

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АГРОСТРОЙИНВЕСТ»**

656037, край Алтайский, г. Барнаул,
ул. Северо-Западная, 3а, офис 301
тел: 8(3852)777628

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ

в отношении земельного участка по адресу:

город Барнаул, рабочий поселок Южный, улица Памирская, 2/2

Генеральный директор
ООО «Агростройинвест»



А.О. Карьков

БАРНАУЛ 2024

СОСТАВ ПРОЕКТА

Проект межевания территории.

I. Основная часть проекта межевания территории:

раздел 1 «Проект межевания территории. Текстовая часть»;

раздел 2 «Проект межевания территории. Чертежи межевания территории»:

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	Чертеж границ образуемого земельного участка	ПМ-1	1:500

II. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

раздел 3 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка»;

раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть»:

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	Схема расположения элементов планировочной структуры	ПМ-2	1:200000
2	Схема современного использования территории	ПМ-3	1:1000
3	Схема зон с особыми условиями использования территории	ПМ-4	1:1000

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	Номера листов
1	ВВЕДЕНИЕ	4
2	1. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ	7
3	2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ЧЕРТЕЖИ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	16
4	3. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	18
5	4. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	21
6	ЗАКЛЮЧЕНИЕ	25
7	Постановление Администрации города Барнаула Алтайского края от 27.02.2024 № 308 «О подготовке проекта межевания застроенной территории в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, рабочий поселок Южный, улица Памирская, 2/2»	-

ВВЕДЕНИЕ

В соответствии с ч. 9 ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ при подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

Проект межевания территории земельного участка, образуемого в результате перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка с кадастровым номером 22:61:042113:1579 по адресу: г. Барнаул, р.п. Южный, ул. Памирская, 2/2, находящегося в частной собственности (далее - Проект), выполнен 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. Федерального закона Российской Федерации от 13 июля 2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
4. свода правил 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», дата введения 01.07.2017;
5. свода правил 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования объемно-планировочным и конструктивным решениям», дата введения 24.06.2013;
6. Нормативов градостроительного проектирования Алтайского края, утвержденных Постановлением Правительства Алтайского края от 29.12.2022 № 537 (далее – Нормативы Алтайского края);
7. Нормативов градостроительного проектирования на территории городского округа - города Барнаула Алтайского края, утвержденных Решением Барнаульской городской Думы от 22.03.2019 № 282 (далее – Нормативы г. Барнаула);

8. Генерального плана городского округа - города Барнаула Алтайского края, утвержденного Решением Барнаульской городской Думы от 30.08.2019 № 344 (далее - Генплан);

9. Правил землепользования и застройки городского округа - города Барнаула Алтайского края, утвержденных Решением Барнаульской городской Думы от 25.12.2019 № 447 (далее – Правила);

10. иных действующих государственных регламентов, норм, правил, стандартов.

Работы по изготовлению Проекта проведены по заказу собственников земельного участка с кадастровым номером 22:61:042113:1579, расположенного по адресу: г. Барнаул, р.п. Южный, ул. Памирская, 2/2, за счет их средств самостоятельно.

Согласно ч. 5 ст. 41 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ применительно к территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, территории, в границах которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных частью 2 статьи 43 настоящего Кодекса.

В соответствии с п. 1 ч. 2 ст. 43 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ, п. 2 ч. 1 ст. 39.28 Земельного Кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ разработка Проекта проводится с целью определения местоположения границ земельного участка образуемого путем перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка с кадастровым номером 22:61:042113:1579 по адресу: г. Барнаул, р.п. Южный, ул. Памирская, 2/2, находящегося в частной собственности, для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы, с увеличением площади земельного участка, находящегося в частной собственности, не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Исходя из норм действующего законодательства Российской Федерации, подготовка Проекта межевания территории осуществляется в виде отдельного документа.

Графическая часть Проекта, сведения о координатах характерных точек границ образуемого земельного участка, границ территории, в отношении которой разработан Проект межевания, приведены в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН): МСК-22, зона 2 (п. 1 ч. 3 ст. 41.1, п. 5 ч. 5 ст. 43 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ).

Исходные данные для оформления Проекта:

1. схема и список координат красных линий, выданные Комитетом по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула;
2. картографическая основа в виде топографических планов местности масштаба 1:500, предоставленная Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству города Барнаула;
3. базовая спутниковая фотокарта с сайта публичной кадастровой карты разрешением 1200 пикс на км (космические снимки (Яндекс));
4. сведения, внесенные в ЕГРН, в виде кадастровых планов территории, выписок из ЕГРН об объекте недвижимости;
5. Постановление Администрации города Барнаула Алтайского края от 27.02.2024 № 308 «О подготовке проекта межевания застроенной территории в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, рабочий поселок Южный, улица Памирская, 2/2».

Согласно ч. 8 ст. 43 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ подготовка проектов межевания территории осуществляется с учетом материалов и результатов инженерных изысканий в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с настоящим Кодексом.

В соответствии с ч. 1 ст. 47 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ инженерные изыскания выполняются для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Разработка Проекта осуществляется в границах застроенной территории для определения местоположения границ образуемого земельного участка и последующего проведения процедур государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав.

1. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

Согласно Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 04.12.2023 № КУВИ-001/2023-272020258 земельный участок с кадастровым номером 22:61:042113:1579, расположенный по адресу: г. Барнаул, р.п. Южный, ул. Памирская, 2/2, внесен в ЕГРН 22.11.2022 г. категории земель: земли населенных пунктов с видом разрешенного использования: блокированная жилая застройка площадью 565 кв. м. В пределах земельного участка расположен объект недвижимости с кадастровым номером 22:61:042113:1582 (жилой дом блокированной застройки). Земельный участок с кадастровым номером 22:61:042113:1579 принадлежит физическим лицам на праве общей долевой собственности.

В соответствии с п. 3 ч. 3 ст. 41 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной, если необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории.

Согласно п. 2 ч. 1 ст. 39.28 Земельного Кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается в случае перераспределения таких земель и (или) земельных участков в целях приведения границ земельных участков *в соответствие с утвержденным проектом межевания территории* для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Исходя из норм действующего законодательства Российской Федерации, условиями перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, является:

1. земли, участвующие в перераспределении с исходными земельными участками, не предоставлены гражданам и юридическим лицам и не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута;

2. исключение недостатков, препятствующих рациональному использованию земель (вклинивание, вкрапливание, изломанность границ, чересполосица);

3. увеличение площади образуемого земельного участка не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

(1) Земли, участвующие в перераспределении с исходным земельным участком с кадастровым номером 22:61:042113:1579 (:Т/п1), представляют собой геометрическую фигуру Г-образной формы, ограниченную красными линиями (улица Памирская в точках 1-2, пос. Школа Садоводов (от улицы Мусоргского до тракта Змеиногорский) в точках н1-6), границами земельных участков с кадастровыми номерами 22:61:042113:112 (границы, сведения о которых внесены в ЕГРН, в точках 6-1), 22:61:042113:1579 (границы, сведения о которых внесены в ЕГРН, в точках 2-8-7-5) и границей земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (в точках 5-н1).

Земли, участвующие в перераспределении с исходным земельным участком с кадастровым номером 22:61:042113:1579, свободны от застройки.

В сведениях ЕГРН в отношении земель, участвующих в перераспределении с исходным земельным участком с кадастровым номером 22:61:042113:1579, информация о процедуре государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав отсутствует.

(2) Согласно ч. 6 ст. 11.9 Земельного Кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

При этом понятия вклинивание, вкрапливание, изломанность границ, чересполосица Земельным Кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ не раскрываются. С учетом сложившейся практики:

вклинивание - расположение отдельных частей земельного участка вглубь другого земельного участка, создающее неудобства в организации пользования обоими земельными участками;

вкрапливание - расположение внутри границ земельного участка, принадлежащего одному собственнику, другого земельного участка, принадлежащего другому собственнику;

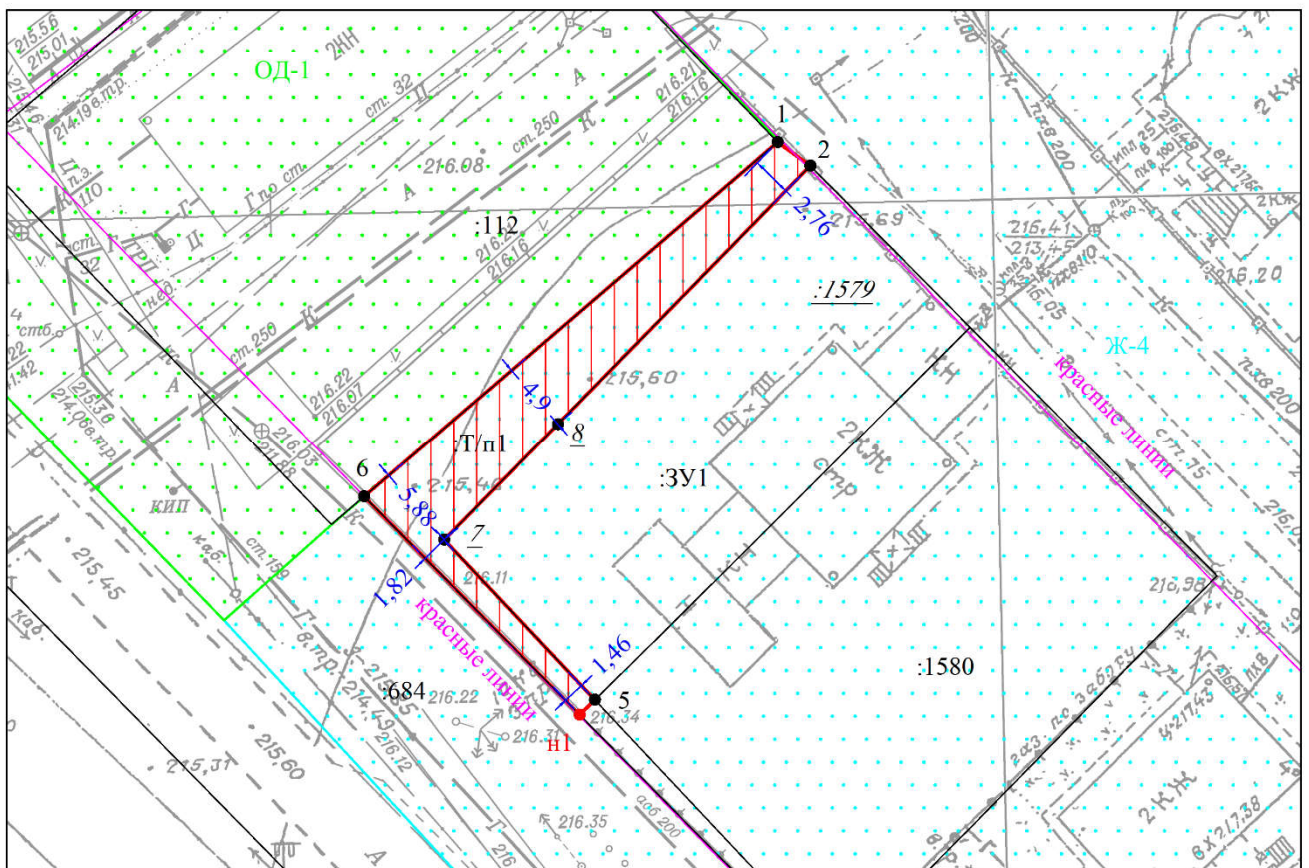
изломанность границ - контуры земельного участка, имеющие сложную конфигурацию, острые или многочисленные углы;

