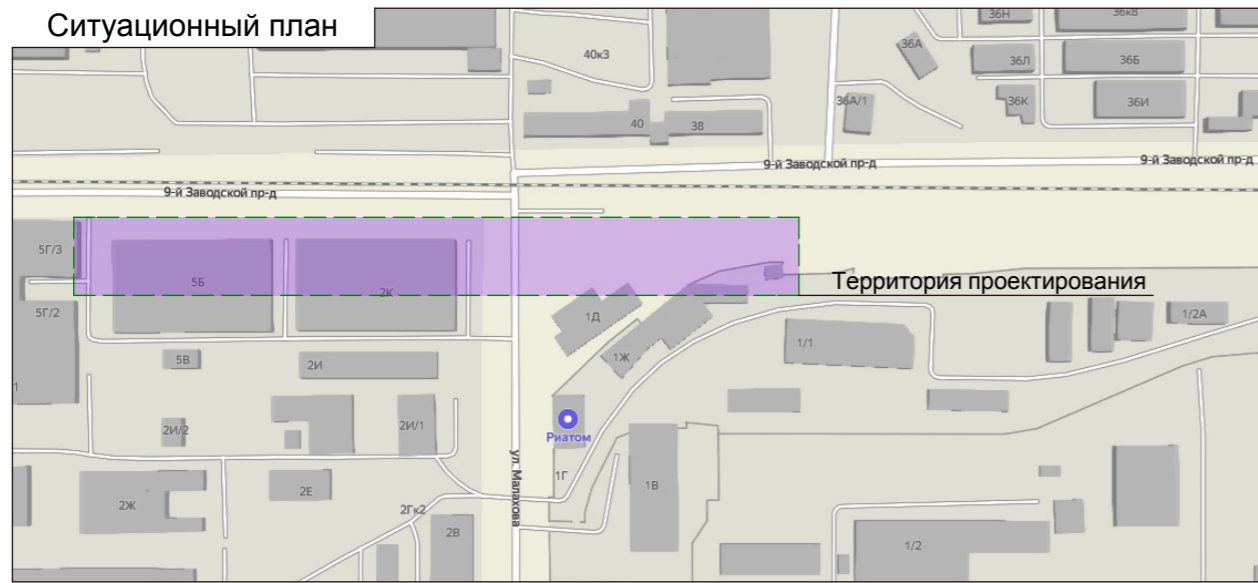
Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
25.04.2018			
Кадастровый номер:		22:63:000000:220	
1. Правообладатель (правообладатели):		Убогова Елена Александровна, 01.01.1969 год рождения. Место рождения: с. Шиваюлю Благовещенского р-на Алтайского края. Гражданство: Россия. СНИЛС: 036-528-038 51. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 01 13 №961311 код подразделения 220-067, дата выдачи 17.01.2014 г. Орган, выдавший документ: Отдел УФМС России по Алтайскому краю в Октябрьск р-не г. Барнаула.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. собственность, 22:63:000000:220-22/001/2018-3, 25.04.2018 г.	
3. Документы-основания:		3.1. Договор купли-продажи от 24.04.2018 г., удостоверен(а) Балухиной Мариной Сергеевной, временно исполняющей обязанности нотариуса Дрожжиной Натальи Петровны, Барнаульского нотариального округа. Номер в реестре нотариуса: 22/130-н/22-2018-2-786.	
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
Главный специалист - эксперт		О.В.Костюхина	
(подпись)		(подпись)	

М.П.

Схема границ существующих земельных участков. Опорный план.



Ситуационный план



Условные обозначения:

- Границы существующих земельных участков

Граница территории разработки проекта межевания

Красные линии

Границы зон с особыми условиями использования территории

Граница кадастрового квартала

22:63:010225:220

Кадастровый номер квартала /земельного участка
- Согласно положениям Генерального плана городского округа - города Барнаула Алтайского края на участке проектирования:
- особо охраняемые природные территории местного и регионального значения отсутствуют;
 - памятники истории и культуры федерального и регионального значения отсутствуют;
 - границы лесов и лесных земель отсутствуют.
- Территория проектирования расположена в 3, 4, 5 и 6 подзонах приаэродромной территории - аэропорта Барнаул (Михайловка), а так же в границах III пояса зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового назначения и санитарно-защитных зонах производственных и коммунальных предприятий.
- Зоны с особыми условиями использования территорий указаны на чертеже - лист 1
- | | | | | | | | | |
|-------------|---------|------|--------|---------|------|--|----------------------------------|------|
| | | | | | | М.2К(жд) - ПМ 09.2023 | | |
| | | | | | | Проект межевания застроенной территории в границах кадастровых кварталов 22:63:010223, 22:63:010224, 22:63:010225 в отношении земельного участка по адресу: ул. Малахова, 2к(жд) в г. Барнауле | | |
| ИЗМ. | КОЛ.УЧ | ЛИСТ | Н ДОК. | ПОДПИСЬ | ДАТА | Материалы по обоснованию
Раздел 2 | СТАДИЯ | ЛИСТ |
| Нач. отдела | Ломакин | | | | | | П | 1 |
| Выполнил | Ломакин | | | | | | | 1 |
| | | | | | | Ситуационный план
Опорный план М1:1500 | ООО "Альфа-Проект"
г. Барнаул | |
| | | | | | | | | |