

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АГРОСТРОЙИНВЕСТ»**

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

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ

***части кадастровых кварталов 22:63:050822, 22:63:050828,
в отношении земельного участка по адресу:
город Барнаул, улица Пограничная, 10б***

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 образуемого земельного участка	ПМ-1	1:500
2	Чертеж красных линий	ПМ-2	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-3	1:200000
2	Схема современного использования территории	ПМ-4	1:1500
3	Схема зон с особыми условиями использования территории	ПМ-5	1:1500

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	19
4	3. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	22
5	4. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	25
6	ЗАКЛЮЧЕНИЕ	19
7	Постановление Администрации города Барнаула Алтайского края от 10.12.2024 № 2165 «О подготовке проекта межевания застроенной территории части кадастровых кварталов 22:63:050822, 22:63:050828, в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Пограничная, 10б»	-

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 застроенной территории части кадастровых кварталов 22:63:050822, 22:63:050828, в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Пограничная, 106 (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. Инструкции «О порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации», утвержденной Постановлением Госстроя России от 06.04.1998 № 18-30 (РДС 30-201-98), дата введения 01.07.1998 (далее – Инструкция);
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);

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

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

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

Работы по изготовлению Проекта проведены по заказу собственника земельного участка с кадастровым номером 22:63:000000:7138 по адресу: город Барнаул, улица Пограничная, 10б за счет его средств самостоятельно на основании Постановления Администрации города Барнаула Алтайского края от 10.12.2024 № 2165.

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 ч. 2 ст. 43 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ, п. 3 ч. 1 ст. 39.28 Земельного Кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ разработка Проекта проводится с целью

1. определения местоположения границ земельного участка образуемого путем перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка с кадастровым номером 22:63:000000:7138 по адресу: город Барнаул, улица Пограничная, 10б, находящегося в собственности гражданина и предназначенного для индивидуального жилищного строительства, с увеличением площади земельного участка, который находится в частной собственности, не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков;

2. установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства.

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, красных линий, 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)), карта России (Росреестр);
4. сведения, внесенные в ЕГРН, в виде кадастровых планов территории, выписок из ЕГРН об объекте недвижимости;
5. Постановление Администрации города Барнаула Алтайского края от 10.12.2024 № 2165 «О подготовке проекта межевания застроенной территории части кадастровых кварталов 22:63:050822, 22:63:050828, в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Пограничная, 10б».

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.

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

В соответствии с Выпиской из ЕГРН об объекте недвижимости от 20.12.2024 № КУВИ-001/2024-308159600 земельный участок с кадастровым номером 22:63:000000:7138, расположенный по адресу: город Барнаул, улица Пограничная, 10б, внесен в ЕГРН 16.08.2023 г. категории земель: земли населенных пунктов с видом разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства площадью 1000 +/- 11 кв. м. В пределах земельного участка расположен объект недвижимости с кадастровым номером 22:63:000000:7534 (жилой дом).

Земельный участок с кадастровым номером 22:63:000000:7138 принадлежит на праве собственности физическому лицу (номер, дата государственной регистрации права: 22:63:000000:7138-22/115/2023-1 от 24.10.2023).

ОБРАЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Согласно п. 3 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 земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в собственности граждан и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, индивидуального жилищного строительства, при условии, что площадь земельных участков, находящихся в собственности граждан, 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, являются:

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. исходные земельные участки находятся в собственности граждан и предназначены для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества для собственных нужд, индивидуального жилищного строительства;

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 22:63:000000:7138, :Т/п1 представляют собой фигуру, ограниченную границами земельных участков с кадастровыми номерами 22:63:000000:7138 (границы, сведения о которых внесены в ЕГРН, в точках 17-26-1), 22:63:000000:1529 (границы, сведения о которых внесены в ЕГРН, в точках н1-н2), землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности (в точках н2 -1), устанавливаемыми красными линиями (в точках 17-н1). Площадь перераспределяемых земель :Т/п1 составляет 357 кв. м.

Земли, участвующие в перераспределении с исходным земельным участком с кадастровым номером 22:63:000000:7138, :Т/п2 представляют собой фигуру, ограниченную границами земельных участков с кадастровыми номерами 22:63:000000:7138 (границы, сведения о которых внесены в ЕГРН, в точках 28-27), 22:63:050822:6 (границы, сведения о которых внесены в ЕГРН, в точках 27-9), 22:63:050822:42 (границы, сведения о которых внесены в ЕГРН, в точках 9-10), 22:63:050822:12 (границы, сведения о которых внесены в ЕГРН, в точках 10-28). Площадь перераспределяемых земель :Т/п2 составляет 9 кв. м.

В сведениях ЕГРН в отношении земель, участвующих в перераспределении с исходным земельным участком с кадастровым номером 22:63:000000:7138, информация о процедуре государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав отсутствует.

