

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

“АльфА-Проект”

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

ИНН/КПП 2221183480/222101001

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

№П-007-2225083480-0044-8

Регистрационный номер СРО-П-007-29052009

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ КАДАСТРОВЫХ КВАРТАЛОВ 22:63:010532,
22:63:010533, 22:63:010534, 22:63:010535, 22:63:010536 ОГРАНИЧЕННЫХ УЛИЦЕЙ ОСТРОВСКО-
ГО, УЛИЦЕЙ ГУЩИНА, УЛИЦЕЙ МАЛАХОВА, УЛИЦЕЙ ЮРИНА В Г. БАРНАУЛЕ
(КВАРТАЛ 1094)
(ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ)

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

ШИФР: МК-1/11-22:63:010532-ПМИ 02.2021

Барнаул 2021 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

“АльфА-Проект”

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

ИНН/КПП 2221183480/222101001

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

№П-007-2225083480-0044-8

Регистрационный номер СРО-П-007-29052009

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ КАДАСТРОВЫХ КВАРТАЛОВ 22:63:010532,
22:63:010533, 22:63:010534, 22:63:010535, 22:63:010536 ОГРАНИЧЕННЫХ УЛИЦЕЙ ОСТРОВСКО-
ГО, УЛИЦЕЙ ГУЩИНА, УЛИЦЕЙ МАЛАХОВА, УЛИЦЕЙ ЮРИНА В Г. БАРНАУЛЕ
(КВАРТАЛ 1094)
(ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ)

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

ШИФР: МК-1/11-22:63:010532-ПМИ 02.2021

Директор

Выполнил



А.С. Тремасов

В.В. Ломакин

Барнаул 2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

- ВВЕДЕНИЕ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ
- РАСЧЕТ НОРМАТИВНЫХ РАЗМЕРОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
- РЕКОМЕНДАЦИИ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ
- ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ
- ПРИЛОЖЕНИЯ

2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ И ПРИЛОЖЕНИЯ

- МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ: ОПОРНЫЙ ПЛАН
- ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ: ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВЫХ ГРАНИЦ, КАТАЛОГ КООРДИНАТ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

						МК-1/11-22:63:010532-ПМИ 02.2021		
						Проект межевания застроенной территории в границах кадастровых кварталов 22:63:010532, 22:63:010533, 22:63:010534, 22:63:010535, 22:63:010536 ограниченных улицей Островского, улицей Гущина, улицей Малахова, улицей Юрина в г. Барнауле (квартал 1094) (внесение изменений)		
Изи.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист
							П	3
Нач.отдела	Ломакин					Содержание	ООО "Альфа-Проект" г.Барнаул	
Выполнил	Ломакин							

І. ВВЕДЕНИЕ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Проект межевания застроенной территории в границах кадастровых кварталов 22:63:010532, 22:63:010533, 22:63:010534, 22:63:010535, 22:63:010536 ограниченных улицей Островского, улицей Гущина, улицей Малахова, улицей Юрина в г. Барнауле (квартал 1094) (внесение изменений) выполнен по обращению И.В.Борисова, в соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, постановлением администрации города Барнаула от 23.11.2020 №1877.

Внесение изменений в проект межевания касается только межевых границ земельного участка по улице Юрина, 184. Границы иных участков и показатели утвержденного проекта межевания остаются без изменений.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа - города Барнаула Алтайского края земельные участки расположены в территориальной зоне застройки многоэтажными многоквартирными домами - Ж-1.

Категория земель – земли населенных пунктов.

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

- особо охраняемые природные территории местного и регионального значения на участке отсутствуют;
- памятники истории и культуры федерального и регионального значения на участке отсутствуют;
- участок расположен в зоне санитарной охраны III пояса источников питьевого водоснабжения;
- границы лесов и лесных земель отсутствуют.

Территория проектирования расположена в 3 и 6 подзонах приаэродромной территории - аэродрома Барнаул.

