

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АГРОСТРОЙИНВЕСТ»**

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

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

**территории в отношении земельного участка с кадастровым номером
22:61:021123:533 по адресу: город Барнаул, поселок Пригородный, улица
Березовая роща, 7м**

Генеральный директор
ООО «Агросройинвест»

А.О. Карьков

БАРНАУЛ 2024

СОСТАВ ПРОЕКТА

Проект межевания территории.

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

| № п/п | Наименование | Лист | Масштаб |
|----------|-----------------------------|------|---------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | План красных линий | 1 | 1:500 |
| 2 | Чертеж межевания территории | 2 | 1: 500 |

- II. Материалы по обоснованию проекта межевания территории:
раздел 3 «Пояснительная записка»
раздел 4 «Чертеж по обоснованию проекта межевания территории»

| № п/п | Наименование | Лист | Масштаб |
|----------|--|------|---------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 3 | Чертеж по обоснованию проекта межевания территории | 3 | 1:500 |

| № п/п | Содержание | Номера листов |
|------------------|---|--------------------------|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | ВВЕДЕНИЕ | 4 |
| 2 | I. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ | 5 |
| 3 | 1. Текстовая часть проекта межевания территории | 5 |
| 4 | 2. План красных линий | 11 |
| 5 | 3. Чертеж межевания территории | 13 |
| 6 | II. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ | 15 |
| 7 | 4. Пояснительная записка | 15 |
| 8 | 5. Чертеж по обоснованию проекта межевания территории | 16 |
| 9 | ПРИЛОЖЕНИЕ | |

ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 22:61:021123:533 по адресу: город Барнаул, поселок Пригородный, улица Березовая роща, 7м (Далее Проект) - выполнена в соответствии с требованиями:

1. Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ;

2. Земельного Кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ;

3. Свод правил СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89»;

4. Решения Барнаульской городской Думы от 30 августа 2019 года №344 «Об утверждении Генерального плана городского округа – города Барнаула Алтайского края»;

5. Решения Барнаульской городской Думы от 25 декабря 2019 года № 447 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа - города Барнаула Алтайского края».

6. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ (РДС 30-201-98), утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 06.04.1998 г. №18-30.

7. Нормативов градостроительного проектирования Алтайского края, утвержденных Постановлением Правительства Алтайского края от 29.12.2022 № 537 (далее – Нормативы Алтайского края).

8. 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).

В соответствии с 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.

Согласно 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.

В данном случае получение разрешения на строительство (ч. 17 ст. 51 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ) и разработка проектной документации (ст. 51.1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ) не требуются, соответственно материалы и результаты инженерных изысканий в Проекте отсутствуют.

Кроме того, разработка Проекта осуществляется с целью изменения красной линии и определения местоположения границ образуемого земельного участка с последующим проведением процедур государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Работы по изготовлению Проекта проведены по заказу собственника земельного участка с кадастровым номером 22:61:021123:533, расположенного Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, п. Пригородный, ул. Березовая Роща, 7м, за счет собственных средств.

В соответствии с ч. 6 ст. 41 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ подготовка Проекта осуществлена в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости (МСК-22, зона 2).

Для оформления графической части документации по межеванию территории использованы:

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

I. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Текстовая часть проекта межевания территории

Проектируемая территория располагается в юго-западной части г. Барнаула в границах кадастрового квартала 22:61:021123. На данной территории располагаются индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками.

Целью подготовки проекта межевания является:

- изменение красной линии в районе южной и западной границы земельного участка, располагающегося по улице Березовая роща, 7м с кадастровым номером 22:61:021123:533;

- перераспределение земельного участка с кадастровым номером 22:61:021123:533, находящегося в частной собственности и земель, государственная собственность на которые не разграничена для устранения недостатков, препятствующих рациональному использованию земель (в том числе для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы) с увеличением площади земельного участка, который находится в частной собственности, не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, п. Пригородный, ул. Березовая Роща, 7м с кадастровым номером 22:61:021123:533, площадью 1062 кв.м. и разрешенным использованием: Индивидуальное жилищное строительство, расположен в юго-западной части г. Барнаула Алтайского края принадлежит на праве собственности физическому лицу. На земельном участке размещен объект капитального строительства с кадастровым номером 22:61:021123:102 (жилой дом), сведения о котором внесены в ЕГРН.

Необходимость изменения существующей красной линии возникла из-за того, что она пересекает фактические границы земельного участка по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, п. Пригородный, ул. Березовая Роща, 7м, тем самым создает препятствие для эксплуатации данного земельного участка.

Согласно Таблице 2 «Нормативов градостроительного проектирования городского округа- города Барнаула Алтайского края ГН01.401.000ГН2» от 22 марта 2019 г. N 282 Ширина улиц и дорог определяется расчетом в зависимости от интенсивности движения транспорта и пешеходов, состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений и др.), с учетом санитарно-гигиенических требований и требований гражданской обороны. Ширина улиц и дорог в сельских населенных пунктах в красных линиях принимается, м: для второстепенных улиц – 6.5м.

Настоящим проектом предусмотрен перенос красных линий в юго-западной части земельного участка по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, п. Пригородный, ул. Березовая Роща, 7м с кадастровым номером 22:61:021123:533. Проектируемые красные линии будут параллельны красным линиям расположенным с другой стороны улицы, где расположены земельные участки с кадастровыми номерами 22:61:021123:536, 22:61:021123:36. Таким

образом минимальная ширина улицы после переноса красной линии составит 16 м, что не противоречит нормативам градостроительного проектирования городского округа- города Барнаула Алтайского края.

Таблица 1

Сведения о характерных точках границ красных линий

| Обозначение характерных точек границ | Координаты , м | |
|--------------------------------------|----------------|------------|
| | X | Y |
| 1 | 2 | 3 |
| | 595015,31 | 2375683,01 |
| | 595006,86 | 2375667,05 |
| | 595013,79 | 2375663,65 |

Таким образом, после изменения красной линии, будет возможно перераспределение земельного участка с кадастровым номером 22:61:021123:533 и земель, государственная собственность на которые не разграничена.

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:

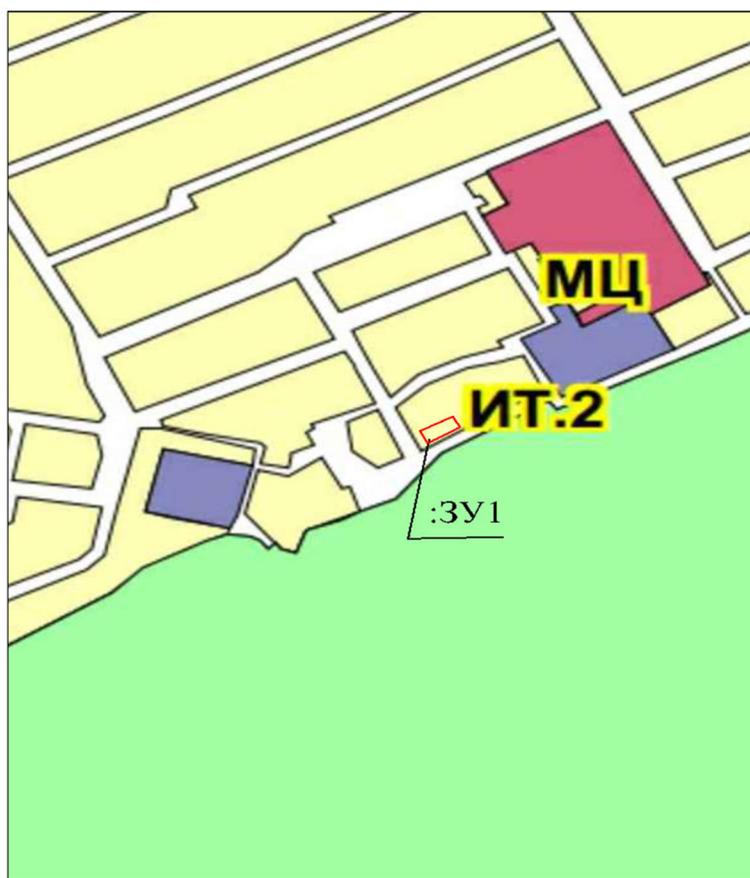
1. земли, участвующие в перераспределении с исходными земельными участками, не предоставлены гражданам и юридическим лицам и не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута;
2. исключение недостатков, препятствующих рациональному использованию земель (вклинивание, вкрапливание, изломанность границ, чересполосица);
3. увеличение площади образуемого земельного участка не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Согласно Правил землепользования и застройки городского округа – города Барнаула Алтайского края, утвержденных решением Барнаульской городской Думы от 25.12.2019 №447 образуемый земельный участок ЗУ1 располагается в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-4) и относится к основному виду

разрешенного использования – Индивидуальное жилищное строительство. Категория земель образуемого земельного участка – земли населенных пунктов.

