

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АГРОСТРОЙИНВЕСТ»**

656011, край Алтайский,
г. Барнаул, ул. Северо-Западная, 3А, офис 301
тел: 8(3852) 777628

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

**территории в отношении земельных участков с кадастровыми номерами
22:63:030322:34, 22:63:030322:319, 22:63:030322:320, 22:63:030322:33**

Генеральный директор
ООО «Агростройинвест»



А.О. Карьков

БАРНАУЛ 2022

СОСТАВ ПРОЕКТА

Проект межевания территории:

- I. Основная часть проекта межевания территории:
раздел 1 «Текстовая часть проекта межевания территории»;
раздел 2 «Чертеж межевания территории»:

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1	Чертеж межевания территории (I этап)	1	1:1000
2	Чертеж межевания территории (II этап)	2	1:1000

- II. Материалы по обоснованию проекта межевания территории:
раздел 3 «Пояснительная записка»

раздел 4 «Чертеж по обоснованию проекта межевания территории»

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1	Чертеж по обоснованию проекта межевания территории	3	1:1000

№ п/п	Содержание	Номера листов
1	2	3
1	ВВЕДЕНИЕ	4
2	I. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	5
3	1. Текстовая часть проекта межевания территории	5
4	2. Чертеж межевания территории	11
5	II. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	14
6	3. Пояснительная записка	14
7	4. Чертеж по обоснованию проекта межевания территории	15

ВВЕДЕНИЕ

Документация по межеванию территории – «Проект межевания территории в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 22:63:030322:34, 22:63:030322:319, 22:63:030322:320, 22:63:030322:33» - выполнена в соответствии с требованиями:

1. Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ;
2. Земельного Кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ;
3. Свод правил СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89»;
4. Решения Барнаульской городской Думы от 30 августа 2019 года №344 «Об утверждении Генерального плана городского округа – города Барнаула Алтайского края»;
5. Решения Барнаульской городской Думы от 25 декабря 2019 года № 447 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа - города Барнаула Алтайского края».

Работы по изготовлению «Проекта межевания территории в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 22:63:030322:34, 22:63:030322:319, 22:63:030322:320, 22:63:030322:33» проведены по заказу Сивых Татьяны Викторовны.

В соответствии с ч. 6 ст. 41 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ подготовка «Проекта межевания территории в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 22:63:030322:34, 22:63:030322:319, 22:63:030322:320, 22:63:030322:33» осуществлена в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости (МСК-22, зона 2).

Для оформления графической части документации по межеванию территории использованы:

1. картографические материалы:
 - копии топографического плана масштаба 1:500, выданные Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству города Барнаула в электронном виде.
2. сведения, внесенные в единый государственный реестр недвижимости, в виде кадастровых планов территории;
3. схема и список координат красных линий, выданные Комитетом по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула.

I. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Текстовая часть проекта межевания территории

Земельный участок по адресу: Алтайский край, город Барнаул, пр-кт Энергетиков, 61 с кадастровым номером 22:63:030322:34, площадью 5547 кв.м. и разрешенным использованием: склады, принадлежит на праве аренды Сивых Татьяне Викторовне.

Земельный участок по адресу: Алтайский край, город Барнаул, пр-кт Энергетиков, 61/2 с кадастровым номером 22:63:030322:319, площадью 96 кв.м. и разрешенным использованием: склады, является земельным участком, государственная собственность на который не разграничена.

Земельный участок по адресу: Алтайский край, город Барнаул, пр-кт Энергетиков, 61/2 с кадастровым номером 22:63:030322:320, площадью 129 кв.м. и разрешенным использованием: склады, является земельным участком, государственная собственность на который не разграничена.

Земельный участок по адресу: Алтайский край, город Барнаул, пр-кт Энергетиков, 59 с кадастровым номером 22:63:030322:33, площадью 5915 кв.м. и разрешенным использованием: склады, является земельным участком, государственная собственность на который не разграничена.