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

Исходными данными для разработки настоящего проекта послужили следующие материалы:

- проект межевания застроенной территории в границах кадастровых кварталов 22:63:010532, 22:63:010533, 22:63:010534, 22:63:010535, 22:63:010536 ограниченных улицей Островского, улицей Гущина, улицей Малахова, улицей Юрина в г. Барнауле, утвержденный постановлением администрации города Барнаула от 03.10.2011 № 2931 (в редакции постановления от 13.06.2017 №1153);
- сведения ФГИС ЕГРН актуальные на ноябрь 2020 года;

						МК-1/11-22:63:010532-ПМИ 02.2021	Лист
							4
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

- топооснова М 1:500, предоставленная заказчиком, актуальная на январь 2021 года;
- сведения, предоставленные комитетом по строительству, архитектуре и развитию города — администрации г. Барнаула актуальные на декабрь 2020 года.

Целью подготовки проекта межевания является:

- образование земельного участка путем раздела и перераспределения земельного участка по ул. Юрина,184 (кадастровый номер 22:63:010535:6), являющегося частной собственностью, и земель, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и не предоставлены гражданам и юридическим лицам;
- уточнение линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Проект межевания территории включает в себя чертежи, на которых отображаются:

- 1) красные линии, существующие, отменяемые и устанавливаемые;
- 2) границы существующих земельных участков;
- 3) границы образуемых и изменяемых земельных участков;
- 4) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 5) местоположение существующих объектов капитального строительства;
- 6) границы существующих элементов планировочной структуры;
- 7) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

II. РАСЧЕТ НОРМАТИВНОЙ ПЛОЩАДИ И ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.

Расчет нормативной площади :ЗУ1 произведен в соответствии с приложением Е, таблица Е-1 Нормативов градостроительного проектирования Алтайского края, утвержденных Постановлением администрации Алтайского края от 09.04.2015 №129 (актуальная редакция от 2019 года).

На участке располагается объект розничной торговли - магазин с торговой площадью – 1600 м².

Для предприятий торговли с торговой площадью от 1500 м² до 3500 м² требуется 0,04 – 0,02 га на каждые 100 м² торговой площади.

Для эксплуатации существующего магазина необходима площадь земельного участка 16 х 0,04 = 0,64 га.

Проектом установлена площадь земельного участка 4146 м² (0,41 га).

Увеличение площади земельного участка по ул. Юрина,184 с кадастровым номером 22:63:010535:6 выполняется в два этапа:

						МК-1/11-22:63:010532-ПМИ 02.2021	Лист
							5
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

- путем раздела земельного участка;
- путем перераспределения с неразграниченными землями, состоящих из 2-х частей, примерной площадью 431 м² и 909 м² с целью исключения вклинивания и рационального использования территории.

Первая часть неразграниченных земель, примерной площадью – 431 м², примыкает к земельному участку по ул. Юрина,184 с северной стороны. По участку проходит несколько инженерных сетей. Территория не может быть сформирована, как самостоятельный участок для строительства, так как крайне мала и является территорией необходимой для организации противопожарного проезда для здания магазина по ул. Юрина,184. Перераспределение неразграниченной территории технологически необходимо для соблюдения требований противопожарной безопасности.

Вторая часть неразграниченных земель, примерной площадью – 909 м², примыкает к земельному участку по ул. Юрина,184 с восточной стороны и вклинивается между кадастровыми участками 22:63:010535:6 и 22:63:010535:1. Территория не может быть сформирована, как самостоятельный участок для строительства, так как фактически, в настоящее время, используется магазином по ул. Юрина,184 для загрузки товара и автопарковки. Формирование участка под застройку, как самостоятельного приведет к ущемлению интересов владельцев магазина.

Перераспределяемые земли, собственность на которые не разграничена, предполагается использовать для элементов благоустройства, необходимых при эксплуатации магазина по ул. Юрина,184.

В соответствии с п.9 ст. 39.29 ЗК РФ в отношении образуемого земельного участка установлено следующее:

- на земельном участке, на который возникает право частной собственности, в результате перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности, и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не будут расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в собственности других граждан или юридических лиц;
- проектом межевания территории не предусматривается перераспределение земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и изъятых из оборота или ограниченных в обороте;
- образование земельного участка предусматривается путем перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности, и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности не зарезервированных для государственных или муниципальных нужд;
- проектом межевания территории не предусматривается перераспределение земельного участка, находящегося в частной собственности, и земельно-

						МК-1/11-22:63:010532-ПМИ 02.2021	Лист
							6
Изм.	Коп. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

го участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и являющегося предметом аукциона;

- образование земельного участка предусматривается путем перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности, и земель, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и в отношении которых не подано заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка или заявление о предоставлении земельного участка;

- в результате перераспределения площадь земельного участка необходимая для эксплуатации магазина не превышает установленных предельных максимальных размеров земельного участка (см. расчет);

- формирование самостоятельных земельных участков не представляется возможным из-за причин указанных выше, при этом не нарушаются требования ст. 11.9 ЗК РФ.