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	22:63:000000:7138	1000	:7138/п1	1000
2	22:63:050828	357	:Т/п1	357
3	22:63:050822	9	:Т/п2	9
:ЗУ1 = :7138/п1 + :Т/п1 + :Т/п2 = 1000 кв. м + 357 кв. м + 9 кв. м = 1366 кв. м				

Таблица 2

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

Обозначение земельного участка	:ЗУ1
Способ образования	Перераспределение земель и земельного участка
Местоположение земельного участка	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Пограничная, 106
Площадь земельного участка	1366 кв. м

Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования земельного участка	Для индивидуального жилищного строительства, код 2.1	
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
н1	593 352,20	2 385 586,24
н2	593 374,40	2 385 613,97
1	593 367,58	2 385 621,35
2	593 363,80	2 385 625,44
3	593 352,48	2 385 616,11
4	593 351,55	2 385 615,07
5	593 348,71	2 385 618,92
6	593 330,53	2 385 633,04
7	593 327,52	2 385 628,83
8	593 320,89	2 385 617,58
9	593 317,59	2 385 619,55
10	593 313,18	2 385 612,67
11	593 316,09	2 385 608,98
12	593 318,61	2 385 607,08
13	593 320,54	2 385 605,93
14	593 326,09	2 385 601,94
15	593 329,54	2 385 604,21
16	593 336,79	2 385 598,46
17	593 344,49	2 385 592,35
н1	593 352,20	2 385 586,24
18	593 331,71	2 385 630,99
19	593 331,73	2 385 631,99
20	593 330,73	2 385 632,01
21	593 330,71	2 385 631,01
18	593 331,71	2 385 630,99
22	593 349,62	2 385 603,92
23	593 350,62	2 385 603,92
24	593 350,62	2 385 604,92
25	593 349,62	2 385 604,92
22	593 349,62	2 385 603,92

(2) В соответствии с Выпиской из ЕГРН об объекте недвижимости от 20.12.2024 № КУВИ-001/2024-308159600 земельный участок с кадастровым номером 22:63:000000:7138 предназначен для индивидуального жилищного строительства, принадлежит физическому лицу на праве собственности.

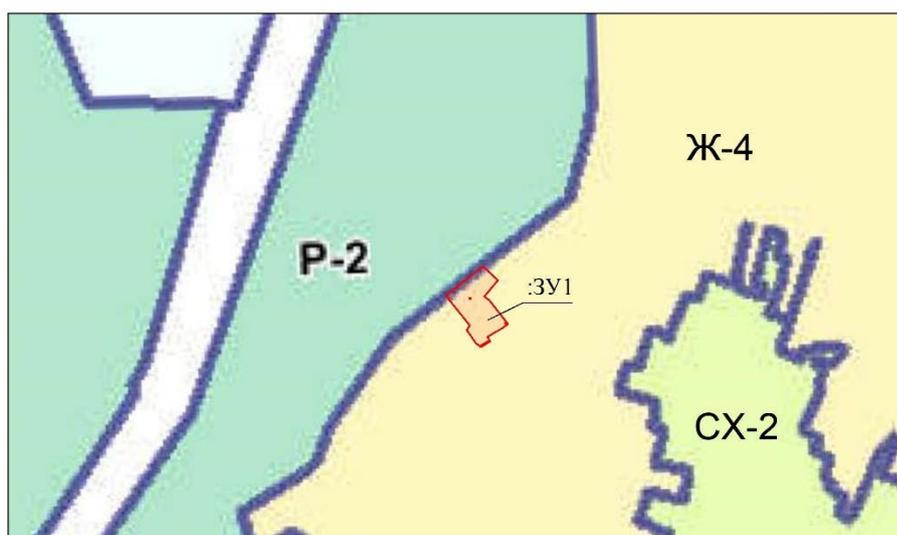
(3) Согласно п. 9 ст. 1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ *градостроительный регламент* – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального стро-

ительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

В соответствии с 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.

Согласно п. 8 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.

Фрагмент Карты градостроительного зонирования Правил
(территориальные зоны)



В соответствии с Картой градостроительного зонирования Правил образуемый земельный участок расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-4).

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.

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка - *для индивидуального жилищного строительства, код 2.1* - относится к основному виду разрешенного использования, установленному ч. 1.1 ст. 58 Правил.

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 *для индивидуального жилищного строительства, код 2.1*: размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек.

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

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

- от 0,01 га до 0,10 га - для эксплуатации существующего индивидуального жилого дома, с учетом рационального использования земель в границах населенного пункта город Барнаул – до 0,15 га.

Площадь образуемого земельного участка составляет 1366 кв. м, что не превышает установленных предельных максимальных размеров земельных участков для индивидуального жилищного строительства (для эксплуатации существующего индивидуального жилого дома с кадастровым номером 22:63:000000:6780).

Площади земель, участвующих в перераспределении с исходным земельным участком с кадастровым номером 22:63:000000:7138, :Т/п1 и :Т/п2 составляют 357 кв. м и 9 кв. м соответственно, что меньше минимального размера земельного участка для строительства индивидуального жилого дома, установленного Правилами.

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.

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.

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.

Земли, участвующие в перераспределении с исходным земельным участком с кадастровым номером 22:63:000000:7138, :Т/п1 площадью 357 кв. м прилегают к границе лесничества «Городские леса города Барнаула» в Алтайском крае. В соответствии с п. 4.14 Свода правил 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования объемно-планировочным и конструктивным решениям» противопожарные расстояния до границ лесных насаждений от зданий, сооружений городских населенных пунктов с индивидуальной малоэтажной жилой застройкой, от зданий и сооружений

сельских населенных пунктов, а также от жилых домов на приусадебных, садовых земельных участках должны составлять не менее 30 м. Расстояния до леса от садовых домов и хозяйственных построек на садовых земельных участках должны составлять не менее 15 м.