Земельные участки с кадастровыми номерами 22:63:030322:34, 22:63:030322:319, 22:63:030322:320, 22:63:030322:33 располагаются в западной части г. Барнаула Алтайского края.

Целью подготовки проекта межевания является:

I этап - перераспределение земельного участка по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, проспект Энергетиков, 61/2 с кадастровым номером 22:63:030322:319, земельного участка по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, проспект Энергетиков, 61/1 с кадастровым номером 22:63:030322:320, государственная собственность на которые не разграничена, и земельного участка, находящегося в государственной собственности и предоставленного в аренду физическому лицу, расположенного по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, проспект Энергетиков, 61 с кадастровым номером 22:63:030322:34. Работы по перераспределению границ земельных участков с кадастровыми номерами 22:63:030322:34, 22:63:030322:319, 22:63:030322:320 производятся в соответствии с пп.4 п.1 ст.39.27 Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года №136-ФЗ.

Земельные участки с кадастровыми номерами 22:63:030322:319 и 22:63:030322:320 имеют разрешенное использование – склады. Однако, разместить здание склада на земельном участке площадью 96 кв.м. и 129 кв.м. с узкой конфигурацией не представляется возможным. На земельном участке с кадастровым номером 22:63:030322:34 площадью 5547 кв.м. располагаются здания склада и площадка для разгрузки (погрузки) и временного хранения товара – асфальтированная площадка, что соответствует разрешенному использованию данного земельного участка. Ранее на данном земельном участке располагалась автозаправочная станция, для которой были организованы въезд и выезд отдельно с разных сторон земельного участка. В настоящее время для эксплуатации зданий склада и площадки для разгрузки (погрузки) и временного хранения товара – асфальтированная площадка, достаточно одного проезда к землям общего пользования, второй проезд с восточной стороны земельного участка не используется. На основании вышеизложенного, является целесообразным перераспределить земельный участок с кадастровыми номерами 22:63:030322:319 по адресу: Алтайский край, город Барнаул, пр-кт Энергетиков, 61/2 площадью 96 кв.м. и часть земельного участка с кадастровым номером 22:63:030322:320 по адресу: Алтайский край, город Барнаул, пр-кт Энергетиков, 61/1 площадью 81 кв.м. к земельному участку с кадастровым номером 22:63:030322:34 по адресу: Алтайский край, город Барнаул, пр-кт Энергетиков, 61, а часть земельного участка с кадастровым номером 22:63:030322:34 площадью 559 кв.м. – к земельному участку с кадастровым номером 22:63:030322:320 для наиболее рационального использования данных земельных участков. Кроме того, данное перераспределение освобождает доступ к земельному участку с кадастровым номером 22:63:030322:33 по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, проспект Энергетиков, 59, который на сегодняшний день существует в виде асфальтированной дороги. Таким образом, в результате перераспределения границ земельных участков с кадастровыми номерами 22:63:030322:34, 22:63:030322:320, 22:63:030322:319 образовано два земельных участка:

:ЗУ1 площадью 5165 кв.м. по адресу: Алтайский край, город Барнаул, пр-кт Энергетиков, 61;

:ЗУ2 площадью 607 кв.м. по адресу: Алтайский край, город Барнаул, пр-кт Энергетиков, 61/1.

Таблица 1

Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка :ЗУ1		
Площадь земельного участка 5165 кв.м.		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	599811,75	2377116,61
2	599811,26	2377122,49
3	599779,19	2377122,44
4	599774,50	2377127,93
5	599772,90	2377136,78
н1	599768,96	2377182,29
6	599762,22	2377181,97
7	599719,13	2377179,92
8	599724,80	2377084,96
9	599752,64	2377085,77
10	599772,71	2377086,60
11	599777,34	2377086,94
12	599774,89	2377114,50
1	599811,75	2377116,61
Обозначение земельного участка :ЗУ2		
Площадь земельного участка 607 кв.м.		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н1	599768,96	2377182,29
13	599766,61	2377209,47
14	599772,48	2377211,35
15	599803,75	2377212,47
16	599802,86	2377223,18
17	599765,08	2377220,45
18	599760,59	2377220,24
6	599762,22	2377181,97
н1	599768,96	2377182,29