Подъезд к земельному участку с кадастровым номером 22:63:010535:27 в настоящее время возможен с трех сторон.

Предложение по возможному устройству подъездов к кадастровым земельным участкам 22:63:010535:27 и 22:63:010535:41 представлено в графической части – лист 2.

Формирование земельных участков

Этап 1

Образование земельного участка :3У1 площадью 2806 м² путем раздела земельного участка 22:63:010535:6 площадью 2931 м², являющегося частной собственностью.

Образование земельного участка :3У2 площадью 125 м² путем раздела земельного участка 22:63:010535:6 площадью 2931 м², являющегося частной собственностью.

После раздела земельного участка с кадастровым номером 22:63:010535:6 двум образованным участкам площадью 2806,00 м² и площадью 125,00 м² присваиваются кадастровые номера.

В процессе формирования земельного участка :3У2 целесообразно произвести изменение вида разрешенного использования территории на код - 12.0.1.

Этап 2

Образование земельного участка :3У1 площадью 4146м² путем перераспределения земельного участка образованного на первом этапе площадью

						МК-1/11-22:63:010532-ПМИ 02.2021	Лист
							7
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

2806 м², являющегося частной собственностью, и земель, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и не предоставлены гражданам и юридическим лицам общей площадью 1340 м² (431+909) в соответствии с пп. 2, п.1, ст. 39.28 Земельного кодекса РФ.

Перечень земельных участков образуемых и изменяемых при межевании.

Этап	№ з.у.	Адрес, Кадастровый номер	Площадь по сведениям ФГИС ЕГРН, м ²	Нормативная площадь земельного участка, м ²	Проектная площадь земельного участка, м ²	Способ образования земельного участка	ВРИ, код
1	:ЗУ1	ул. Юрина,184 22:63:010535:6	2931,00	6400,00	2806,00	Раздел	4.4
	:ЗУ2			-	125,00		4.4
2	:ЗУ1	Земельный участок образованный на этапе 1	2806,00	6400,00	4146,00	Перераспределение	4.4
		Неразграниченные земли	1340,00	-			

III. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ

Публичный сервитут (право ограниченного пользования чужим земельным участком) устанавливается в соответствии со ст.23 Земельного кодекса Российской Федерации.

Публичные сервитуты, установленные действующим земельным законодательством, на участке проектирования отсутствуют.

IV. 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) Нормативы градостроительного проектирования Алтайского края, утвержденные Постановлением администрации Алтайского края от 09.04.2015 №129 (актуальная редакция от 2019 года)
- 4) Правила землепользования и застройки городского округа - города Барнаула утвержденные Решением БГД от 25.12.2019 №447 (в ред. Решения Барнаульской городской Думы от 04.12.2020 N 611).

V. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ И ПРИЛОЖЕНИЯ

						МК-1/11-22:63:010532-ПМИ 02.2021	Лист
							8
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Каталог координат образуемых земельных участков

Номер точки	X	Y
:ЗУ1		
3	603640,00	2382063,33
4	603649,58	2382064,88
5	603657,59	2382067,23
6	603654,56	2382089,85
7	603636,74	2382087,73
8	603634,03	2382107,93
9	603632,40	2382120,01
10	603627,86	2382119,33
11	603624,82	2382139,09
12	603584,56	2382134,17
13	603581,27	2382133,69
14	603591,75	2382055,58
3	603640,00	2382063,33
:ЗУ2		
1	603592,31	2382051,37
2	603640,13	2382062,40
3	603640,00	2382063,33
14	603591,75	2382055,58
1	603592,31	2382051,37

Каталог координат линий отступа от красной линии

Номер точки	X	Y
:ЗУ1		
1	603582,81	2382156,32
2	603599,78	2382056,83
3	603606,70	2382057,95

						МК-1/11-22:63:010532-ПМИ 02.2021	Лист
							10
Изм.	Коп. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		