чересполосица - земельные участки, разделённые землями других землепользователей.

В соответствии со ст. 14 Федерального закона Российской Федерации от 18 июня 2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве» планирование и организация рационального использования земель и их охраны проводятся в целях совершенствования распределения земель в соответствии с перспективами развития экономики, улучшения организации территорий и определения иных направлений рационального использования земель и их охраны в Российской Федерации, субъектах Российской Федерации и муниципальных образованиях.

Земли (:Т/п1), участвующие в перераспределении с исходным земельным участком с кадастровым номером 22:61:042113:1579, расположены вдоль юго-западной и северо-западной границ исходного земельного участка.

Схема расположения земель, участвующих в перераспределении с исходным земельным участком с кадастровым номером 22:61:042113:1579

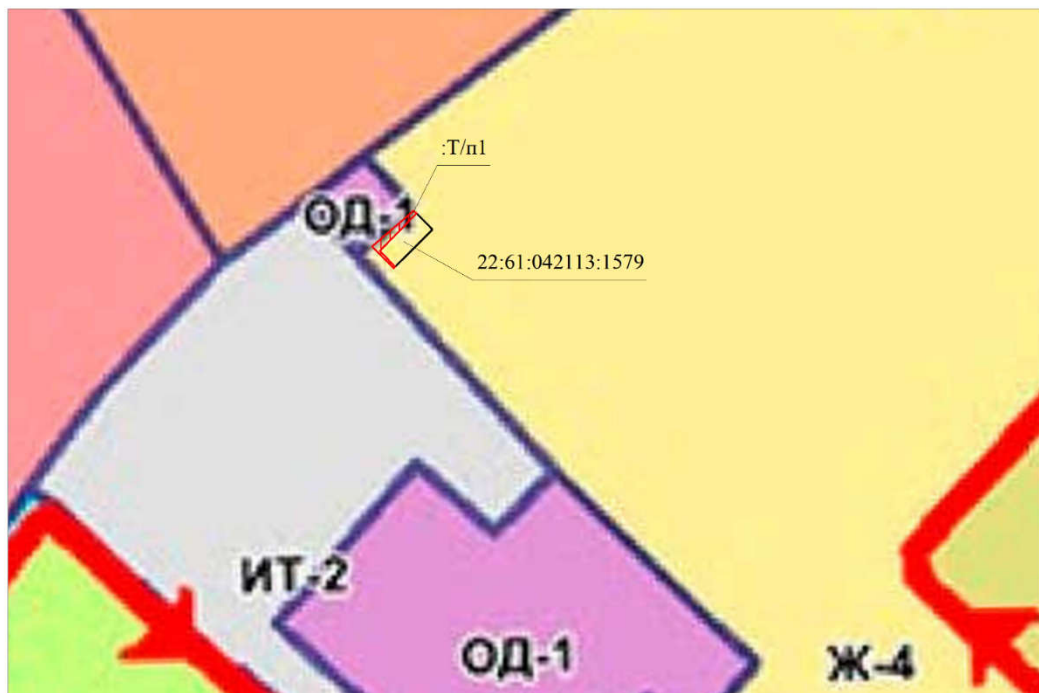


Между красной линией пос. Школа Садоводов (от улицы Мусоргского до тракта Змеиногогорский) и юго-западной границей исходного земельного участка ширина полосы перераспределяемых земель составляет от 1,46 до 1,82 м. Ширина полосы перераспределяемых земель, между красными линиями улица Памирская, пос. Школа Садоводов (от улицы Мусоргского до

тракта Змеиногорский) и земельными участками с кадастровыми номерами 22:61:042113:112, 22:61:042113:1579 составляет от 2,76 м до 5,88 м.

В точках 6-1 проходит граница, разделяющая две территориальные зоны: многофункциональная общественно-деловая зона (ОД-1), зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-4). Таким образом, земли, участвующие в перераспределении (:Т/п1), и исходный земельный участок с кадастровым номером 22:61:042113:1579 расположены в границах одной территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-4).