II этап – объединение земельного участка по адресу: Алтайский край, город Барнаул, пр-кт Энергетиков, 59 с кадастровым номером 22:63:030322:33 с земельным участком, образованным в результате перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 22:63:030322:34, 22:63:030322:320, 22:63:030322:319 (:ЗУ2). В

результате такого объединения образован земельный участок :ЗУ3 площадью 6522 кв.м. по адресу: Алтайский край, город Барнаул, пр-кт Энергетиков, 59.

Таблица 2

Сведения о характерных точках границ образуемого земельного участка

Обозначение земельного участка :ЗУ3		
Площадь земельного участка 6522 кв.м.		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н1	599768,96	2377182,29
13	599766,61	2377209,47
14	599772,48	2377211,35
15	599803,75	2377212,47
16	599802,86	2377223,18
17	599765,08	2377220,45
19	599764,48	2377229,92
20	599707,49	2377222,94
21	599696,20	2377216,71
22	599691,03	2377208,92
23	599688,79	2377199,30
24	599695,98	2377084,12
8	599724,80	2377084,96
7	599719,13	2377179,92
6	599762,22	2377181,97
н1	599768,96	2377182,29

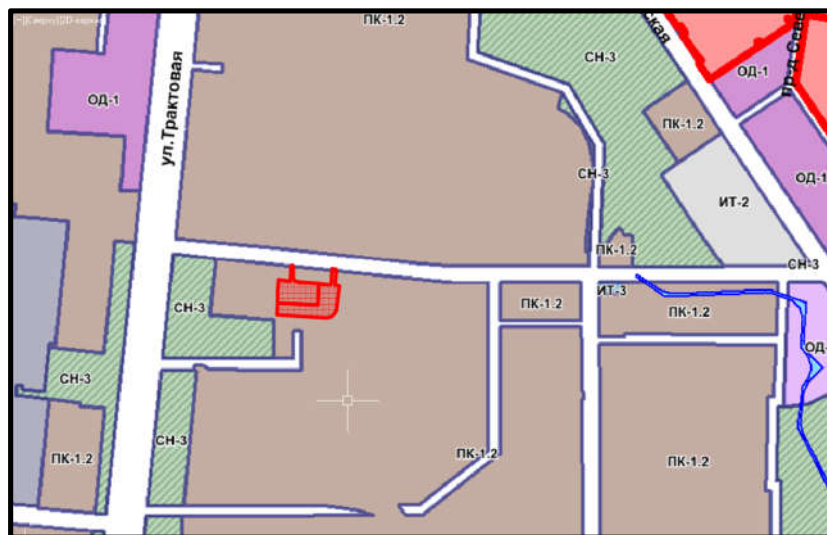
Таким образом, в результате проведения работ по изготовлению Проекта межевания территории в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 22:63:030322:34, 22:63:030322:319, 22:63:030322:320, 22:63:030322:33 образовано два земельных участка:

:ЗУ1 площадью 5165 кв.м. по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, пр-кт Энергетиков, 61 (:ЗУ1);

:ЗУ3 площадью 6522 кв.м. по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, пр-кт Энергетиков, 59.

Категория земель образуемых земельных участков – земли населенных пунктов.

Согласно Правил землепользования и застройки городского округа – города Барнаула Алтайского края, утвержденных решением Барнаульской городской Думы от 25.12.2019 №447 образуемые земельные участки располагаются в Производственной территориальной зоне (ПК-1) в территориальной подзоне ПК-1.2 и относятся к основным видам разрешенного использования – склады.



