

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
Кириченко Мария Николаевна
ИНН 222212527714 ОГРН 323220200008910

Проект по внесению изменений в проект межевания застроенной территории в границах кадастровых кварталов 22:63:050512, 22:63:050515, 22:63:050516, 22:63:050524, 22:63:050525, группы жилых домов в границах улицы Якорной, улицы Водников, улицы Лермонтова, улицы Кольцова, переулка Почтового и переулка Стартового в г. Барнауле, в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Водников, 46а

26.24.32-ПМ

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
Кириченко Мария Николаевна
ИНН 222212527714 ОГРН 323220200008910

Утверждено постановлением
Администрации города Барнаула
от _____ № _____

Проект по внесению изменений в проект межевания застроенной территории в границах кадастровых кварталов 22:63:050512, 22:63:050515, 22:63:050516, 22:63:050524, 22:63:050525, группы жилых домов в границах улицы Якорной, улицы Водников, улицы Лермонтова, улицы Кольцова, переулка Почтового и переулка Стартового в г.Барнауле, в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Водников, 46а

Основная часть проекта межевания территории

26.24.32-ПМ

Индивидуальный
предприниматель



М.Н. Кириченко

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Номер раздела	Наименование	Обозначение
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ		
Основная часть проекта межевания территории		26.24.32-ПМ
1	Проект межевания территории. Текстовая часть	
2	Проект межевания территории. Графическая часть	
Материалы по обоснованию проекта межевания территории		
3	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка	
4	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть.	

Оглавление

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ	3
Оглавление	4
РАЗДЕЛ 1.ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ.....	5
1 Общие положения.	5
2 Проектные решения. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.....	7
3 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.....	8
4 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории	8
5 Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания.	8
6 Перечень использованных нормативно – правовых актов.....	9
РАЗДЕЛ 2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.....	10

РАЗДЕЛ 1.ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ.

1 Общие положения.

Настоящий проект межевания разработан на основании постановления Администрации г. Барнаула Алтайского края № 439 от 15.03.2024 года «О подготовке проекта по внесению изменений в проект межевания застроенной территории в границах кадастровых кварталов 22:63:050512, 22:63:050515, 22:63:050516, 22:63:050524, 22:63:050525, группы жилых домов в границах улицы Якорной, улицы Водников, улицы Лермонтова, улицы Кольцова, переулка Почтового и переулка Стартового в г.Барнауле, в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Водников, 46а».

Заказчики работ физическое лицо правообладатель земельного участка с кадастровым номером 22:63:050524:666 по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, улица Водников, 46а по договору аренды от 20.07.2023 №6057-з сроком на 20 лет.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе, установления границ земельных участков.

В соответствии со статьею 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется, для:

- 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 установления, изменения, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Целью внесения изменений в проект межевания застроенной территории в границах кадастровых кварталов 22:63:050512, 22:63:050515, 22:63:050516, 22:63:050524, 22:63:050525, группы жилых домов в границах улицы Якорной, улицы Водников, улицы Лермонтова, улицы Кольцова, переулка Почтового и переулка Стартового в г.Барнауле является определение местоположения границ земельного участка образуемого путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 22:63:050524:666 по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, городской округ город Барнаул, город Барнаул, улица Водников, земельный участок 46а и земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Изменения вносятся только в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Водников, 46а остальные положения, определенные ранее разработанным и утвержденным постановлением администрации города Барнаула от 27.04.2012 №1256 проектом межевания застроенной территории, остаются неизменными

Перераспределение границ земельного участка с кадастровым номером 22:63:050524:666 по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, городской округ город Барнаул, город Барнаул, улица Водников, земельный участок 46а с землями, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется в связи с приведением границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории (в том числе для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы) согласно п.4 части 1 ст. 39.27 Земельного кодекса РФ.

2 Проектные решения. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Таблица.2 Ведомость образуемых земельных участков

№ п/п	Обозначение образуемого земельного участка	Местоположение	Категория	Вид разрешённого использования	Способ образования	Обозначение исходного земельного участка	Площадь м2
1	:ЗУ1	Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, улица Водников, 46а	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	Перераспределение с землями, государственная собственность на которые не разграничена	22:63:050524:666	713

Образуемый земельный участок имеют прямой доступ к землям общего пользования ул. Водников.

Таблица.3 Каталог координат характерных точек границ образуемого земельного участка

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
Обозначение образуемого земельного участка: ЗУ1		
1	594621,82	2389133,97
2	594629,46	2389174,54
3	594617,33	2389176,67
4	594612,47	2389177,52
5	594611,98	2389175,05
6	594609,68	2389163,45
7	594604,66	2389137,51
8	594610,02	2389136,40
1	594621,82	2389133,97
9	594627,95	2389171,91
10	594628,13	2389172,90
11	594627,16	2389173,08
12	594626,96	2389172,10
9	594627,95	2389171,91

3 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

В соответствии со ст.1 Градостроительного кодекса РФ территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

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 отсутствует ввиду того, что проектом межевания территории не предусматривается образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования. Резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд проектом не предусмотрено.

4 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории

Настоящий проект межевания территории разработан в виде отдельного документа.

Согласно пункту 3 статьи 11.2 Земельного кодекса РФ целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки. Вид разрешенного использования образуемого земельного участка указан в Таблице 2 в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа – города Барнаула Алтайского края.