Фрагмент карты градостроительного зонирования Правил
(территориальные зоны)



Согласно ч. 2.1 ст. 61 Правил предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для видов разрешенного использования:

для индивидуального жилищного строительства от 0,05 га до 0,10 га - для строительства индивидуального жилого дома, за исключением случаев, установленных законодательством;

блокированная жилая застройка от 0,02 га до 0,05 га на индивидуальный блок - для строительства блокированного жилого дома.

Площадь перераспределяемых земель составляет 191 кв. м, что меньше минимального размера земельного участка, установленного Правилами.

В соответствии с п. 7.1 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» расстояние от границ участка до стены жилого дома должно быть не менее 3 м.

Таким образом, площадь перераспределяемых земель и их ширина не позволяют сформировать самостоятельный земельный участок в целях строительства жилого дома.

Для улучшения организации территории зоны застройки индивидуальными жилыми домами путем перераспределения неиспользуемых земель, в целях исключения их дальнейшего захламления и зарастания разработан Проект межевания территории, предусматривающий образование земельного участка в результате перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка с кадастровым номером 22:61:042113:1579 по адресу: г. Барнаул, р.п. Южный, ул. Памирская, 2/2, находящегося в частной собственности.

Границы территории, в отношении которой разработан Проект, совпадают с границами образуемого земельного участка, перечень координат характерных точек границ которого приведен в Таблице 2.

Таблица 1.

Сведения об образовании земельного участка путем перераспределения

№ п/п	Источник образования		Сведения о частях земельных участков (территориях), включаемых в состав образуемого земельного участка	
	Кадастровый номер земельного участка (учетный номер кадастрового квартала)	Площадь, кв. м	Обозначение	Площадь, кв. м
1	22:61:042113:1579	565	:1579/п1	565
2	22:61:042113	191	:Т/п1	191
Площадь :ЗУ1=565 кв. м + 191 кв. м = 756 кв. м				

Таблица 2.

Сведения о характерных точках границ образуемого земельного участка

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	590 261,16	2 381 780,41
2	590 259,53	2 381 782,68
3	590 248,36	2 381 793,75
4	590 227,50	2 381 772,81
5	590 222,52	2 381 767,75
н1	590 221,49	2 381 766,71
6	590 236,62	2 381 751,79
1	590 261,16	2 381 780,41

Координаты характерных точек границ образуемого земельного участка приведены в соответствии с системой координат МСК-22, зона 2, используемой для ведения ЕГРН (п. 1 ч. 3 ст. 41.1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ).

(3) В соответствии с п. 9 ст. 1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ градостроительный регламент – в т.ч. устанавливаемые *предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков.*

Согласно ч. 2 ст. 85 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, сооружений.

В соответствии со ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Согласно ч. 1 ст. 43 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ подготовка проекта межевания территории 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.

В соответствии с ч. 7 ст. 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов.

Согласно Карте градостроительного зонирования Правил образуемый земельный участок расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-4).

В соответствии с ч. 3 ст. 11.2 Земельного Кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ 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, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Согласно Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 04.12.2023 № КУВИ-001/2023-272020258 исходный земельный участок с кадастровым номером 22:61:042113:1579 по адресу: г. Барнаул, р.п. Южный, ул. Памирская, 2/2, относится к категории земель: земли населенных пунктов с видом разрешенного использования: блокированная жилая застройка.

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка относится к основному виду разрешенного использования, установленному ч. 1.1 ст. 61 Правил - блокированная жилая застройка (код 2.3). Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 года № П/0412, установлено описание вида разрешенного использования земельного участка блокированная жилая застройка (код 2.3): размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха.

В пределах образуемого земельного участка расположен объект недвижимости с кадастровым номером 22:61:042113:1582 (жилой дом блокированной застройки), назначение которого соответствует виду разрешенного использования земельного участка.

В соответствии с ч. 2.1 ст. 61 Правил применительно к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-4) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков блокированной жилой застройки составляют от 0,003 га (без площади застройки) до 0,1750 га на индивидуальный блок – для эксплуатации существующего блокированного жилого дома в селах, станциях, поселках и рабочих поселках.

Площадь образуемого земельного участка составляет 756 кв. м, что не превышает установленных предельных максимальных размеров земельных участков для эксплуатации существующего блокированного жилого дома.

Согласно п. 4 ч. 2.3 ст. 61 Правил предельная высота зданий, строений и сооружений для вида разрешенного использования блокированная жилая застройка - 9 метров.

В соответствии с п. 1 ч. 2.4 ст. 61 Правил минимальный процент застройки в границах земельного участка для видов разрешенного использования блокированная жилая застройка – 10 %.

Согласно ч. 2.5 ст. 61 Правил максимальный процент застройки в границах земельного участка для видов разрешенного использования блокированная жилая застройка не установлен.

Процент застройки в границах земельного участка - отношение площади земельного участка, которая может быть застроена, к общей площади земельного участка. При застройке с использованием стилобата (стилобатной части) площадь застройки зданий определяется по цоколю зданий (п. 11 ч. 1 ст. 2 Правил).