Согласно 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.

Фрагмент Карты градостроительного зонирования Правил
(территориальные зоны)



Согласно 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) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для эксплуатации существующего индивидуального жилого дома, с учетом рационального использования земель в границах поселков и сельских населенных пунктов составляют от 0,04 га до 0,35 га. Площадь образуемого земельного участка составляет 1132 кв. м, что не превышает установленных

предельных максимальных размеров земельных участков для индивидуального жилищного строительства. В пределах образуемого земельного участка расположен объект недвижимости, назначение которого соответствует виду разрешенного использования земельного участка.

В соответствии с 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. Согласно 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.

Западная и южная граница исходного земельного участка с кадастровым номером 22:61:021123:533 в точках 5-6-7-8 изломана, имеет сложную конфигурацию, многочисленные углы, что не обусловлено расположением объектов недвижимости или условиями рельефа и почвы (естественные особенности ландшафта). Изломанность границ земельного участка с кадастровым номером 22:61:021123:533 доставляет неудобства в его рациональном использовании.

Для улучшения организации территории зоны застройки индивидуальными жилыми домами путем перераспределения неиспользуемых земель, в целях исключения их дальнейшего захламливания и зарастания разработан Проект, предусматривающий образование земельного участка в результате перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка с кадастровым номером 22:61:021123:533 по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, п. Пригородный, ул. Березовая Роща, 7м, находящегося в частной собственности.

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.

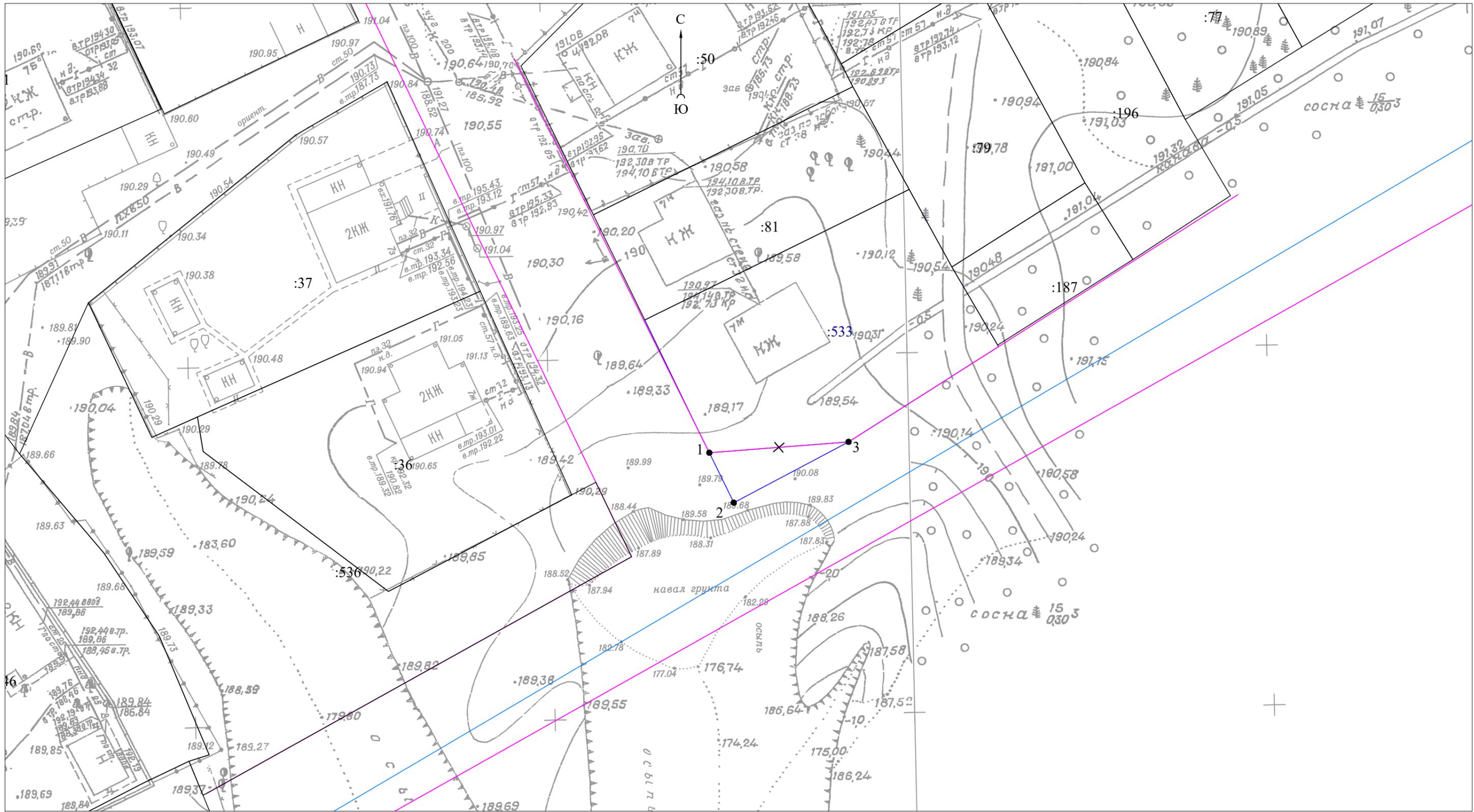
Таблица 2

Сведения о характерных точках границ образуемого земельного участка ЗУ1

| Обозначение характерных точек границ | Координаты , м | |
|--|----------------|------------|
| | X | Y |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | 595032,25 | 2375654,66 |
| 2 | 595050,40 | 2375691,44 |
| 3 | 595039,61 | 2375697,37 |
| 4 | 595028,77 | 2375703,75 |
| 5 | 595028,55 | 2375703,88 |
| 6 | 595015,31 | 2375683,01 |
| н1 | 595006,86 | 2375667,05 |
| 7 | 595013,79 | 2375663,65 |
| 8 | 595017,23 | 2375661,96 |

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

2. План красных линий

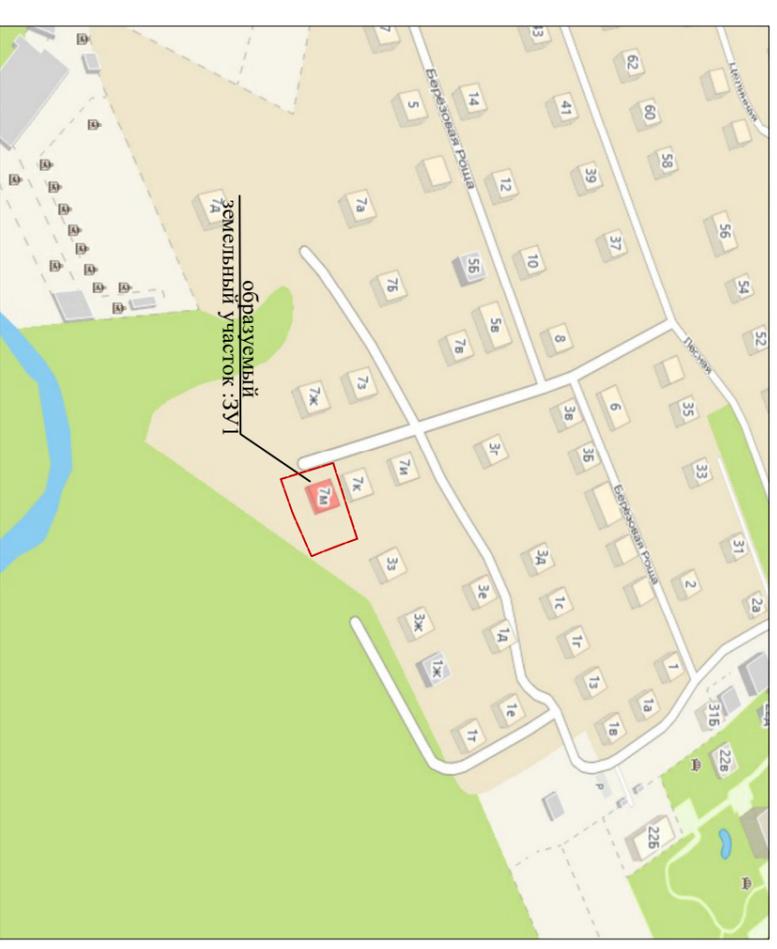


Условные обозначения:

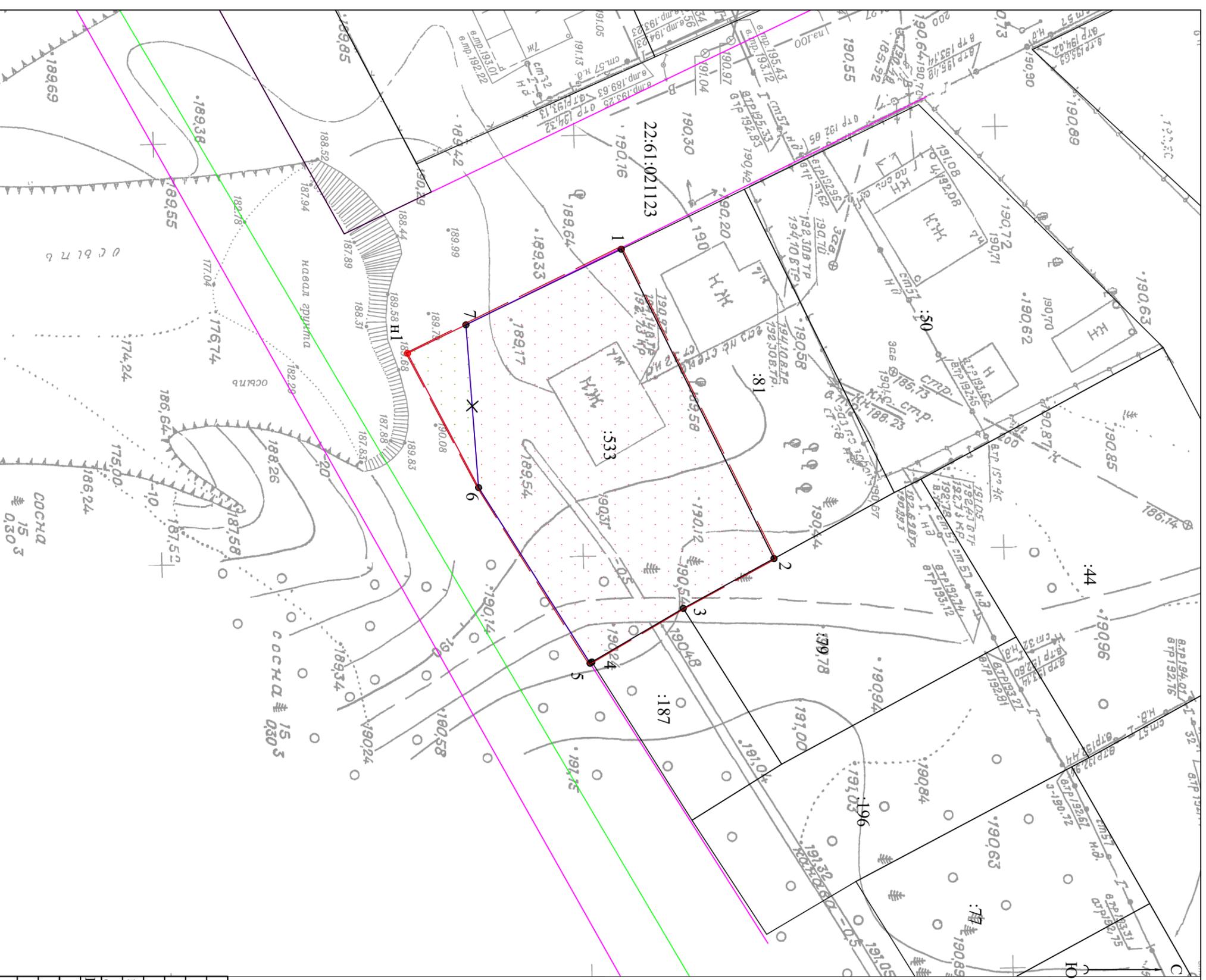
- существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения на местности;
- проектируемые красные линии;
- существующие красные линии, подлежащие отмене;
- существующие красные линии;
- граница кадастрового деления;
- 22:63:050351 номер кадастрового квартала;
- 1 существующая поворотная точка границы красных линий;
- n1 новая поворотная точка границы красных линий;
- :45 кадастровый номер земельного участка.