Таким образом, в границах земель, участвующих в перераспределении с исходным земельным участком с кадастровым номером 22:63:000000:7138, :Т/п1 шириной 9,83-10,05 м невозможно разместить объект недвижимости без нарушения противопожарных расстояний до границ лесных насаждений.

Земли, участвующие в перераспределении с исходным земельным участком с кадастровым номером 22:63:000000:7138, :Т/п2 площадью 9 кв. м расположены внутри жилого квартала, представляют собой вкрапливание.

Таким образом, невозможно сформировать самостоятельный земельный участок из земель, участвующих в перераспределении с исходным земельным участком с кадастровым номером 22:63:000000:7138, без нарушения требований, предусмотренных статьей 11.9 Земельного Кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ (п. 9 ч. 9 ст. 39.29 Земельного Кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ).

Для улучшения организации территории зоны застройки индивидуальными жилыми домами путем перераспределения неиспользуемых земель, в целях исключения их дальнейшего захламливания и зарастания, самовольного строительства разработан Проект, предусматривающий образование земельного участка в результате перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка с кадастровым номером 22:63:000000:7138 по адресу: город Барнаул, улица Пограничная, 10б, находящегося в частной собственности.

В соответствии с п. 2 ч. 2.3 ст. 61 Правил предельная высота зданий, строений и сооружений для вида разрешенного использования индивидуальное жилищное строительство - 9 метров.

Согласно п. 2 ч. 2.4 ст. 61 Правил минимальный процент застройки в границах земельного участка для видов разрешенного использования индивидуальное жилищное строительство – 0 %.

В соответствии с п. 1 ч. 2.5 ст. 61 Правил максимальный процент застройки в границах земельного участка для видов разрешенного использования индивидуальное жилищное строительство – 30 %.

Согласно 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.

В соответствии с 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.

Согласно 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).

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.

КРАСНЫЕ ЛИНИИ

Красные линии, установленные в составе проекта планировки улично-дорожной сети городского округа – города Барнаула Алтайского края, утвержденного Постановлением Администрации города от 06.09.2019 № 1494, проходят вдоль земельного участка с кадастровым номером 22:63:000000:1529, занятого городскими лесами, от улицы Тюменская до улицы Пограничная.

В соответствии со Схемой организации транспорта улично-дорожной сети красные линии вдоль земельного участка с кадастровым номером 22:63:000000:1529 являются улицей и дорогой местного значения.

Фрагмент Схемы организации транспорта улично-дорожной сети



Однако, на местности проезды осуществляются вдоль земельного участка с кадастровым номером 22:63:000000:1529 от улицы Тюменская до земельного участка с кадастровым номером 22:63:050822:299 по адресу: город Барнаул, улица Лениногорская, 59а, а также от улицы Пограничная до земельного участка с кадастровым номером 22:63:000000:7138 по адресу: город Барнаул, улица Пограничная, 106, являются тупиковыми и имеют грунтовое покрытие.

Снимок Google Earth Pro по состоянию на 10.05.2022



Генпланом мероприятия по развитию и размещению улично-дорожной сети вдоль земельного участка с кадастровым номером 22:63:000000:1529 от улицы Тюменская до улицы Пограничная не предусмотрены.

Фрагмент Схемы организации транспорта улично-дорожной сети Генплана



Согласно п. 3.6 Инструкции красные линии являются основой для разбивки и установления на местности других линий градостроительного регулирования, в том числе и границ землепользований.

В соответствии с п. 4.3, п. 4.6 Инструкции в отдельных случаях красные линии могут устанавливаться до разработки градостроительной документации, закрепляя исторически сложившуюся систему улично-дорожной сети застроенных и озелененных территорий. Корректировка красных линий может осуществляться по решению органов местного самоуправления, утвердивших их, в связи с изменением градостроительной ситуации в результате необходимости проведения реконструкции сложившейся застройки, изменением категории (пропускной способности) улиц и дорог поселения.

Таким образом, Проектом предлагается изменение красных линий в исторически сложившейся системе улично-дорожной сети застроенных территорий.

В соответствии с п. 8.13 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования объемно-планировочным и конструктивным решениям» тупиковые проезды (подъезды) должны заканчиваться площадками для разворота пожарной техники размером не менее чем 15 x 15 метров. Максимальная протяженность тупикового проезда не должна превышать 150 метров.

Таблица 3

Каталог координат устанавливаемых красных линий

Обозначение характерных точек красных линий	Координаты, м	
	X	Y
1	593320,81	2385546,72
н1	593352,20	2385586,24
н2	593344,49	2385592,35
н3	593340,44	2385595,56
н4	593331,11	2385583,82
н5	593335,11	2385580,64
2	593313,85	2385554,07
3	593409,15	2385660,18
н6	593390,97	2385636,03
н7	593382,50	2385641,16
н8	593376,37	2385644,87
н9	593377,17	2385645,85
н10	593390,00	2385658,36
н11	593394,19	2385662,46
4	593402,18	2385667,62

Таблица 4

Каталог координат красных линий, подлежащих отмене

Обозначение характерных точек красных линий	Координаты, м	
	X	Y
5	593376,98	2385616,89
6	593368,98	2385622,96