Процент застройки в границах образуемого земельного участка составляет $14 \% = 106,8 \text{ кв. м} / 756 \text{ кв. м} * 100 \%$,

где 106,8 кв. м - площадь застройки жилого дома блокированной застройки с кадастровым номером 22:61:042113:1582;

756 кв. м - площадь образуемого земельного участка.

Процент застройки в границах образуемого земельного участка соответствует минимальному проценту застройки, установленному Правилами для видов разрешенного использования блокированная жилая застройка.

В соответствии с ч. 2.9 ст. 61 Правил минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений для всех видов разрешенного использования определяется в соответствии с назначением объекта и соблюдением положений статьи 56 Правил.

Согласно п. 7.1 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» расстояние от границ участка должно быть не менее:

до стены жилого дома – 3 м;

до хозяйственных построек – 1 м.

Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований.

В соответствии с п. 4.13 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования объемно-планировочным и конструктивным решениям» противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми, садовыми домами (далее - домами), между домами и хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, а также приусадебного или садового земельного участка не нормируются (не устанавливаются).

Возведение домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается без противопожарных разрывов по взаимному согласию собственников (домовладельцев). При блокировании жилых домов соседних участков следует учитывать требования, предъявляемые к устройству противопожарных преград между жилыми блоками зданий класса Ф1.4.

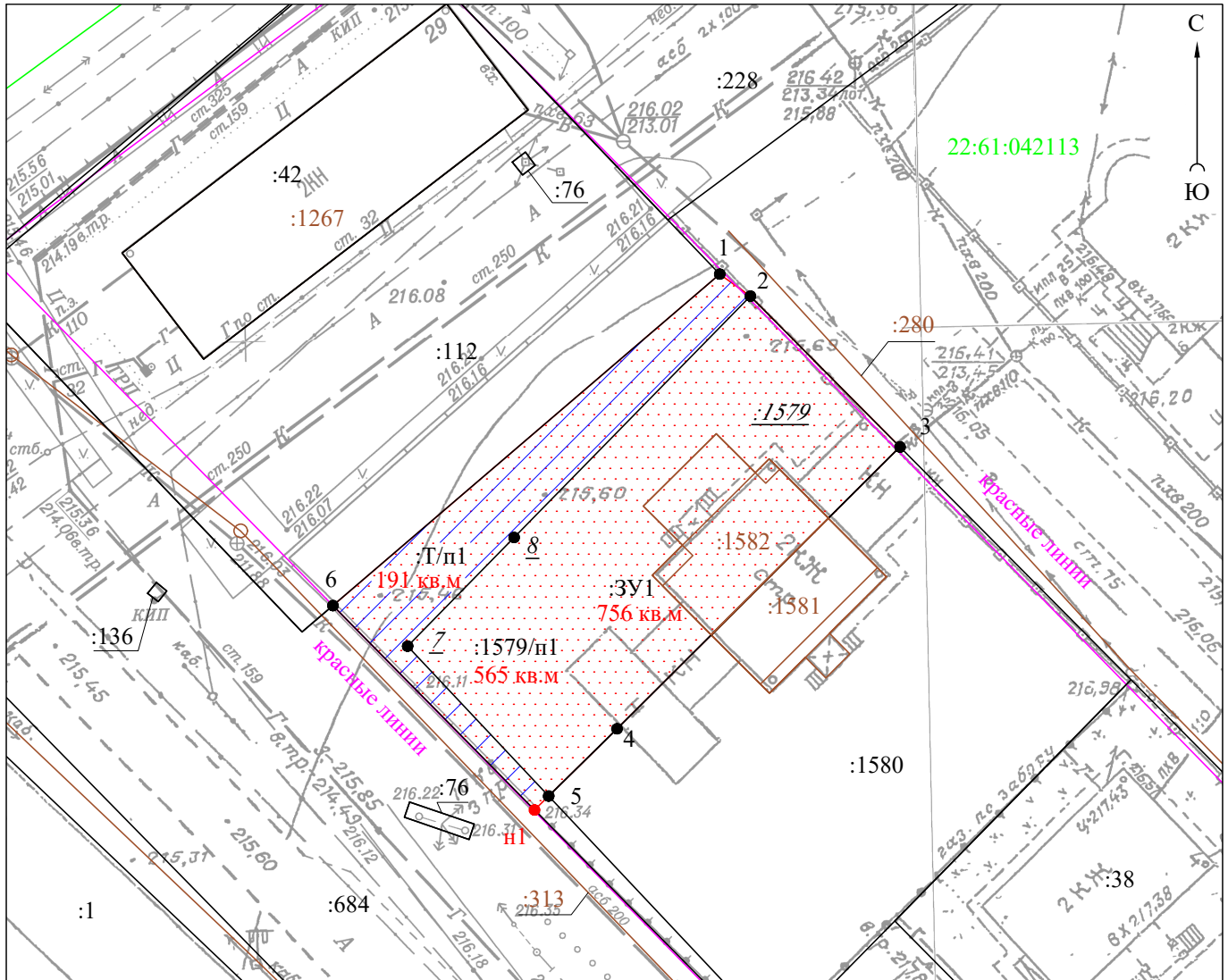
Согласно п. 5.2.12 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования объемно-планировочным и конструктивным решениям» в блокированных зданиях класса Ф1.4 смежные жилые блоки следует разделять глухими противопожарными стенами с пределом огнестойкости не менее REI 45 и класса пожарной опасности не ниже К1.

