

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 КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 22:63:020330,
ОГРАНИЧЕННОГО УЛИЦЕЙ 80-Й ГВАРДЕЙСКОЙ ДИВИЗИИ, УЛИЦЕЙ ПЕТРА СУХОВА,
ПРОСПЕКТОМ ЛЕНИНА И УЛИЦЕЙ ЧЕГЛЕЦОВА В Г. БАРНАУЛЕ

(КВАРТАЛЫ 932, 933, 939, 940)

(ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ)

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Раздел 1 Текстовая часть

Раздел 2 Графическая часть

ШИФР: МК 1/11-22:63:020330-ПМИ 05.2022

Барнаул 2022 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 КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 22:63:020330,
ОГРАНИЧЕННОГО УЛИЦЕЙ 80-Й ГВАРДЕЙСКОЙ ДИВИЗИИ, УЛИЦЕЙ ПЕТРА СУХОВА,
ПРОСПЕКТОМ ЛЕНИНА И УЛИЦЕЙ ЧЕГЛЕЦОВА В Г. БАРНАУЛЕ

(КВАРТАЛЫ 932, 933, 939, 940)

(ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ)

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Раздел 1 Текстовая часть

Раздел 2 Графическая часть

ШИФР: МК 1/11-22:63:020330-ПМИ 05.2022

Директор

А.С. Тремасов

Выполнил

В.В. Ломакин



Барнаул 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

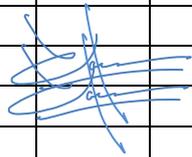
- ВВЕДЕНИЕ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ;
- РАСЧЕТ НОРМАТИВНЫХ РАЗМЕРОВ ОБРАЗУЕМЫХ (ИЗМЕНЯЕМЫХ) ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ;
- СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ;
- ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ.

2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

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

3. ПРИЛОЖЕНИЯ

- ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВЫХ ГРАНИЦ, УТВЕРЖДЕННОГО ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ;
- ЧЕРТЕЖ КРАСНЫХ ЛИНИЙ, УТВЕРЖДЕННОГО ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ.

						МК 1/11-22:63:020330-ПМИ 05.2022			
						Проект межевания застроенной территории в границах кадастрового квартала 22:63:020330, ограниченного улицей 80-й Гвардейской Дивизии, улицей Петра Сухова, проспектом Ленина и улицей Чеглецова в г. Барнауле (кварталы 932, 933, 939, 940) (внесение изменений)			
Изи.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
						Материалы по обоснованию Раздел 1	Стадия	Лист	Листов
Нач.отдела		Ломакин					П	3	
Выполнил		Ломакин							
						Содержание	ООО "Альфа-Проект" г.Барнаул		

ВВЕДЕНИЕ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Проект межевания застроенной территории в границах кадастрового квартала 22:63:020330, ограниченного улицей 80-й Гвардейской Дивизии, улицей Петра Сухова, проспектом Ленина и улицей Чеглецова в г. Барнауле (кварталы 932, 933, 939, 940) (внесение изменений) выполнен по обращению директора ООО "А-Сервис" Смирнова А.Е. в соответствии с пп.а, п.4 постановления Правительства РФ от 02.04.2022 №575, Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации и Правилами землепользования и застройки городского округа - города Барнаула Алтайского края.

Внесение изменений в проект межевания касается только границ земельного участка по проспекту Ленина, 185а. Границы иных участков и показатели утвержденного проекта межевания остаются без изменений.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа - города Барнаула Алтайского края участок расположен в территориальной зоне смешанной и общественно-деловой застройки местного значения - СОД-2.

Категория земель – земли населенных пунктов.

На территории проектирования расположено здание котельной.

По участкам проходят 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 - аэродрома Барнаул (Михайловка) и в зоне санитарной охраны III пояса источников питьевого водоснабжения.

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 кадастрового квартала 22:63:020330, ограниченного улицей 80-й Гвардейской Дивизии, улицей Петра Сухова, проспектом Ленина и улицей Чеглецова в г. Барнауле (кварталы 932, 933, 939, 940), утвержденный постановлением администрации города Барнаула от 23.12.2011 №3970;
- топооснова территории М 1:500, предоставленная заказчиком, актуальная на февраль 2022 года;

						МК 1/11-22:63:020330-ПМИ 05.2022	Лист
							4
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

- сведения филиала ФГИС ЕГРН актуальные на май 2022 года;
- сведения ИСОГД, предоставленные комитетом по строительству, архитектуре и развитию города - администрации г. Барнаула актуальные на апрель 2022 года.