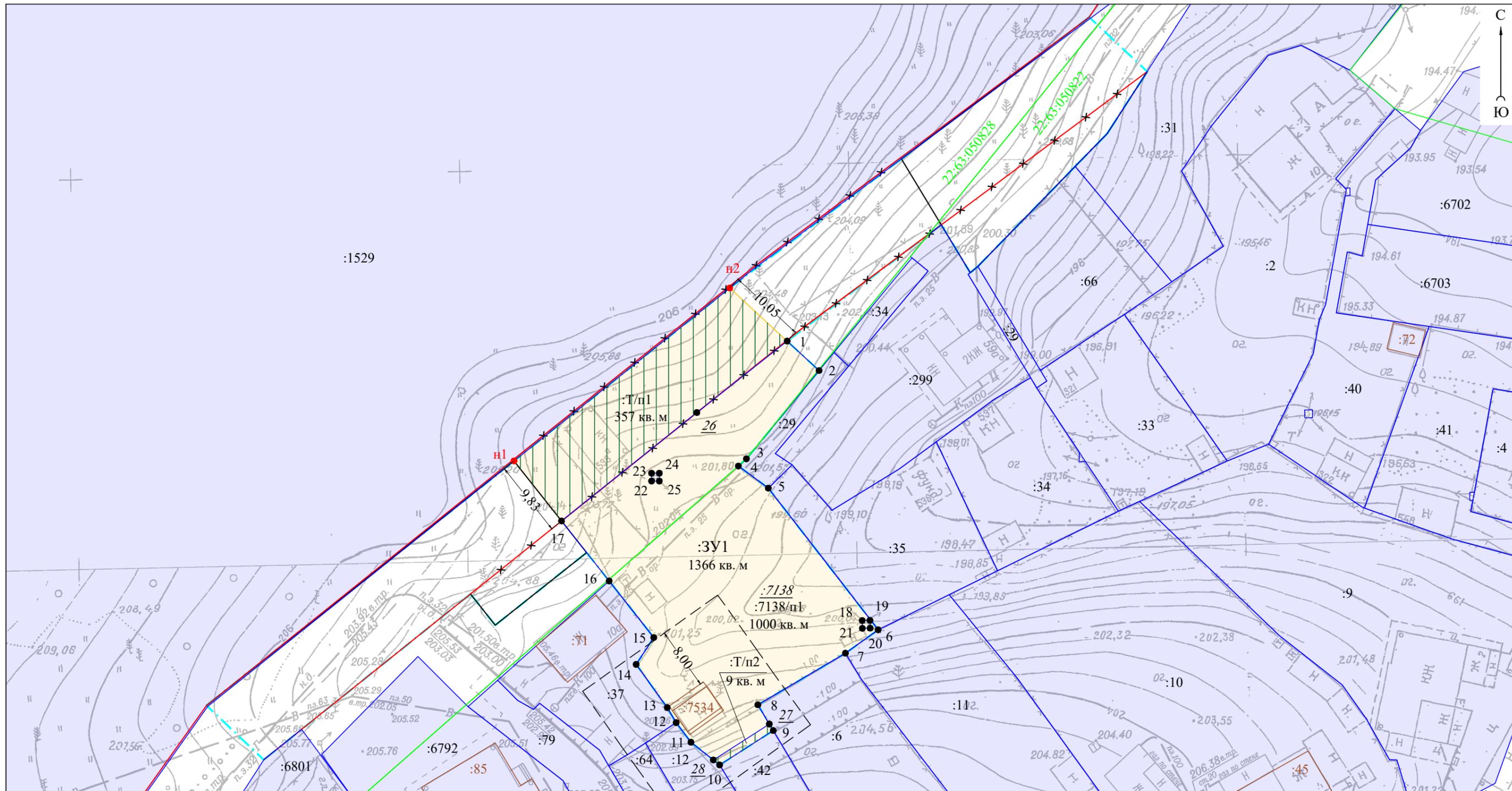
Таблица 5

Сведения о границах территории, в отношении которой разработан проект межевания застроенной территории

Координаты, м	
X	Y
1	2
593 320,81	2 385 546,72
593 352,19	2 385 586,24
593 374,40	2 385 613,97
593 390,97	2 385 636,03
593 409,15	2 385 660,18
593 402,18	2 385 667,62
593 394,19	2 385 662,46
593 390,00	2 385 658,36
593 377,17	2 385 645,85
593 376,37	2 385 644,87

1	2
593 382,50	2 385 641,16
593 367,58	2 385 621,35
593 363,80	2 385 625,44
593 352,48	2 385 616,11
593 351,55	2 385 615,07
593 348,71	2 385 618,92
593 330,53	2 385 633,04
593 327,52	2 385 628,83
593 320,89	2 385 617,58
593 317,59	2 385 619,56
593 313,18	2 385 612,67
593 316,09	2 385 608,98
593 318,61	2 385 607,08
593 320,54	2 385 605,93
593 326,09	2 385 601,94
593 329,54	2 385 604,21
593 336,79	2 385 598,46
593 340,44	2 385 595,56
593 331,11	2 385 583,82
593 335,11	2 385 580,64
593 313,85	2 385 554,07
593 320,81	2 385 546,72

2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.
 ЧЕРТЕЖИ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