В соответствии с Таблицей 2 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования объемно-планировочным и конструктивным решениям» минимальные противопожарные расстояния между жилыми зданиями при организованной малоэтажной застройке, в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности составляют 6-8 м.

Исходя из норм действующего законодательства Российской Федерации, образуемый земельный участок соответствует градостроительному регламенту территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-4), установленному Правилами.

Проект межевания территории земельного участка, образуемого в результате перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка с кадастровым номером 22:61:042113:1579 по адресу: г. Барнаул, р.п. Южный, ул. Памирская, 2/2, находящегося в частной собственности

2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.
ЧЕРТЕЖИ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



Условные обозначения:

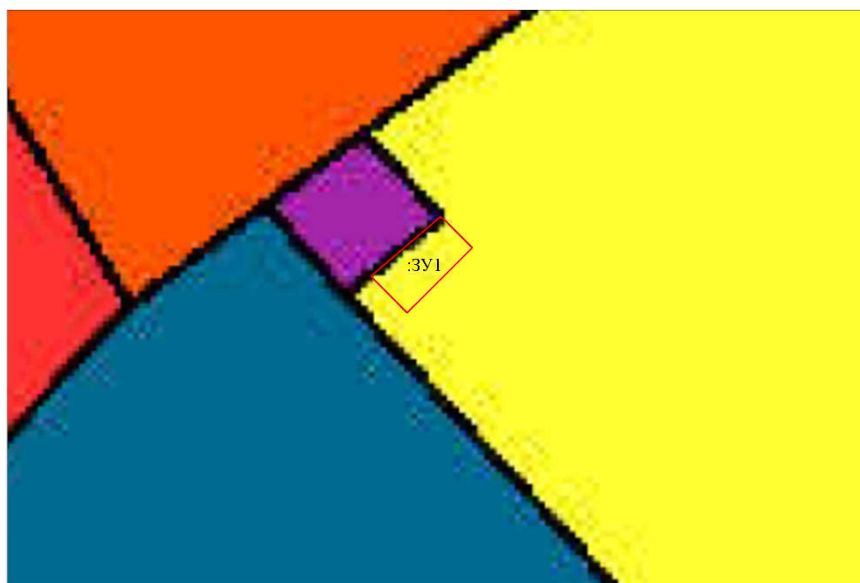
- :ЗУ1: образуемый земельный участок;
- 1 характеристическая точка границы земельного участка, сведения ЕГРН о которой соответствуют требованиям, установленным в соответствии с ч. 13 ст. 22 Федерального закона Российской Федерации "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 № 218-ФЗ;
- Z прекращающая существование характеристическая точка границы;
- n1 характеристическая точка границы земельного участка, сведения о которой отсутствуют в ЕГРН, местоположение которой определено при кадастровых работах (новая характеристическая точка);
- :1579 обозначение исходного земельного участка;
- :1579/п1 обозначение частей исходного земельного участка;
- :Т/п1: земли, участвующие в перераспределении с исходным земельным участком;
- границы земельных участков согласно сведениям ЕГРН;
- контуры объектов капитального строительства согласно сведениям ЕГРН;
- :684 номер объекта недвижимости в кадастровом квартале;
- границы кадастрового деления;
- 22:61:042113 номер кадастрового квартала;
- красные линии

						Проект межевания территории земельного участка, образуемого в результате перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка с кадастровым номером 22:61:042113:1579 по адресу: г. Барнаул, р.п. Южный, улица Памирская, 2/2, находящегося в частной собственности			
изм.	кол.уч.	лист	№ док.	подпись	дата	Проект межевания территории Основная часть	стадия	лист	листов
							ПМ	1	4
Чертеж границ образуемого земельного участка М 1:500						ООО "Агростройинвест" г. Барнаул			

3. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Образуемый земельный участок расположен в юго-западной части р.п. Южный г. Барнаула Алтайского края в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Фрагмент карты функциональных зон Генплана



Способ образования земельного участка соответствует одному из способов, предусмотренных ч. 1 ст. 11.2 Земельного Кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ: образование земельного участка путем перераспределения.

Образуемый земельный участок расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории, сведения о которых внесены в ЕГРН.

1. Третий пояс зоны санитарной охраны скважины № 3 действующего водозабора питьевых подземных вод ООО «Барнаульский водоканал» на Южном (Южный-2) участке Барнаульского месторождения (Алтайский край, г. Барнаул, р.п. Южный) с реестровым номером 22:61-6.248.