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

Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден постановлением администрации города от 27.04.2012 №1256 проект межевания застроенной территории в

границах кадастровых кварталов 22:63:050512, 22:63:050515, 22:63:050516, 22:63:050524, 22:63:050525, группы жилых домов в границах улицы Якорной, улицы Водников, улицы Лермонтова, улицы Кольцова, переулка Почтового и переулка Стартового в г. Барнауле отсутствуют. Граница территории, в отношении которой разработан настоящий проект межевания совпадает с границами образуемого земельного участка.

6 Перечень использованных нормативно – правовых актов.

Градостроительный кодекс Российской Федерации;

Земельный кодекс Российской Федерации;

Свод правил СП 4.2.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;

Генеральный план городского округа – города Барнаула Алтайского края, утверждённый решением Барнаульской городской Думы от 30.08.2019 №344;

Правила землепользования и застройки городского округа – города Барнаула Алтайского края, утверждённые решением Барнаульской городской Думы от 25.12.2019 №447

Нормативы градостроительного проектирования городского округа – города Барнаула Алтайского края, утверждённые решением Барнаульской городской Думы от 22.03.2019 №282;

РАЗДЕЛ 2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**ПЕРЕЧЕНЬ ЧЕРТЕЖЕЙ**

№ п/п	Наименование	Формат
1	Чертеж межевания территории М 1:500	А4

Примечание:

На основании п.6 статьи 43 Градостроительного кодекса РФ на чертежах межевания территории, отображаются:

1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;

2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории в соответствии с пунктом 2 части 2 настоящей статьи;

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;

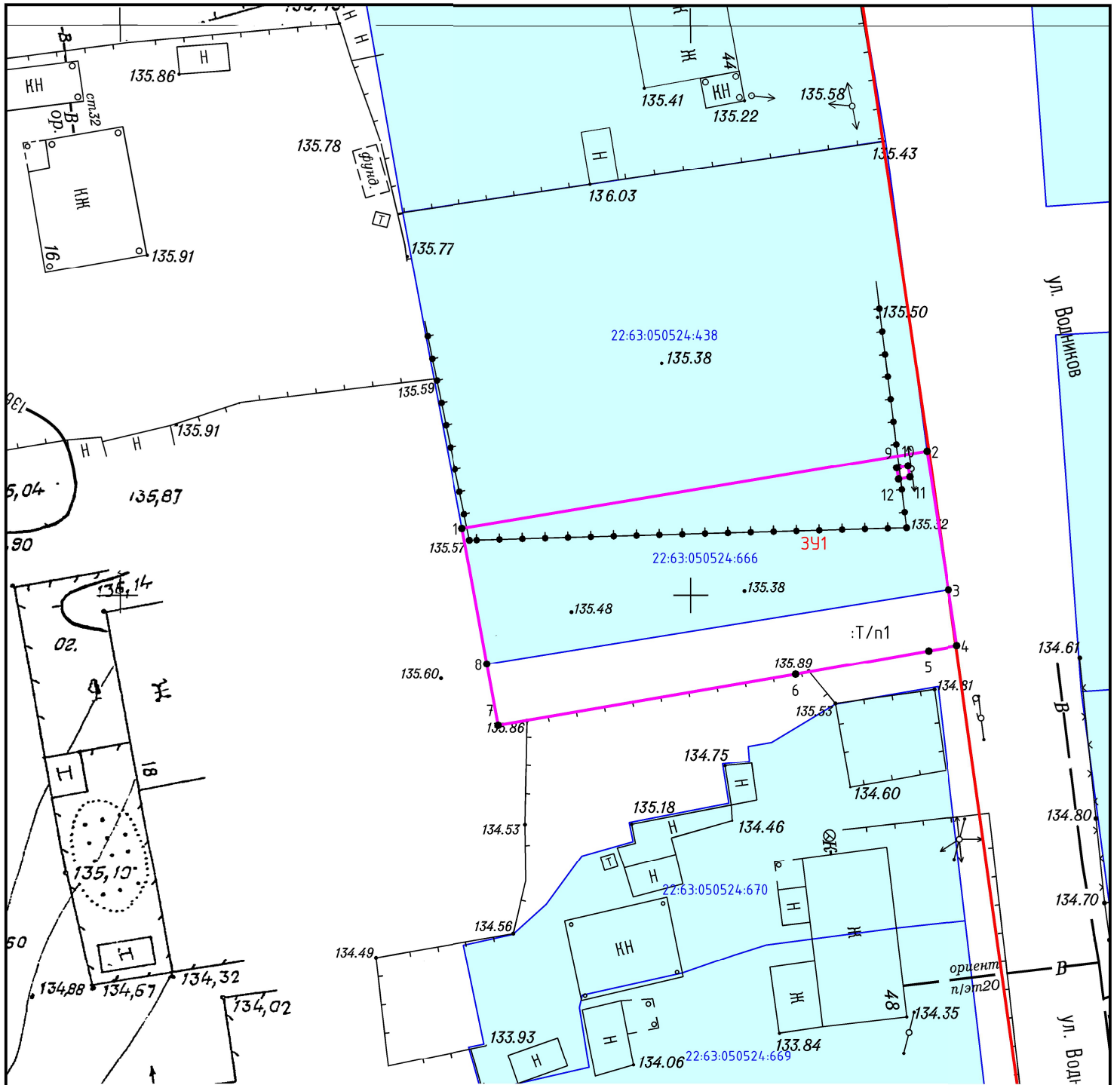
5) границы публичных сервитутов.

Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений совпадают с красными линиями.

Границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд – отсутствуют, так как документацией по планировке территории не предусматривается резервирование и (или) изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Границы публичных сервитутов, установленных в соответствии с действующим законодательством, в границах территории проектирования отсутствуют. Установление публичного сервитута настоящим проектом межевания не предусмотрено.

Остальная информация отображена на чертежах, представленных в составе данного Раздела.



Условные обозначения:

- 22:63:050524:666 - обозначение и кадастровый номер земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- 391 - обозначение образуемого земельного участка
- :T/n1 - обозначение территории, включаемой в состав образуемого земельного участка 391
- границы образуемого земельного участка
- граница кадастрового квартала 22:63:020513 по сведениям ЕГРН
- существующие "красные линии"
- 1 - характерная точка границы образуемого земельного участка

						Проект по внесению изменений в проект межевания застроенной территории в границах кадастровых кварталов 22:63:050512, 22:63:050515, 22:63:050516, 22:63:050524, 22:63:050525, группы жилых домов в границах улицы Якорной, улицы Водников, улицы Лермонтова, улицы Кольцова, переулка Почтового и переулка Стартового в г. Барнауле, в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Водников, 46а					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпис.	Дата	ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ			Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Кириченко М.Н.			10.2024				дпт		1
						Чертеж межевания территории Масштаб 1:500			<u>ИП Кириченко М.Н.</u>		

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
Кириченко Мария Николаевна
ИНН 222212527714 ОГРН 323220200008910

Проект по внесению изменений в проект межевания застроенной территории
в границах кадастровых кварталов 22:63:050512, 22:63:050515, 22:63:050516,
22:63:050524, 22:63:050525, группы жилых домов в границах улицы Якорной, улицы
Водников, улицы Лермонтова, улицы Кольцова, переулка Почтового и переулка
Стартового в г. Барнауле, в отношении земельного участка по адресу: город
Барнаул, улица Водников, 46а

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

26.24.32-ПМ

Индивидуальный
предприниматель



М.Н. Кириченко

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Номер раздела	Наименование	Обозначение
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ		
Основная часть проекта межевания территории		26.24.32-ПМ
1	Проект межевания территории. Текстовая часть	
2	Проект межевания территории. Графическая часть	
Материалы по обоснованию проекта межевания территории		
3	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка	
4	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть	

Оглавление

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.....	14
Оглавление.....	15
РАЗДЕЛ 3.МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.....	16
1 Общие положения.....	16
2 Положение территории в планировочной структуре города. Зоны с особыми условиями использования территории.....	17
3 Обоснование принятых проектных решений.....	19
4 Перечень использованных нормативно – правовых актов.....	21
РАЗДЕЛ 4.МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.....	22
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	24
Приложение 1. Постановление Администрации г.Барнаула №439 от 15.03.2024.....	25
Приложение 2. Договор аренды №6057-з земельного участка, государственная собственность на который не разграничена от 20.07.2023 г.....	26

РАЗДЕЛ 3.МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.

1 Общие положения.

Настоящий проект межевания разработан на основании постановления Администрации г. Барнаула Алтайского края № 439 от 15.03.2024 года «О подготовке проекта по внесению изменений в проект межевания застроенной территории в границах кадастровых кварталов 22:63:050512, 22:63:050515, 22:63:050516, 22:63:050524, 22:63:050525, группы жилых домов в границах улицы Якорной, улицы Водников, улицы Лермонтова, улицы Кольцова, переулка Почтового и переулка Стартового в г. Барнау, в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Водников, 46а».

Заказчики работ физическое лицо правообладатель земельного участка с кадастровым номером 22:63:050524:666 по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, улица Водников, 46а по договору аренды от 20.07.2023 №6057-з сроком на 20 лет.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе, установления границ земельных участков.

В соответствии со статьею 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется, для:

- 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 установления, изменения, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Целью внесения изменений в проект межевания застроенной территории в границах кадастровых кварталов 22:63:050512, 22:63:050515, 22:63:050516, 22:63:050524, 22:63:050525, группы жилых домов в границах улицы Якорной, улицы Водников, улицы Лермонтова, улицы Кольцова, переулка Почтового и переулка Стартового в г. Барнауле является определение местоположения границ земельного участка образуемого путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 22:63:050524:666 по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, городской округ город Барнаул, город Барнаул, улица Водников, земельный участок 46а и земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Изменения вносятся только в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Водников, 46а остальные положения, определенные ранее разработанным и утвержденным постановлением администрации города Барнаула от 27.04.2012 №1256 проектом межевания застроенной территории, остаются неизменными

Перераспределение границ земельного участка с кадастровым номером 22:63:050524:666 по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, городской округ город Барнаул, город Барнаул, улица Водников, земельный участок 46а с землями, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется в связи с приведением границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории (в том числе для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы) согласно п.4 части 1 ст. 39.27 Земельного кодекса РФ.