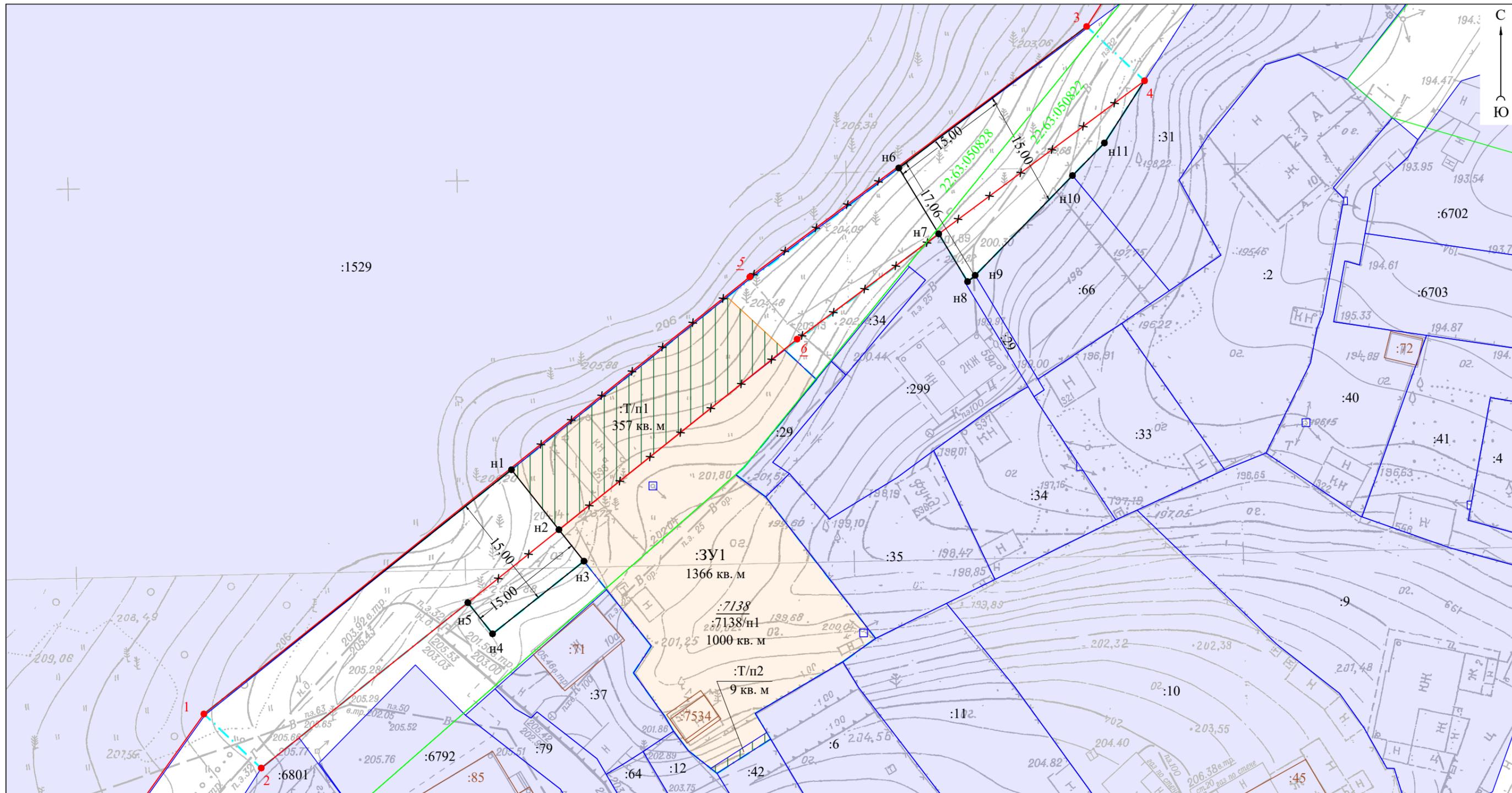


Условные обозначения:

- границы территории, в отношении которой разработан проект межевания территории;
- часть границы, сведения ЕГРН о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности;
- часть границы, местоположение которой определено при выполнении кадастровых работ;
- существующая часть контура объекта капитального строительства согласно сведениям ЕГРН;
- границы кадастрового деления;
- 22.63:050828 номер кадастрового квартала;
- утвержденные красные линии;
- x x красные линии, подлежащие отмене;
- устанавливаемые красные линии;
- 1 характерная 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;
- 26 прекращающая существование характерная точка границы земельного участка;
- n1 характерная точка границы земельного участка, сведения о которой отсутствуют в ЕГРН, местоположение которой определено при кадастровых работах (новая характерная точка);
- :299 номер объекта недвижимости в кадастровом квартале;
- :7138 обозначение исходного земельного участка;

- :7138/п1 обозначение частей исходного земельного участка;
- :3У1 обозначение образуемого земельного участка;
- :Т/п1 земли, участвующие в перераспределении с исходным земельным участком

изм.	кол.уч.	лист	№ док.	подпись	дата				
						Проект межевания застроенной территории части кадастровых кварталов 22.63:050822, 22.63:050828, в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Пограничная, 10б			
						Проект межевания территории	стадия	лист	листов
						Основная часть	ПМ	1	5
						Чертеж образуемого земельного участка М 1:500	ООО "Агростройинвест" г. Барнаул		