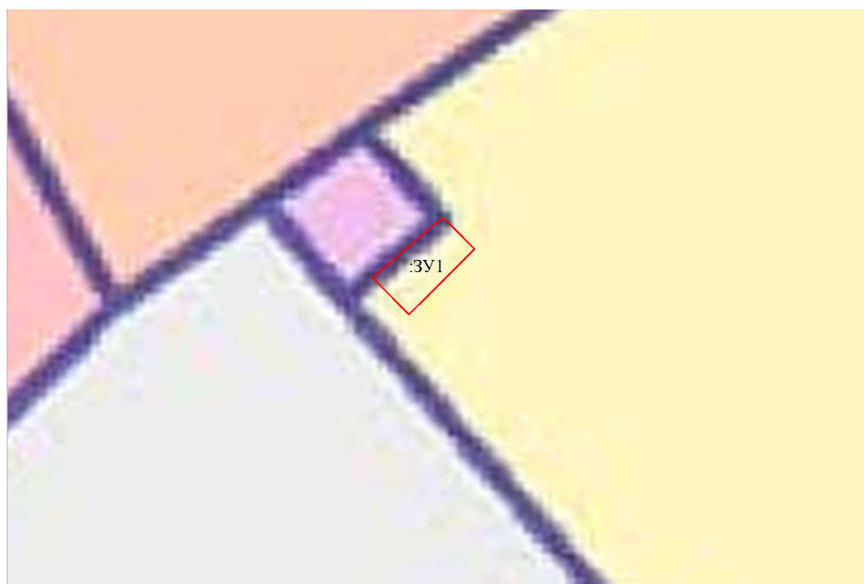
Режим использования территории в границах третьего пояса зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения установлен пунктом 3.2.2 СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», утвержденных Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14.03.2002 № 10.

2. Охранная зона ВЛ 6 кВ от ПС №12 «Юбилейная» (Л-12-11) с реестровым номером 22:61-6.30.

Ограничения в границах охранной зоны объектов электросетевого хозяйства установлены в соответствии с пунктами 8, 9, 10, 11 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160.

В границах образуемого земельного участка объекты культурного наследия – памятники истории и культуры отсутствуют.

Фрагмент карты градостроительного зонирования Правил
(объекты культурного наследия)

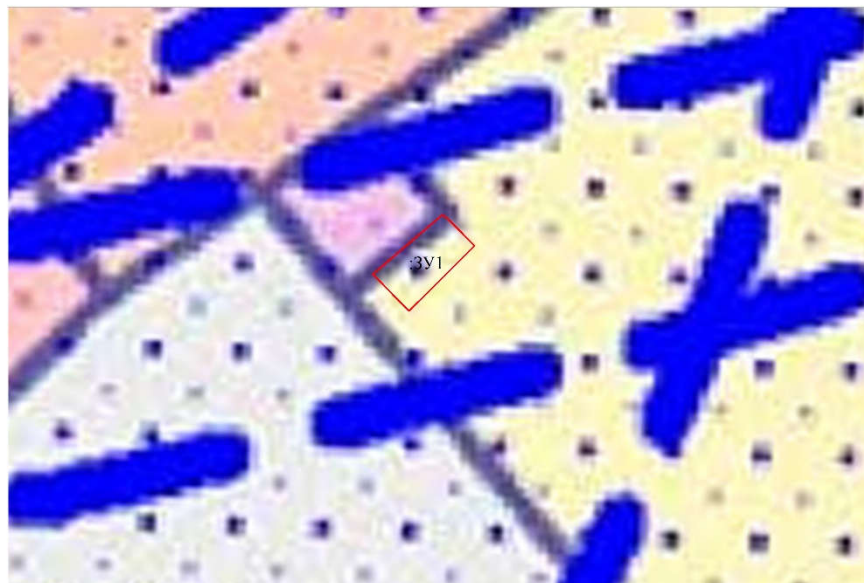


Ч. 4 ст. 36 Федерального закона Российской Федерации от 25 июня 2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» установлено, что в случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в ст. 30 настоящего Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, заказчик указанных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия либо заявление в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью в соответ-

ствии с требованиями Федерального закона Российской Федерации от 6 апреля 2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи».

Образуемый земельный участок расположен в зоне санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (III пояс).

Фрагмент Карты градостроительного зонирования Правил
(зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения
(III пояс))



Санитарно-эпидемиологические требования к организации и эксплуатации зон санитарной охраны (ЗСО) источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения определяет СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