2 Положение территории в планировочной структуре города. Зоны с особыми условиями использования территории

Территория, на которую разрабатывается настоящий проект, находится в Центральном районе города Барнаула Алтайского края, в границах кадастрового квартала 22:63:050524, в п. Затон ул. Водников.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа-города Барнаула Алтайского края (далее – Правила), утвержденными решением Барнаульской городской

Думы от 25.12.2019 №447, рассматриваемая территория расположена в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-4).

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

- особо охраняемые природные территории местного и регионального значения отсутствуют;
- объекты культурного наследия отсутствуют.
- границы лесов и лесные земли отсутствуют.

С южной стороны земельного участка с кадастровым номером 22:63:050524:666 имеется свободная от застройки территория, государственная собственность на которую не разграничена. Данная территория фактически используется правообладателем земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Водников, 46а.

Образуемый земельный участок полностью расположен в границах зон с особыми условиями использования территории:

- 1) 22:00-6.948 Водоохранная зона р.Обь, г.Барнаул, Каменский, Шелаболихинский, Павловский, Тальменский, Калманский, Топчихинский, Усть-Пристанский районы Алтайского края, реестровый номер 22:00-6.948;
- 2) Прибрежная защитная полоса р.Обь, г.Барнаул, Каменский, Шелаболихинский, Павловский, Тальменский, Калманский, Топчихинский, Усть-Пристанский районы Алтайского края, реестровый номер 22:00-6.949;
- 3) Зона затопления городского округа – город Барнаул, затопливаемая водами реки Обь при половодьях 1 % обеспеченности, реестровый номер 22:00-6.1065;
- 4) в III-ем поясе зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (речной водозабор);
- 5) во II-м поясе зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения в соответствии с распоряжением Администрации Алтайского края от 14.01.2005 № 8-р.

Образуемый земельный участок частично расположен в границах охранной зоны "Линия воздушная ТП 1124 Лин 4-х пр. А50 (дер. с ж/д прист.) 0,4кВ", реестровый номер 22:63-6.2559.

3 Обоснование принятых проектных решений.

Согласно п. 4 части 1 ст.39.27 Земельного кодекса Российской Федерации перераспределение земель и земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой допускается случае если границы земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен гражданам и земель, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, не предоставлены гражданам и юридическим лицам и не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута, публично сервитута, приводятся в соответствие с утвержденным проектом межевания территории (в том числе для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы) при условии, что площадь земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен гражданам, юридическим лицам, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков

Так согласно пункту 1 статьи 11.9 Земельного кодекса РФ предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

Согласно градостроительному регламенту территориальной зоны Ж – 4 подпункту 2.1 пункта 2 статьи 61 Решения Барнаульской городской Думы от 25.12.2019 N 447 об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа – города Барнаула Алтайского края предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, для видов разрешенного использования:

- от 0,01 га до 0,10 га – для строительства индивидуального жилого дома.

Площадь образуемого земельного участка составляет 713 кв.м, что не превышает предельный максимальный размер земельных участков, установленный решением Барнаульской городской Думы от 25.12.2019 N 447 об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа – города Барнаула Алтайского края.

Действующим законодательством (федеральными законами, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, Минэкономразвития России) определение и содержание терминов «вклинивание», «вкрапливание», «изломанность границ», «чересполосица» не установлены

Согласно письму Росреестра от 29.11.2018 № 14-13173/18 «чересполосица» – это часть земной поверхности, представляющая собой земли государственной или муниципальной, неразграниченной государственной собственности, расположенные между образованными земельными участками (в том числе ограниченными земельными участками), из которых не может быть образован земельный участок, отвечающий требованиям, установленным статьей 11.9 Земельного кодекса РФ.

Между южной границей земельного участка с кадастровым номером 22:63:050524:666 и северной границей земельного участка с кадастровым номером 22:63:050524:28 существует чересполосный участок, представляющий собой земли, неразграниченной государственной собственности, расположенные между образованными земельными участками, из которых не может быть образован земельный участок, отвечающий требованиям, установленным ст. 11.9 ЗК РФ.

Исходя из положений пункта 6 статьи 11.9 Земельного кодекса РФ 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 РФ, другими федеральными законами.

Площадь земель неразграниченной государственной собственности, включаемых в границы образуемого земельного участка составляет 213 кв.м, что меньше минимального размера земельного участка, установленного градостроительным регламентом территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-4) для целей индивидуального жилищного строительства. Присоединяемая территория представляет собой участок прямоугольной формы шириной 5 метров длиной 41 метр. Конфигурация и площадь присоединяемой территории из земель, государственная собственность на которые не разграничена, не позволяют сформировать самостоятельный земельный участок пригодный для размещения объектов недвижимости.

Таким образом в результате перераспределения происходит изменение границ существующего земельного участка с увеличением площади за счет присоединяемой территории из земель неразграниченной государственной собственности, из которых не может быть образован земельный участок, отвечающий требованиям, установленным статьей 11.9 Земельного кодекса РФ.

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка соответствует градостроительному регламенту территориальной зоны Ж-4.

Границы образуемого земельного участка сформированы с учетом границ исходного земельного участка, красных линий, а также границ земельного участка образуемого отдельным проектом межевания по постановлению Администрации г. Барнаула от 08.08.2024 №1302 "О подготовке проекта по внесению изменений в проект межевания застроенной территории в границах кадастровых кварталов 22:63:050512, 22:63:050515, 22:63:050516, 22:63:050524, 22:63:050525, группы жилых домов в границах улицы Якорной, улицы Водников, улицы Лермонтова, улицы Кольцова, переулка Почтового и переулка Стартового в г. Барнауле, в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Водников, 48а"

4 Перечень использованных нормативно – правовых актов.

Градостроительный кодекс Российской Федерации, от 29.12.2004 №190-ФЗ с изменениями и дополнениями;

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001

Свод правил СП 4.2.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;

Генеральный план городского округа – города Барнаула Алтайского края, утверждённый решением Барнаульской городской Думы от 30.08.2019 №344;

Правила землепользования и застройки городского округа – города Барнаула Алтайского края, утверждённые решением Барнаульской городской Думы от 25.12.2019 №447

Нормативы градостроительного проектирования городского округа – города Барнаула Алтайского края, утверждённые решением Барнаульской городской Думы от 22.03.2019 №282;

РАЗДЕЛ 4.МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.

ПЕРЕЧЕНЬ ЧЕРТЕЖЕЙ

№ п/п	Наименование	Формат
1	Чертеж по обоснованию проекта межевания территории М 1:1000	A4

Примечание:

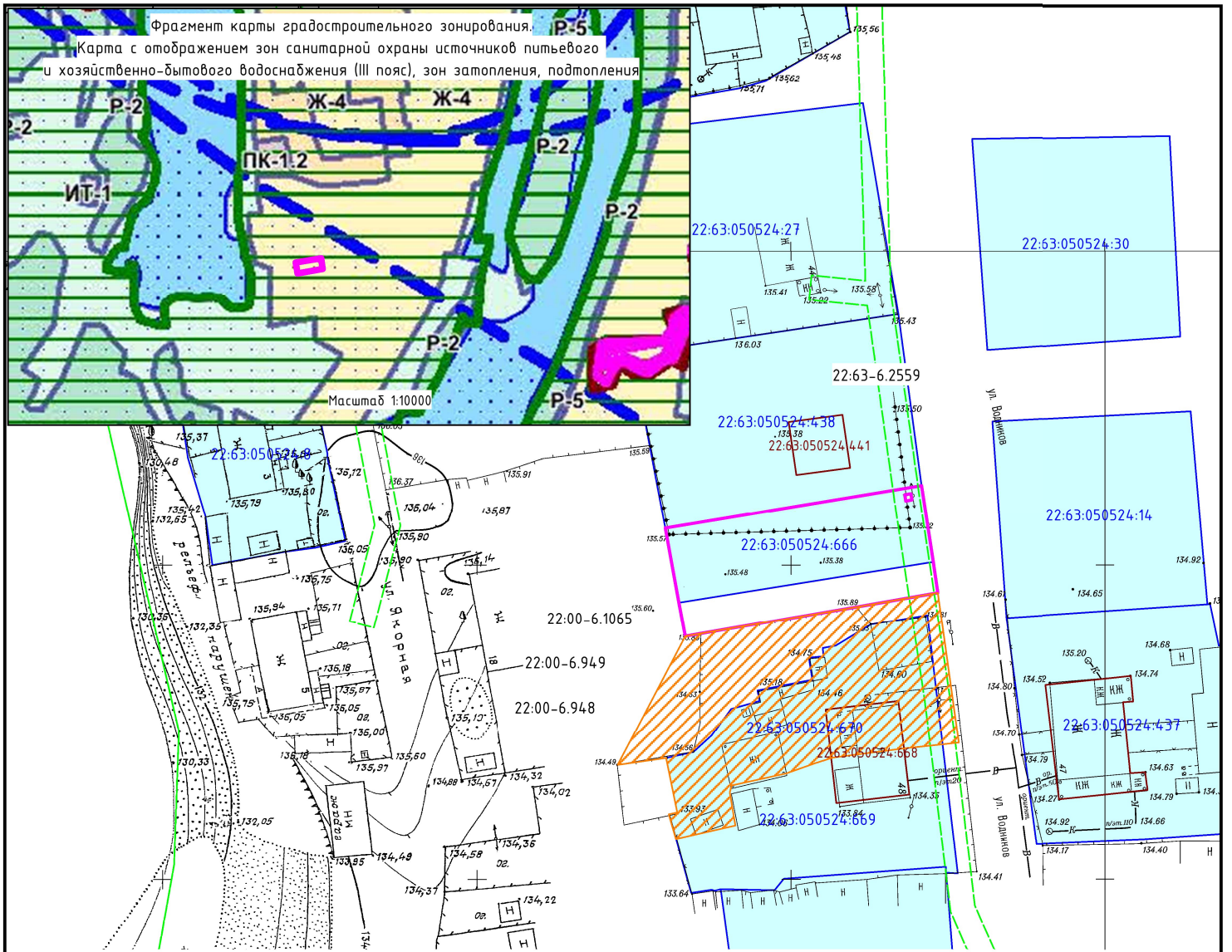
В соответствии с п.7 статьи 43 Градостроительного кодекса РФ материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются:

- 1) границы существующих земельных участков;
- 2) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 3) местоположение существующих объектов капитального строительства;
- 4) границы особо охраняемых природных территорий;
- 5) границы территорий объектов культурного наследия;
- 6) границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

Границы особо охраняемых природных территорий, а также границы территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границы территорий выявленных объектов культурного наследия в границах территории, применительно к которой разрабатывается настоящий проект, отсутствуют.

Границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов отсутствуют.

Остальная информация отображена на чертеже, представленном в составе данного Раздела



Условные обозначения:

- 22:63:050524:666 – обозначение и кадастровый номер земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- границы территории, в отношении которой разработан настоящий проект
- границы объектов капитального строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- обозначение границ зон с особыми условиями использования территории, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- 22:63-6.2559 – реестровый номер зон с особыми условиями использования территории, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- 22:63:030321:452 – кадастровый номер существующих объектов капитального строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- обозначение земельного участка образуемого отдельным проектом межевания по постановлению Администрации г.Барнаула от 08.08.2024 №1302 "О подготовке проекта по внесению изменений в проект межевания застроенной территории в границах кадастровых кварталов 22:63:050512, 22:63:050515, 22:63:050516, 22:63:050524, 22:63:050525, группы жилых домов в границах улицы Якорной, улицы Водников, улицы Лермонтова, улицы Кольцова, переулка Почтового и переулка Стартового в г. Барнауле, в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Водников, 48а" (отображено в информационных целях, не является предметом утверждения настоящего проекта межевания территории)

Примечание


Границы особо охраняемых природных территорий, границы территорий объектов культурного наследия; границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов в границах разработки проекта межевания отсутствуют.

Граница территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания совпадает с границами образуемого земельного участка

						Проект по внесению изменений в проект межевания застроенной территории в границах кадастровых кварталов 22:63:050512, 22:63:050515, 22:63:050516, 22:63:050524, 22:63:050525, группы жилых домов в границах улицы Якорной, улицы Водников, улицы Лермонтова, переулка Почтового и переулка Стартового в г. Барнауле, в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Водников, 48а			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Кириченко М.Н.			10.2024		дпт		1
						Чертеж по обоснованию проекта межевания территории Масштаб 1:1000	ИП Кириченко М.Н.		

ПРИЛОЖЕНИЕ

Приложение 1. Постановление Администрации г.Барнаула №439 от 15.03.2024


АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БАРНАУЛА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 15.03.2024 № 439

О подготовке проекта по внесению изменений в проект межевания застроенной территории в границах кадастровых кварталов 22:63:050512, 22:63:050515, 22:63:050516, 22:63:050524, 22:63:050525, группы жилых домов в границах улицы Якорной, улицы Водников, улицы Лермонтова, улицы Кольцова, переулка Почтового и переулка Стартового в городе Барнауле, в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Водников, 46а

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, решением Барнаульской городской Думы от 25.12.2019 №447 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа – города Барнаула Алтайского края» (далее – Правила), рассмотрев обращение Шумилина С.В. от 08.02.2024 №365, администрация города Барнаула постановляет:

1. Подготовить проект по внесению изменений в проект межевания застроенной территории в границах кадастровых кварталов 22:63:050512, 22:63:050515, 22:63:050516, 22:63:050524, 22:63:050525, группы жилых домов в границах улиц Якорной, улицы Водников, улицы Лермонтова, улицы Кольцова, переулка Почтового и переулка Стартового в городе Барнауле, утвержденный постановлением администрации города от 27.04.2012 №1256 (в редакции постановления от 06.10.2023 №1418),

2

в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Водников, 46а (далее – проект).

2. Комитету по строительству, архитектуре и развитию города (Воробьев А.А.):


2.1. В течение 14 дней со дня опубликования постановления принимать от заинтересованных физических и юридических лиц предложения о нормах, сроках подготовки и содержании проекта;

2.2. В течение 15 рабочих дней со дня поступления в комитет по строительству, архитектуре и развитию города осуществить проверку разработанного проекта на соответствие требованиям документов территориального планирования, Правил (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов), лесохозяйственного регламента, пользования объектами охраняемой природной территории и соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативными градостроительными проектирования, комплексными схемами организации дорожного движения, требованиями по обеспечению эффективности организации дорожного движения, указанными в части 1 статьи 11 Федерального закона «Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, если иное не предусмотрено частью 10.2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Срок действия постановления – два года со дня его принятия.

4. Комитету информационной политики (Андреева Е.С.) обеспечить опубликование постановлений в газете «Вечерний Барнаул», официальном сетевом издании «Правовой портал администрации г.Барнаула» и размещение на официальном Интернет-сайте города Барнаула не позднее трех дней со дня его подписания.

5. Контроль за исполнением постановления возложить на первого заместителя Главы администрации города.

Глава города  В.Г. Франк

Приложение 2. Договор аренды №6057-з земельного участка, государственная собственность на который не разграничена от 20.07.2023 г.

**Договор аренды № 6057-з
земельного участка, государственная собственность
на который не разграничена**

г. Барнаул

«20» июля 2023 г

Управление имущественных отношений Алтайского края в лице заместителя начальника управления Аленникова Алексея Александровича, действующего на основании Положения об управлении имущественных отношений Алтайского края, распоряжения Губернатора Алтайского края от 21.09.2021 № 55-ргк, приказа управления имущественных отношений Алтайского края от 14.07.2023 № 119, доверенности от 14.07.2023 № 48/4505, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и

Шумилин Сергей Владимирович, дата рождения: 03.05.1977, паспорт гражданина РФ: 0122 890707 выдан 14.05.2022 ГУ МВД России по Алтайскому краю, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны»,

на основании заявления Арендатора о предоставлении в аренду земельного участка, представленных документов, распоряжения управления имущественных отношений Алтайского края от 31.05.2023 № 849, в соответствии с пп. 15 п. 2. ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, законом Алтайского края от 23.12.2014 № 102-ЗС «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципального образования город Барнаул Алтайского края и органами государственной власти Алтайского края», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору за плату во временное владение и пользование земельный участок из категории «земли населенных пунктов», имеющий кадастровый номер 22:63:050524:666, местоположение: Российская Федерация, Алтайский край, городской округ город Барнаул, город Барнаул, улица Водников, земельный участок 46а (далее - Участок).

1.2. Площадь Участка: 0,05 га или 500 кв.м.

1.3. Цель предоставления: для индивидуального жилищного строительства.

1.4. Разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства.

1.5. Договор со дня его подписания сторонами одновременно приобретает силу акта приема-передачи, в соответствии с которым Арендодатель передал, а Арендатор принял Участок.

2. Срок действия Договора

2.1. Срок аренды по Договору устанавливается 20 (двадцать) лет с момента вступления Договора в силу.

2.2. Срок аренды по Договору не подлежит продлению

и не возобновляется на неопределенный срок.

2.3. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

3. Размер, порядок расчета и условия внесения арендной платы

3.1. Порядок расчета и размер арендной платы определены в приложении «Расчет арендной платы» к Договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

3.2. Арендная плата по Договору вносится Арендатором на расчетный счет получателя (номер казначейского счета): 03100643000000011700, наименование банка получателя: отделение Барнаул Банка России / УФК по Алтайскому краю г. Барнаул, БИК 010173001, номер счета банка получателя средств (ЕКС): 40102810045370000009; КБК 915 111 05012 04 0000 120 (обязательство), КБК 915 116 07090 04 0004 140 (пеня), ИНН получателя: 2221114698, КПП 222101001, наименование получателя: УФК по Алтайскому краю (Комитет по земельным ресурсам и землеустройству города Барнаула), код ОКТМО 01701000, а также в платежных документах указывается номер и дата договора аренды земельного участка, по которому производится оплата.

3.3. Арендная плата по Договору исчисляется с даты подписания Договора Сторонами.

3.4. Арендная плата по Договору вносится ежеквартально, равными долями, рассчитанными пропорционально относительно годовой суммы арендной платы, до 1-го числа месяца, следующего за истекшим кварталом.

3.5. В случае невнесения платежей в установленный срок Арендатор уплачивает пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка России от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки, по день погашения задолженности включительно. При этом сумма начисленной пени перечисляется отдельным платежным поручением (либо квитанцией) на тот же расчетный счет, на который перечисляется арендная плата.

3.6. Поступающие платежи по настоящему Договору, в случае наличия у Арендатора задолженности по арендной плате по данному Договору, учитываются Арендодателем в следующем порядке: в первую очередь погашается задолженность прошлых периодов, затем погашаются начисления очередного наступившего срока уплаты арендной платы вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе.

3.7. Размер арендной платы по Договору может изменяться Арендодателем в одностороннем порядке на основании нормативно-правовых актов. Настоящее условие не требует составления дополнительного соглашения. Расчет арендной платы с измененным размером арендной платы Арендатор производит самостоятельно либо получает в соответствии с пунктом 4.4.4. Договора.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Вносить по согласованию с Арендатором в Договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения действующего законодательства Российской Федерации и нормативно-правовых актов Алтайского края.

4.1.2. Беспрепятственно посещать и обследовать Участок на предмет соблюдения условий Договора, использования Участка в соответствии с целью предоставления, обременений и сервитутов.

4.1.3. Требовать возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендодатель обязан:

Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора.

4.3. Арендатор имеет право:

Использовать Участок в порядке, установленном Договором и действующим земельным законодательством.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целью предоставления, способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

4.4.3. Своевременно и полностью уплачивать арендную плату в размере и порядке, определенном Договором.

4.4.4. Ежегодно уточнять правильность расчета арендной платы и реквизитов для перечисления арендной платы, установленных на текущий год.

4.4.5. Ежегодно осуществлять сверку начислений и платежей по настоящему Договору по состоянию на 01 октября текущего года.

4.4.6. Сохранять и не препятствовать размещению межевых, геодезических и других специальных знаков, установленных на Участке, в соответствии с действующим законодательством.

4.4.7. При использовании Участка соблюдать градостроительные регламенты, строительные, экологические, санитарно-гигиенические, противопожарные и иные правила и нормативы в соответствии с действующим законодательством.

4.4.8. Осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности.

4.4.9. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки на арендуемой территории (в том числе загрязнению, истощению, деградации, порче, уничтожению земель и почв и иного негативного воздействия на земли и почвы).

4.4.10. Обеспечить Арендодателю и органам государственного надзора и муниципального земельного контроля свободный доступ на Участок с целью осмотра его на предмет соблюдения условий Договора, использование земельного участка в соответствии с целью предоставления и обременений.

4.4.11. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации подземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.д., не препятствовать их ремонту и обслуживанию, рекультивировать нарушенные земли.

4.4.12. Не ущемлять права смежных землепользователей.

4.4.13. В случае изменения адреса или иных реквизитов в недельный срок направить письменное уведомление Арендодателю. При неисполнении этой обязанности адрес Арендатора считается прежним, вся корреспонденция, направленная по этому адресу, считается полученной.

4.4.14. При наличии на земельном участке охранных зон, установленных в отношении линейного объекта, обеспечить допуск представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к линейному объекту в целях обеспечения его безопасности.

5. Ответственность Сторон

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Порядок изменения, дополнения условий и расторжения Договора

6.1. Изменения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон, за исключением случая, указанного в пункте 3.7 Договора.

6.2. Договор может быть расторгнут по взаимному соглашению Сторон.

6.3. По требованию Арендодателя Договор может быть досрочно расторгнут в судебном порядке при существенном нарушении Договора Арендатором, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Существенным нарушением Договора является невнесение Арендатором более двух раз подряд арендных платежей в размере и сроки, установленные Договором, а также неисполнение Арендатором пунктов 4.4.2, 4.4.6, 4.4.7, 4.4.9 Договора.

7. Особые условия

7.1. В Договоре под особыми обстоятельствами понимаются: пожар, взрыв, наводнение, землетрясение, другие стихийные бедствия, военные действия, забастовки, разрыв магистральных трубопроводов и т.д.

Об этих происшествиях каждая из Сторон обязана немедленно известить другую Сторону. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом. При продолжительности особых обстоятельств свыше 6 (шести) месяцев или при неустранении последствий этих обстоятельств в течение 6 (шести) месяцев Стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением Договора.

7.2. Местом исполнения Договора является место нахождения арендуемого земельного участка. Споры, вытекающие из Договора, подлежат рассмотрению в судах общей юрисдикции и арбитражных судах по месту исполнения Договора.

7.3. Ограничения и обременения прав на Участок, установленные до заключения Договора, сохраняются вплоть до их прекращения в порядке,

установленном законодательством Российской Федерации, участок расположен:
 - во втором и третьем поясах зон санитарной охраны речного водозабора, в водоохранной зоне, в границах прибрежной защитной полосы (22:00-6-948, 22:00-6.949),
 - частично в охранной зоне инженерных коммуникаций (22:63-6.2559),
 - в зоне затопления городского округа – города Барнаула, затапливаемой водами реки Обь при половодьях 1% обеспеченности.

8. Заключительные положения

8.1. Взаимоотношения Сторон, неурегулированные Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Договор или изменения к нему подлежат государственной регистрации в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

8.3. Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, 1 - для Арендодателя, 1 - для Арендатора, для Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии переведено в электронный формат.

8.4. Приложение к Договору: «Расчет арендной платы».

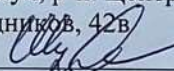
9. Реквизиты и подписи Сторон

Сторона-1:

Управление имущественных отношений Алтайского края
 ИНН 2221017172
 КПП 222501001
 ОГРН 1022200918376
 Адрес: 656049,
 г. Барнаул, ул. Чкалова, д. 64
 Телефон: (385-2) 20-62-01, 20-62-66,
 E-mail: info@im.alregn.ru

Сторона-2:

Шумилин Сергей Владимирович,
 СНИЛС 119-906-997 08
 Адрес: 656909, Алтайский край,
 г. Барнаул, р-н. Центральный,
 ул. Водников, 42в

 С.В. Шумилин

Заместитель начальника

управления

 А.А. Аленников

М.П.

Приложение
к договору № 6057 от 20.04.2023

Расчет арендной платы

1. Арендная плата для Участка устанавливается в размере 539,90 руб. (пятьсот тридцать девять рублей 90 коп.) в год.

2. Размер и порядок расчета арендной платы для Участка определены на основании:

- постановления Администрации Алтайского края от 16.06.2015 № 231 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в границах муниципального образования город Барнаула Алтайского края, государственная собственность на которые не разграничена, условий и сроков ее внесения»;

- акта определения кадастровой стоимости от 05.07.2023 № АОКС-22/2023/000817.

2.1. Порядок расчета арендной платы.

Расчет арендной платы производится по формуле:

Сумма арендной платы за полный год = $КС * S * K$, где

КС – удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, руб./кв.м,

S - площадь земельного участка, кв. м,

K - дифференцированный коэффициент, учитывающий характеристику земельного участка и вид разрешенного использования земельного участка.

2.2. Расчет арендной платы для Участка:

$КС = 539,90$ руб./кв.м;

$S = 500$ кв.м;

$K = 0,002$ (индивидуальное жилищное строительство);

Сумма годовой арендной платы за земельный участок равна:

$539,9 * 500 * 0,002 = 539,90$ руб.

Арендодатель:

Управление имущественных отношений Алтайского края

Заместитель начальника
управления



А.А. Аленников

Арендатор:

Шумилин Сергей Владимирович

С.В. Шумилин