Расчет нормативной площади земельного участка

Согласно ст. 75 Правил землепользования и застройки городского округа – города Барнаула Алтайского края, утвержденных Решением Барнаульской городской Думы №447 от 25.12.2019 г. (далее – Правила) минимальный процент застройки в границах образуемого земельного участка :ЗУ1 по адресу: Алтайский край, город Барнаул, пр-кт Энергетиков, 61 составляет 20%, максимальный – 50%. Следовательно минимальный размер земельного участка, необходимого для эксплуатации складов с площадью застройки 2198,4 кв.м., составляет 4397 кв.м., максимальный – 10992 кв.м. Таким образом образуемый земельный участок площадью 5165 кв.м. соответствует вышеуказанным нормам.

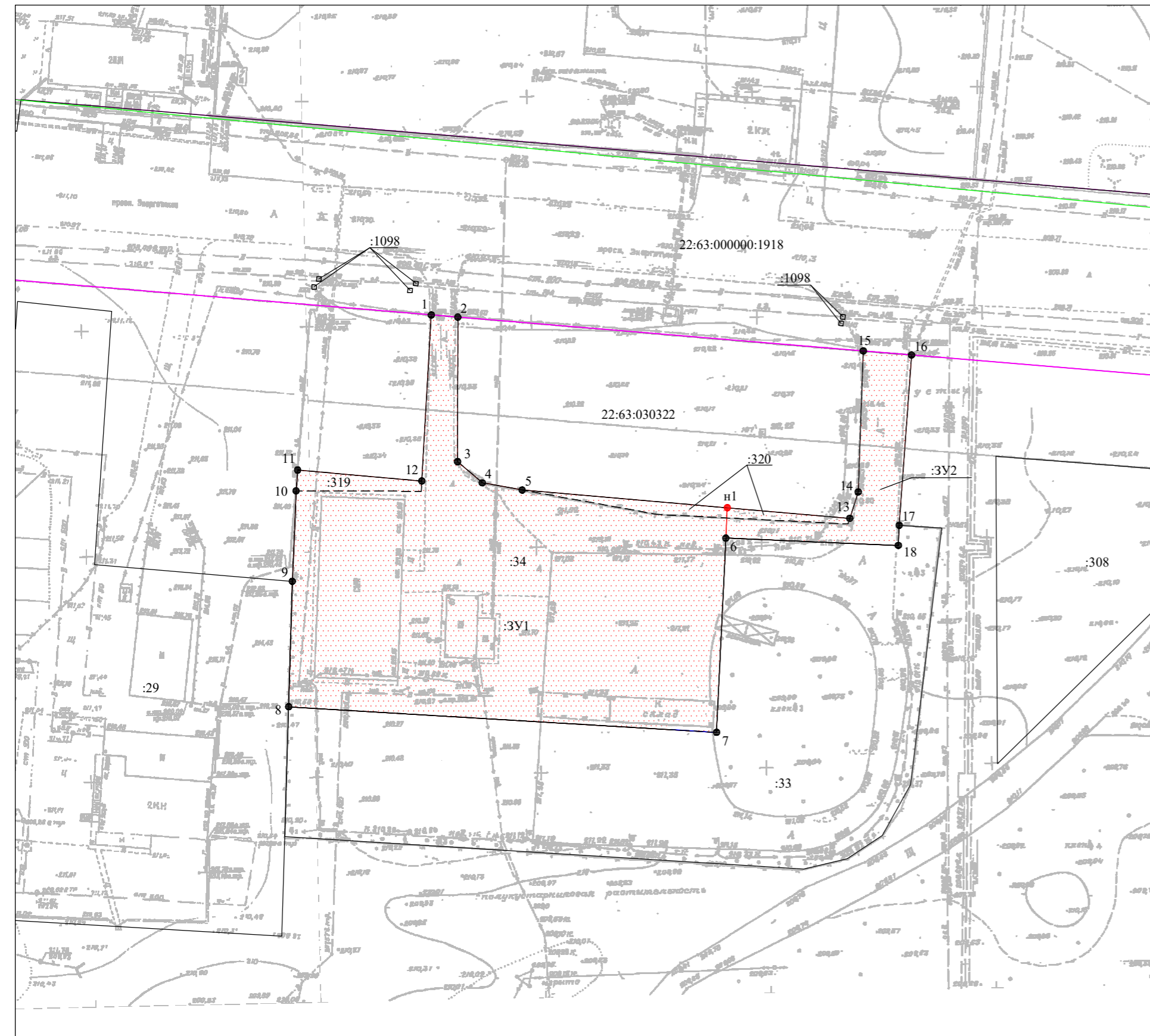
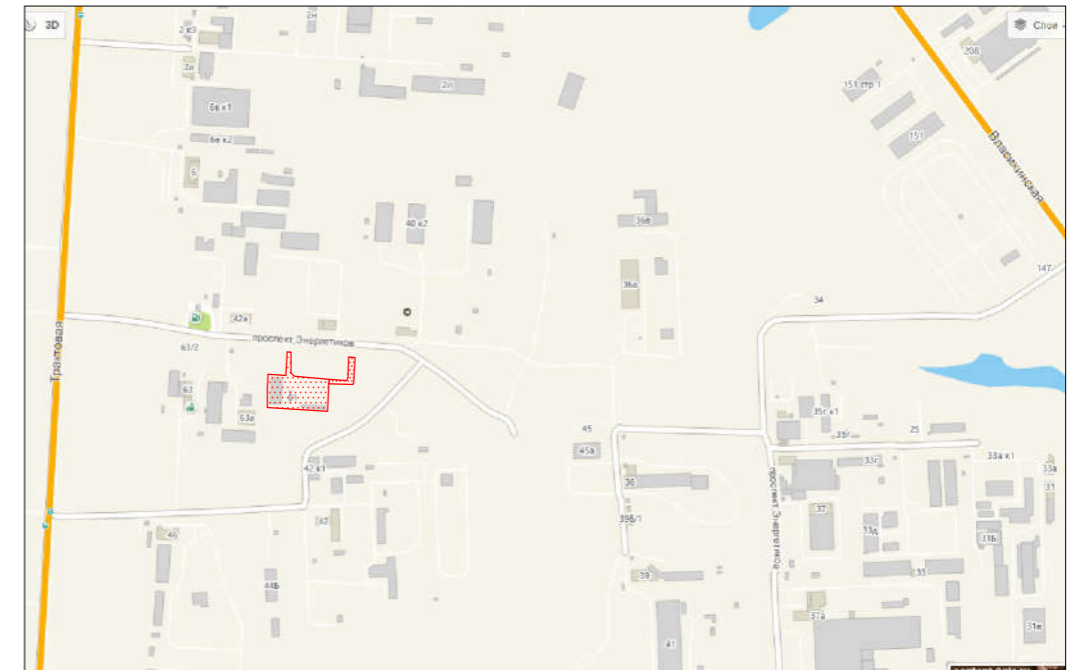
Согласно Приложения Д, таблица Д-1 Нормативов градостроительного проектирования Алтайского края, утвержденных Постановлением администрации Алтайского края от 09.04.2015 №129 размер земельного участка необходимого для эксплуатации здания склада непродовольственных товаров площадью 217 кв.м. в городах составляет 740 кв.м. На образуемом земельном участке :ЗУ1 площадью 5165 кв.м. располагаются два здания склада площадью 90,2 кв.м. и 757,1 кв.м., а также площадка для разгрузки (погрузки) и временного хранения товара – асфальтированная площадка, площадью 1294 кв.м. Общая площадь объектов капитального строительства для складирования непродовольственных товаров составляет

2141,3 кв.м., следовательно размер земельного участка необходимого для такой площади составляет 7302 кв.м. Таким образом, размер земельного участка площадью 5165 кв.м. не превышает норму.