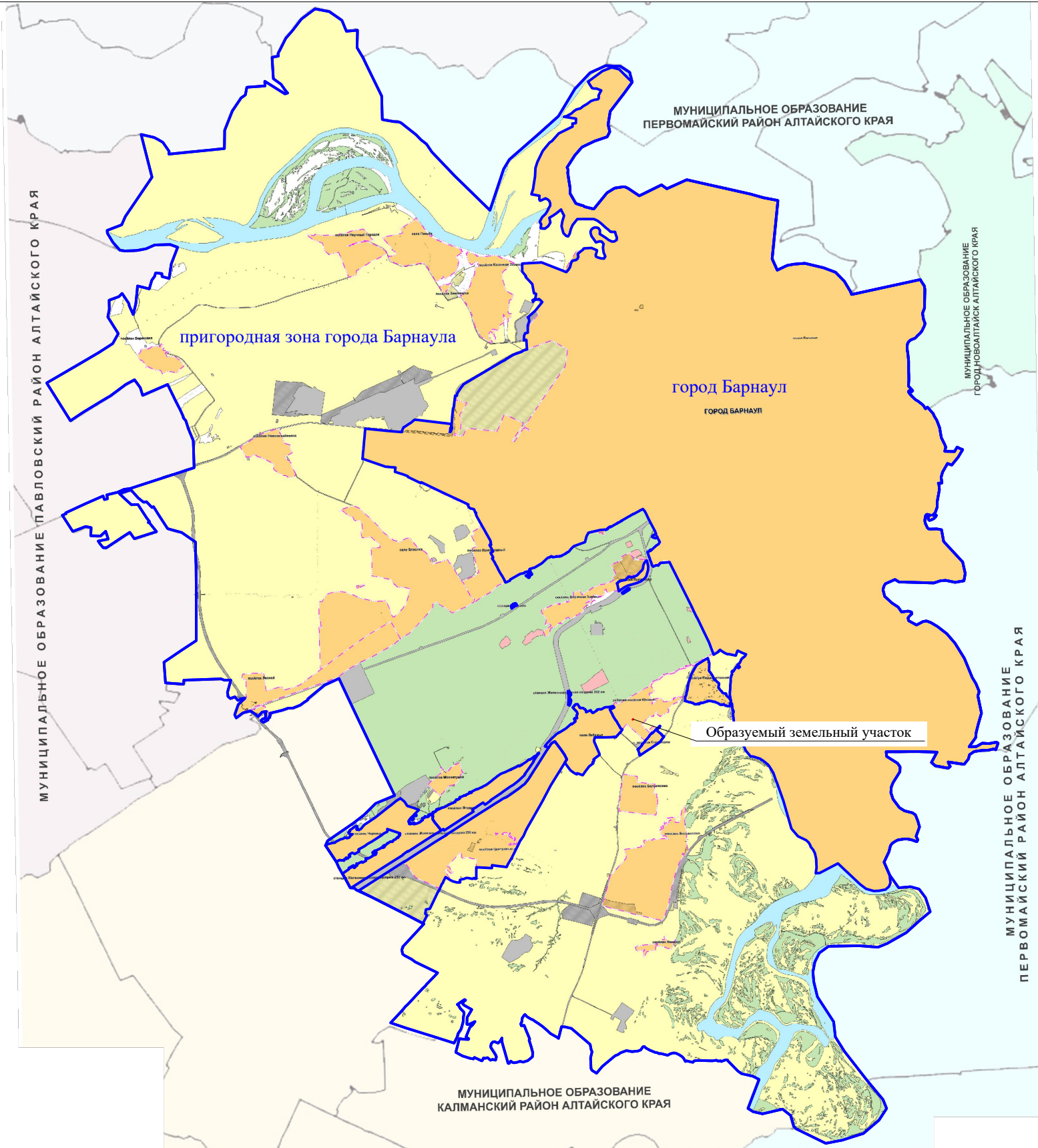
Образуемый земельный участок расположен за пределами Барнаульского лесничества в Алтайском крае, границы которого установлены Приказом Федерального агентства лесного хозяйства от 07.03.2018 № 155.

Образуемый земельный участок расположен за пределами границ особо охраняемых природных территорий.

Проект межевания территории земельного участка, образуемого в результате перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка с кадастровым номером 22:61:042113:1579 по адресу: г. Барнаул, р.п. Южный, ул. Памирская, 2/2, находящегося в частной собственности

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

Ситуационный план
Алтайский край



Условные обозначения:

- границы образуемого земельного участка;
- границы муниципальных образований, населенных пунктов согласно сведениям ЕГРН

						Проект межевания территории земельного участка, образуемого в результате перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка с кадастровым номером 22:61:042113:1579 по адресу: г. Барнаул, р.п. Южный, улица Памирская, 2/2, находящегося в частной собственности				
изм.	кол.уч.	лист	№ док.	подпись	дата	Проект межевания территории Материалы по обоснованию	стадия	лист	листов	
							ПМ	2	4	
						Схема расположения элементов планировочной структуры М 1:200000		ООО "Агростройинвест" г. Барнаул		

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате разработки проекта межевания территории образован земельный участок площадью 756 кв. м путем перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка с кадастровым номером 22:61:042113:1579 по адресу: г. Барнаул, р.п. Южный, ул. Памирская, 2/2, находящегося в частной собственности, в целях улучшения организации территории зоны застройки индивидуальными жилыми домами путем перераспределения неиспользуемых земель, для исключения их дальнейшего захламливания и зарастания.

Установление, изменение, отмена красных линий в связи с образованием земельного участка Проектом не предусмотрены.



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БАРНАУЛА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 27.02.2024

№ 308

О подготовке проекта межевания застроенной территории в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, рабочий поселок Южный, улица Памирская, 2/2

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 Барнаул Алтайского края» (далее – Правила), рассмотрев обращение Королевой Т.С. от 02.02.2024 №282, администрация города Барнаула постановляет:

1. Подготовить проект межевания застроенной территории в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, рабочий поселок Южный, улица Памирская, 2/2 (далее – проект межевания).

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 порядке, сроках подготовки и содержании проекта межевания;

2.2. В течение 15 рабочих дней со дня поступления в комитет по строительству, архитектуре и развитию города осуществить проверку разработанного проекта межевания на соответствие требованиям документов территориального планирования, Правил (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов), лесохозяйственного регламента, положения об особо охраняемой природной территории в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного 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 постановления в газете «Вечерний Барнаул», официальном сетевом издании «Правовой портал администрации г.Барнаул» 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