Условные обозначения:

- - - границы территории, в отношении которой разработан проект межевания территории;
- часть границы, сведения ЕГРН о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности;
- часть границы, местоположение которой определено при выполнении кадастровых работ;
- существующая часть контура объекта капитального строительства согласно сведениям ЕГРН;
- границы кадастрового деления;
- 22:63:050828 номер кадастрового квартала;
- утвержденные красные линии;
- x x красные линии, подлежащие отмене;
- устанавливаемые красные линии;
- 1 существующая характерная точка красных линий;
- 26 прекращающая существование характерная точка красных линий;
- н1 новая характерная точка красных линий;
- :299 номер объекта недвижимости в кадастровом квартале;
- :7138 обозначение исходного земельного участка;
- :7138/п1 обозначение частей исходного земельного участка;
- :ЗУ1 обозначение образуемого земельного участка;

:Т/п1 | земли, участвующие в перераспределении с исходным земельным участком

изм.	кол.уч.	лист	№ док.	подпись	дата				
						Проект межевания застроенной территории части кадастровых кварталов 22:63:050822, 22:63:050828, в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Пограничная, 10б			
						Проект межевания территории	стадия	лист	листов
						Основная часть	ПМ	2	5
						Чертеж красных линий М 1500	ООО "Агростройинвест" г. Барнаул		

3. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

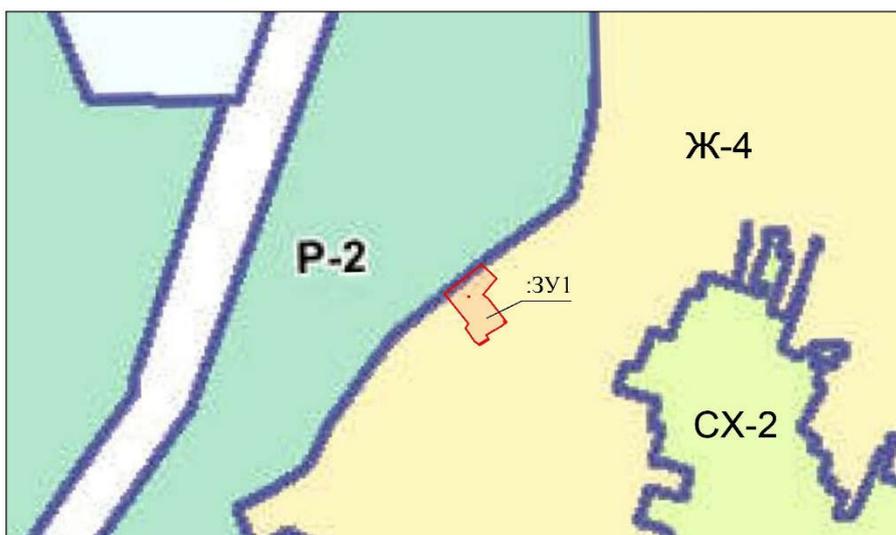
Образуемый земельный участок расположен в южной части г. Барнаула Алтайского края в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

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 за пределами зон с особыми условиями использования территории, сведения о которых внесены в ЕГРН.

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

Фрагмент карты градостроительного зонирования Правил
(объекты культурного наследия)

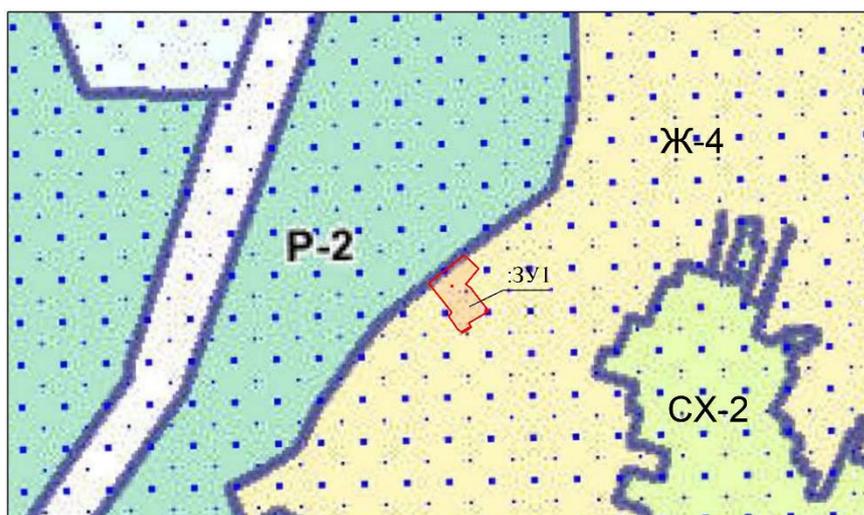


Ч. 4 ст. 36 Федерального закона Российской Федерации от 25 июня 2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» установлено, что в случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных 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 куль-

турного наследия либо заявление в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального закона Российской Федерации от 6 апреля 2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи».