Для образуемого земельного участка :ЗУЗ по адресу: Алтайский край, город Барнаул, пр-кт Энергетиков, 59 предельные размеры не установлены, так как данный земельный участок свободен от застройки.

2. Чертеж межевания территории

Ситуационный план



Условные обозначения:

- границы земельных участков, согласно сведениям ЕГРН;
- - - границы земельных участков, согласно сведениям ЕГРН, прекращающие существование;
- ▭ (красная пунктирная) границы земельного участка образуемого в результате перераспределения;
- границы кадастрового деления;
- красные линии;
- 22:63:030322 номер кадастрового квартала;
- 1 характерная точка границы, местоположение которой не изменилось, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности;
- n1 новая характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности;
- :33 номер земельного участка в кадастровом квартале;
- :3У1 обозначение земельного участка, образуемого в результате перераспределения.

						Проект межевания территории в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 22:63:030322:34, 22:63:030322:319, 22:63:030322:320, 22:63:030322:33		
изм.	кол.уч.	лист	№ док.	подпись	дата			
				Директор А.О. Карьков	14.09.2022г.			
				Выполнил Н.В. Ивачева	14.09.2022г.			
						стадия	лист	листов
						ПМ	1	3
						Чертеж межевания территории (I этап)		ООО "Агростройинвест" г. Барнаул
						М 1:1000		

II. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ.

3. Пояснительная записка

В границах образуемых земельных участков по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, пр-кт Энергетиков, 61 (:ЗУ1) и Алтайский край, г. Барнаул, пр-кт Энергетиков, 59 (:ЗУ3) установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории, сведения о которых внесены в ЕГРН:

1) санитарно-защитная зона «Газонаполнительная станция г. Барнаула ОАО «Алтайкрайгазсервис» 656922, Алтайский край, г. Барнаул, пр-т Энергетиков, 49 (КН 22:63:030322:5), реестровый номер 22:63-6.5277;

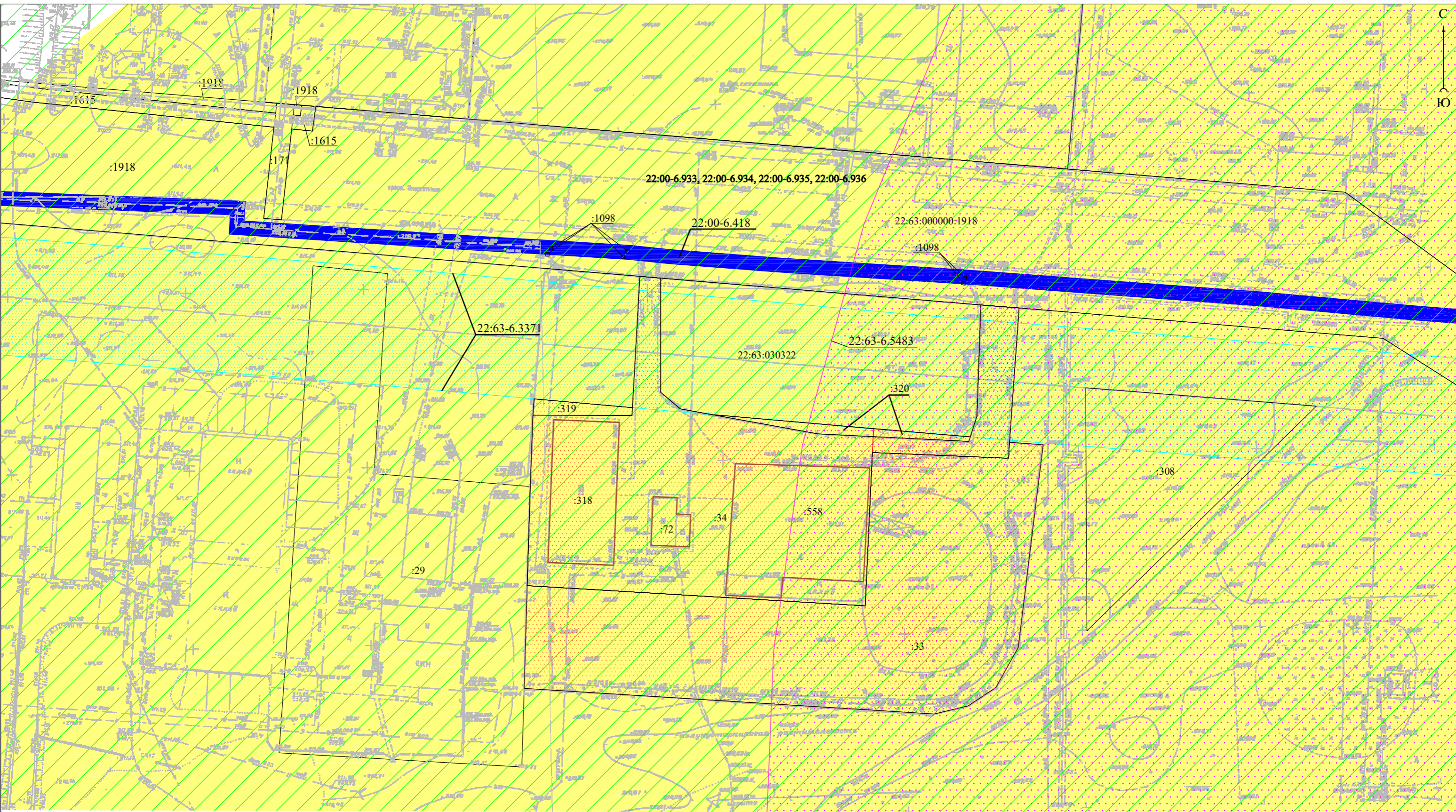
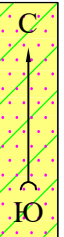
2) санитарно-защитная зона для предприятия ООО "Патай" по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, пр. Энергетиков, 39а, реестровый номер 22:63-6.5483;

3) граница охранной зоны воздушной линии электропередачи напряжением 35 кВ от ВК 306 до ПС-10, реестровый номер 22:63-6.3371;

4) третья, четвертая, пятая и шестая подзоны приаэродромной территории аэродрома Барнаул (Михайловка) по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, Павловский тракт, 226, реестровые номера 22:00-6.934, 22:00-6.935, 22:00-6.936, 22:00-6.933.

В проектных границах объекты культурного наследия – памятники истории и культуры отсутствуют.

4. Чертеж по обоснованию проекта межевания территории



Условные обозначения:

- границы образуемых земельных участков;
- границы земельных участков согласно сведениям ЕГРН;
- контур объекта капитального строительства согласно сведениям ЕГРН;
- номер земельного участка в кадастровом квартале;
- санитарно-защитная зона "Газонаполнительная станция г. Барнаула ОАО «Алтайкрайгазсервис» ;
- санитарно-защитная зона для предприятия ООО "Патай";
- охранная зона газопровода;
- охранная зона объектов электросетевого хозяйства;
- третья, четвертая, пятая, шестая подзоны приаэродромной территории аэродрома Барнаул (номера зон 22:00-6.933, 22:00-6.934, 22:00-6.935, 22:00-6.936);
- 22:63-6.3371 реестровый номер зоны с особыми условиями использования территории.

изм.	кол.уч.	лист	№ док.	подпись	дата

Проект межевания территории в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 22:63:030322:34, 22:63:030322:319, 22:663:030322:320, 22:63:030322:33

стадия	лист	листов
ПМ	3	3

Чертеж по обоснованию проекта межевания территории
М 1:1000

ООО "Агростройинвест"
г. Барнаул