Целью подготовки проекта межевания является определение местоположения образуемого земельного участка путем перераспределения земель, находящихся в государственной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности по проспекту Ленина, 185а с кадастровым номером 22:63:020330:78 в целях исключения чересполосицы, как явления препятствующего рациональному использованию земель в границах элемента планировочной структуры.

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.

В границах кадастрового квартала 22:63:020330 между земельными участками с кадастровыми номерами 22:63:020330:78 и 22:63:020330:50, 22:63:020330:35, а так же границами земельных участков образованных и утвержденных проектом межевания территории, существует территория не разграниченной государственной собственности, планируемая к перераспределению, состоящая из двух участков.

Согласно письму Росреестра от 29.11.2018 № 14-13173/18 «чересполосица» - это часть земной поверхности, представляющая собой земли государственной или муниципальной, не разграниченной 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.

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 настоящим Кодексом, другими федеральными законами

Конфигурации планируемых к перераспределению территорий и площади не позволяют сформировать самостоятельные земельные участки пригодные для размещения объектов недвижимости, на участках расположены различные инженерные сети.

						МК 1/11-22:63:020330-ПМИ 05.2022	Лист
							5
Изм.	Коп. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Таким образом, в результате перераспределения происходит изменение границ земельного участка с кадастровым номером 22:63:020330:78 с увеличением площади за счет присоединяемой территории из земель не разграниченной государственной собственности общей площадью 942 м² из которых не могут быть образованы земельные участки, отвечающие требованиям, установленным статьей 11.9 Земельного кодекса РФ.

Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка находящегося в государственной собственности и земельного участка, находящегося в частной собственности исключает чересполосицу и способствует организации более рационального использования территории земельного участка, находящегося в частной собственности, пространственному и функциональному развитию территории.

Расчет необходимой нормативной площади для бойлерной не выполнялся, так как в действующих нормативах градостроительного проектирования отсутствуют конкретные нормативы для данного вида объектов.

Согласно пп.3, п.2.1, ст. 63 Правил землепользования и застройки городского округа – города Барнаула Алтайского края, утвержденных Решением Барнаульской городской Думы №447 от 25.12.2019 г. (далее – Правила) в зоне смешанной и общественно-деловой застройки местного значения - СОД-2 предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, для бойлерных не подлежат установлению.

Проектом установлена площадь земельного участка 1750 м² (0,1750 га).

Формирование границ :ЗУ1 обусловлено:

- с северо-западной стороны границей кадастрового земельного участка 22:63:020330:26 и границами фактического благоустройства многоквартирного жилого дома по улице Чудненко,3б;
- с северо-восточной стороны тепловой камерой и границей земельного участка, образованного утвержденным проектом межевания для эксплуатации многоквартирного дома по проспекту Ленина,185;
- с юго-восточной стороны границами кадастрового земельного участка 22:63:020330:27;
- с юго-западной стороны границей кадастрового земельного участка 22:63:020330:35 и границей земельного участка, образованного утвержденным проектом межевания для эксплуатации многоквартирного дома по улице Чудненко,7.

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

Проект межевания застроенной территории в границах кадастрового квартала 22:63:020330, ограниченного улицей 80-й Гвардейской Дивизии, улицей Петра Сухова, проспектом Ленина и улицей Чеглецова в г. Барнауле

						МК 1/11-22:63:020330-ПМИ 05.2022	Лист
							6
Изм.	Коп. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

(кварталы 932, 933, 939, 940), утвержден постановлением администрации города Барнаула от 23.12.2011 №3970.

Границы территории, утвержденного проекта межевания, определены красными линиями кварталов 932, 933, 939, 940 ограниченных улицей 80-й Гвардейской Дивизии, улицей Петра Сухова, проспектом Ленина и улицей Чеглецова, действующими на момент разработки проекта межевания.

Перечень координат характерных точек границ контура, утвержденного проекта межевания, смотреть лист приложения.