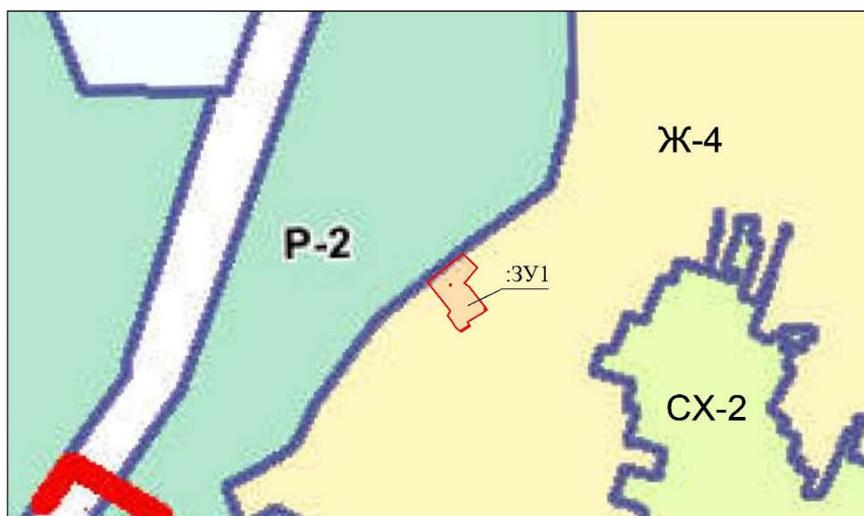
Образуемый земельный участок расположен в границах зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (III пояс).

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».

Фрагмент карты градостроительного зонирования Правил
(санитарно-защитные зоны)

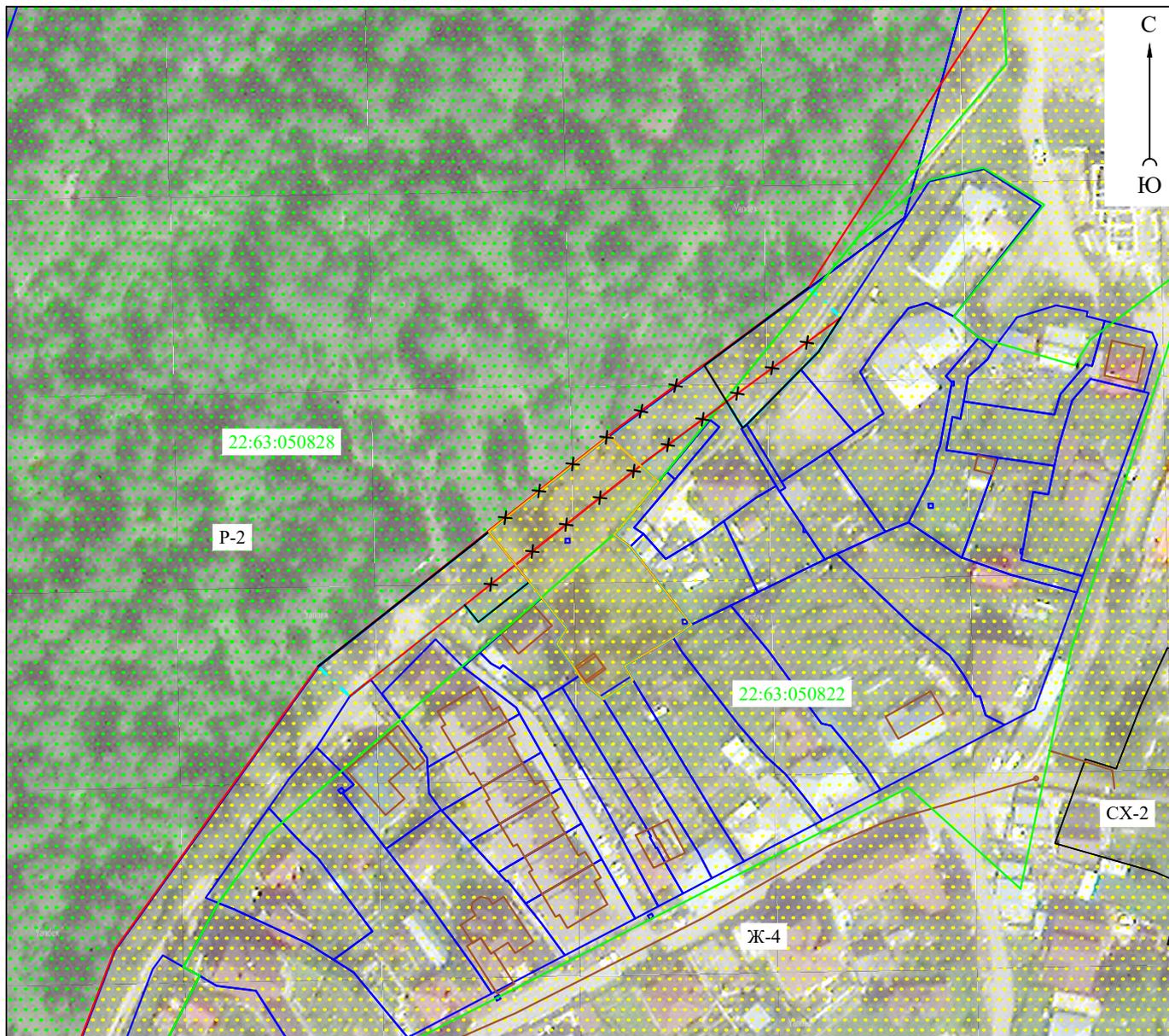


В границах образуемого земельного участка санитарно-защитные зоны не установлены.