| | | | | | |
|---|--------|------|--------|--------------|--------------|
| Проект межевания территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 22:61:021123:533 по адресу: город Барнаул, поселок Пригородный, улица Березовая роща, 7м | | | | | |
| изм. | кол.уч | лист | № док. | подпись | дата |
| | | | | А.О. Карьков | 11.10.2024г. |
| | | | | О.М. Гусева | 11.10.2024г. |
| План красных линий М 1:750 | | | | | |
| | | | стадия | лист | листов |
| | | | ПМ | 1 | 3 |
| ООО "Агростройинвест" г. Барнаул | | | | | |

3.Чертеж межевания территории



Ситуационный план



Условные обозначения:

- Границы земельных участков, согласно сведениям ЕИРН;
- Красные линии;
- Границы образуемого земельного участка ЗУ;
- перераспределенная часть к земельному участку :533;
- номер кадастрового квартала;
- Граница кадастрового квартала;
- 1 существующая характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности;
- н1 новая характерная точка границы земельного участка;
- :45 номер земельного участка в кадастровом квартале;
- :ЗУ1 обозначение образуемого земельного участка;
- граница территории разработки проекта межевания

| | | | |
|---|--------------|--------------|---------|
| Проект межевания территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 22:61:021123:533 по адресу: город Барнаул, поселок Пригородный, улица Везювоя роща, 7м | | | |
| Изм. кол. уч. | лист | № док. | подпись |
| Директор | А.О. Каряков | 11.10.2024г. | |
| Выполнил | О.М. Гусева | 11.10.2024г. | |
| Чертёж межевания земельного участка | | | |
| М 1:500. | | | |
| Ситуационный план | | | |
| СТADIЯ | ЛИСТ | ЛИСТОВ | |
| ПМ | 2 | 3 | |

ООО "Агростройинвест"
г. Барнаул

II. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ.

3. Пояснительная записка

В границах образуемого земельного участка установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории, сведения о которых внесены в ЕГРН:

1) Третья, четвертая, пятая, шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Барнаул (Михайловка) по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, Павловский тракт, 226, реестровые номера 22:00-6.933, 22:00-6.934, 22:00-6.935, 22:00-6.936 (Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 № 60-ФЗ).

2) Третьи пояса источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения. 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:

- 1) Водоохранная зона р. Власиха
- 2) Охранная зона существующей газораспределительной сети "Газовые сети высокого и низкого давления уч-за "Пригородное" с. Власиха г. Барнаула (наружный газопровод низкого давления от ГРП-6 ул. Березовая роща, ул. Лесная нечетная сторона)"
- 3) Охранная зона объекта электросетевого хозяйства "КТП 20-17-1, КТП 20-17-3, КТП 20-17-5, КТП 20-17-6, КТП 20-17-7, КТП 20-17-12, КТП 20-17-13, КТП 20-17-14, КТП 20-17-15, КТП 20-17-16, КТП 20-17-17, КТП 20-17-20, КТП 20-17-21, КТП 20-17-33, КТП 20-17-38"
- 4) Барнаульское лесничество в Алтайском крае

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

4. Чертеж по обоснованию проекта межевания территории

Проект межевания территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 22:61:021123:533 по адресу: город Барнаул, поселок Пригородный, улица Березовая роща, 7м

ПРИЛОЖЕНИЕ



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БАРНАУЛА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 19.01.2024

№ 1471

О подготовке проекта межевания территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 22:61:021123:533 по адресу: город Барнаул, поселок Пригородный, улица Березовая Роша, 7м

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 Карькова А.О. от 13.08.2024 №2394, администрация города Барнаул постановляет:

1. Подготовить проект межевания территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 22:61:021123:533 по адресу: город Барнаул, поселок Пригородный, улица Березовая Роша, 7м (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 порядке, 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, 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.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