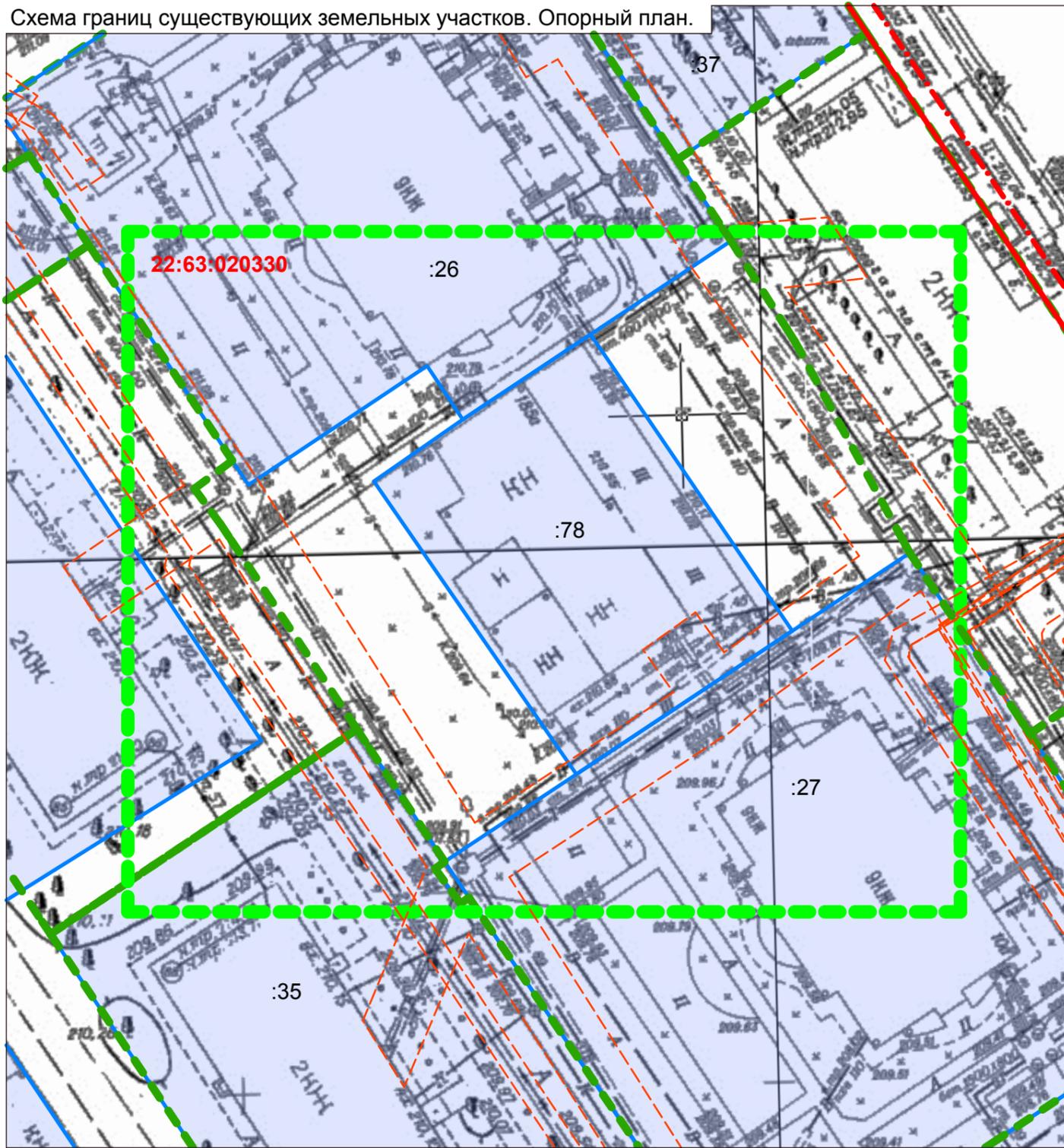
ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

- 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.

ПРИЛОЖЕНИЯ

						МК 1/11-22:63:020330-ПМИ 05.2022	Лист
							7
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Схема границ существующих земельных участков. Опорный план.



Условные обозначения:

- | | | | |
|--|---|---------------------|--|
| | Границы существующих земельных участков | | Красная линия |
| | Границы земельных участков по утвержденному проекту межевания | | Граница кадастрового квартала |
| | Граница территории разработки проекта межевания | | Границы зон с особыми условиями использования территории |
| | | 22:63:020330 | Кадастровый номер квартала / земельного участка |
| | | :78 | |

Ситуационный план



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 - аэродрома Барнаул (Михайловка) и в зоне санитарной охраны III пояса источников питьевого водоснабжения.

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

						МК-1/11-22:63:020330-ПМИ 05.2022				
						Проект межевания застроенной территории в границах кадастрового квартала 22:63:020330, ограниченного улицей 80-й Гвардейской Дивизии, улицей Петра Сухова, проспектом Ленина и улицей Чеглоцова в г. Барнауле (кварталы 932, 933, 939, 940) (внесение изменений)				
ИЗМ.	КОЛ.УЧ	ЛИСТ	№ ДОК.	ПОДПИСЬ	ДАТА			СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
	Нач. отдела	Выполнил	Ломакин			Материалы по обоснованию Раздел 2		П	1	1
						Ситуационный план Опорный план М1:500		ООО "Альфа-Проект" г. Барнаул		