Образуемый земельный участок расположен за пределами лесничества «Городские леса города Барнаула» в Алтайском крае, границы которого установлены Приказом Федерального агентства лесного хозяйства от 19 мая 2020 № 477 «О создании лесничества на землях населенных пунктов города Барнаула Алтайского края, занятых городскими лесами, и установлении его границ».

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

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



Условные обозначения:

- - - - - границы территории, в отношении которой разработан проект межевания территории;
- — — — — границы земельных участков согласно сведениям ЕГРН;
- границы образуемого земельного участка;
- — — — — контуры объектов капитального строительства согласно сведениям ЕГРН;
- — — — — границы кадастрового деления;
- 22:63:050828 номер кадастрового квартала;
- — — — — утвержденные красные линии;
- × — × красные линии, подлежащие отмене;
- — — — — устанавливаемые красные линии;
- территориальные зоны:
- Ж-4 зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-4);
- СХ-2 зона садоводческих и огороднических некоммерческих товариществ (СХ-2);
- Р-2 зона городских лесов (Р-2)

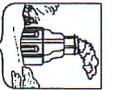
Проект межевания застроенной территории части кадастровых кварталов 22:63:050822, 22:63:050828, в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Пограничная, 10б											
изм.	кол.уч.	лист	№ док.	подпись	дата	Проект межевания территории Материалы по обоснованию			стадия	лист	листов
						Схема современного использования территории М 1:1500			ПМ	4	5
						ООО "Агростройинвест" г. Барнаул					

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Исходя из норм действующего законодательства Российской Федерации, в результате разработки Проекта межевания территории

определено местоположение границ земельного участка площадью 1366 кв. м образуемого путем перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка с кадастровым номером 22:63:000000:7138 по адресу: город Барнаул, улица Пограничная, 10б, находящегося в частной собственности с увеличением площади земельного участка, который находится в частной собственности, не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков;

в целях устранения пересечения красных линий с границами образуемого земельного участка внесены изменения в границы красных линий с учетом исторически сложившейся системы улично-дорожной сети застроенных территорий.



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БАРНАУЛА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 10.08.2024

№ 2165

О подготовке проекта межевания застроенной территории части кадастровых кварталов 22:63:050822, 22:63:050828, в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Потрапинская, 106

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 №112 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения», решением Барнаульской городской Думы от 25.12.2019 №447 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа – города Барнаул Алтайского края» (далее – Правила), рассмотрев заявление Атафонова О.А. от 11.11.2024 №3445, администрация города Барнаул постановляет:

1. Подготовить проект межевания застроенной территории части кадастровых кварталов 22:63:050822, 22:63:050828, в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Потрапинская, 106 (далее – проект межевания).
2. Утвердить задание на разработку проекта межевания (приложение).
3. Комитету по строительству, архитектуре и развитию города (Воробьев А.А.):
 - 3.1. В течение 14 дней со дня опубликования постановления

Принимать от заинтересованных физических и юридических лиц предложения о порядке, сроках подготовки и содержания проекта межевания;

2

3.2. 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 землепользования и застройки (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.

4. Срок действия постановления – два года со дня его принятия.
5. Комитету информационно-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 Барнаул не позднее трех дней со дня его подписания.
6. Контроль за исполнением постановления возложить на первого заместителя главы администрации города.

Глава города



В.Г. Франк

Приложение
УТВЕРЖДЕНО
 постановлением
 администрации города
 от 12.08.2014 № 8165

ЗАДАНИЕ

на разработку документации по планировке территории, осуществляемую на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления

застроенная территория части кадастровых кварталов **22:63:050822, 22:63:050828**, в отношении земельного участка по адресу: **город Барнаул,**

улица Пограничная, 106

(наименование территории, наименование объекта (объектов) капитального строительства, для размещения которого (которых) подготавливается документация по планировке территории)

№ п/п	Наименование позиции	Содержание
1	2	3
1.	Вид разрабатываемой документации по планировке территории	Проект межевания территории в виде отдельного документа
2.	Инициатор подготовки документации по планировке территории	Агафонов Олег Алексеевич
3.	Источник финансирования работ по подготовке документации по планировке территории	Собственные средства Агафонова Олега Алексеевича
4.	Вид и наименование планируемого к размещению объекта капитального строительства, его основные характеристики (назначение, местоположение, площадь объекта капитального строительства и др.)	Размещение объектов капитального строительства документацией по планировке территории не предусматривается
5.	Поселения, муниципальные округа, городские округа, муниципальные районы, субъекты Российской Федерации, в отношении территорий которых осуществляется подготовка документации по планировке территории	Городской округ – город Барнаул Алтайского края
6.	Состав документации по планировке территории	Состав: – основная часть проекта межевания территории; – материалы по обоснованию проекта межевания территории
7.	Информация о земельных участках (при наличии), включенных в границы территории, в отношении которой планируется подготовка	Земельный участок по адресу: город Барнаул, улица Пограничная, 106 с кадастровым номером 22:63:000000:7138.

1	2	3
	документации по планировке территории, а также об ориентировочной площади такой территории	Ориентировочная площадь территории, в отношении которой планируется подготовка документации по планировке территории, составляет 3700 кв.м
8.	Цель подготовки документации по планировке территории	Цель: – установление, изменение, отмена красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства; – определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков