

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

“АльфА-Проект”

656043, г. Барнаул, ул. Интернациональная, 72 офис 301 тел./факс (8-3852) 55-59-40

ИНН/КПП 2221183589/222101001

Свидетельство о допуске к видам работ по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства

№П-007-2221183589-0197-5

Регистрационный номер СРО-П-007-29052009

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 22:63:020224,
ОГРАНИЧЕННОГО УЛИЦЕЙ СЕВЕРО-ЗАПАДНОЙ, ПРОСПЕКТОМ КАЛИНИНА,
УЛИЦЕЙ БРИЛЛИАНТОВОЙ И УЛИЦЕЙ КЛУБНАЯ ГОРА, В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО
УЧАСТКА ПО АДРЕСУ: ГОРОД БАРНАУЛ, УЛИЦА СЕВЕРО-ЗАПАДНАЯ, 2Б

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Раздел 1 Текстовая часть

Раздел 2 Графическая часть

ШИФР: СЗ.26 - ПМ 10.2023

Барнаул 2024 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

“Альфа-Проект”

656043, г. Барнаул, ул. Интернациональная, 72 офис 301 тел./факс (8-3852) 55-59-40

ИНН/КПП 2221183589/222101001

Свидетельство о допуске к видам работ по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства

№П-007-2221183589-0197-5

Регистрационный номер СРО-П-007-29052009

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 22:63:020224,
ОГРАНИЧЕННОГО УЛИЦЕЙ СЕВЕРО-ЗАПАДНОЙ, ПРОСПЕКТОМ КАЛИНИНА,
УЛИЦЕЙ БРИЛЛИАНТОВОЙ И УЛИЦЕЙ КЛУБНАЯ ГОРА, В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО
УЧАСТКА ПО АДРЕСУ: ГОРОД БАРНАУЛ, УЛИЦА СЕВЕРО-ЗАПАДНАЯ, 2Б

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Раздел 1 Текстовая часть

Раздел 2 Графическая часть

ШИФР: СЗ.26 - ПМ 10.2023

Директор

А.С. Тремасов

Выполнил

В.В. Ломакин



Барнаул 2024 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

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

2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

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

						СЗ.26 - ПМ 10.2023		
						Проект межевания застроенной территории в границах кадастрового квартала 22:63:020224, ограниченного улицей Северо-Западной, проспектом Калинина, улицей Бриллиантовой и улицей Клубная Гора в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, ул. Северо-Западная, 26		
Изи.	Кол.	Лист	№док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист
						Материалы по обоснованию Раздел 1		Листов
Нач.отдела	Ломакин						П	3
Выполнил	Ломакин					Содержание	ООО "АльфА-ПроекТ" г.Барнаул	

ВВЕДЕНИЕ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Проект межевания застроенной территории в границах кадастрового квартала 22:63:020224, ограниченного улицей Северо-Западной, проспектом Калинина, улицей Бриллиантовой и улицей Клубная Гора в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, ул. Северо-Западная, 2б выполнен по обращению ООО "Модуль плюс" в соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 №112, Правилами землепользования и застройки городского округа - города Барнаула Алтайского края, постановлением администрации города Барнаула от 11.03.2024 №383.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа - города Барнаула Алтайского края территория проектирования расположен в производственной территориальной зоне ПК-1, подзона ПК-1.2.

Категория земель – земли населенных пунктов.

На территории проектирования расположены объекты капитального строительства, проходят транзитные инженерные сети и сети связанные с эксплуатацией рядом расположенных объектов.

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

- особо охраняемые природные территории местного и регионального значения отсутствуют;
- памятники истории и культуры федерального и регионального значения отсутствуют;
- границы лесов и лесных земель отсутствуют.

Территория проектирования расположена в 4 подзоне приаэродромной территории - аэропорта Барнаул (Михайловка), а так же в границах III пояса зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового назначения и санитарно-защитных зонах производственных и коммунальных предприятий.

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

Исходными данными для разработки настоящего проекта послужили следующие материалы:

- топооснова территории М 1:500, предоставленная заказчиком, актуальная на август 2023 года;
- сведения филиала ФГИС ЕГРН актуальные на август 2023 года;
- сведения ИСОГД, предоставленные комитетом по строительству, архитектуре и развитию города - администрации г. Барнаула актуальные на август 2023 года.

						СЗ.26 - ПМ 10.2023	Лист
							4
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Целью подготовки проекта межевания является:

- определение местоположения границ образуемого земельного участка :ЗУ1 путем перераспределения кадастрового земельного участка 22:63:020224:19, являющегося частной собственностью и земель, собствен- ность на которые не разграничена;
- определение местоположения границ образуемого земельного участка :ЗУ2 из земель, собственность на которые не разграничена.

Материалы по обоснованию проекта межевания территории включает в себя чертежи, на которых отображаются:

- 1) границы существующих земельных участков;
- 2) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 3) местоположение существующих объектов капитального строительства.

**РАСЧЕТ НОРМАТИВНЫХ РАЗМЕРОВ
ОБРАЗУЕМЫХ (ИЗМЕНЯЕМЫХ) ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.**

Расчет нормативного размера земельного участка :ЗУ1 для эксплуатации административно-производственных объектов не выполнялся, в связи с от- сутствием конкретных норм по определению площадей земельных участков в действующих нормативах градостроительного проектирования. Площади земельных участков для производственных предприятий определяются за- данием на проектирование. Проектом предлагается установление террито- рии с учетом фактического использования территории.

Расчет нормативного размера земельного участка :ЗУ2 не выполнялся в связи с тем, что участок образуется для перспективной производственной застройки.

Обоснование площади земельного участка на соответствие градострои- тельным регламентам.

Градостроительными регламентами, установленными Правилами земле- пользования и застройки городского округа - города Барнаула Алтайского края для производственной территориальной зоны ПК-1, подзона ПК-1.2, определены минимальный и максимальный процент застройки земельного участка от 20% до 50%.

Расчетные показатели определения процента застройки земельного участка:

- площадь образуемого земельного участка – 6786 м²;
- площадь застройки территории около 1364 м² (определена по топооснове М 1:500).

Процент застройки образуемого земельного участка $1364 \times 100 / 6786 = 20\%$, что соответствует установленному градостроительному регламенту.

						СЗ.26 - ПМ 10.2023	Лист
							5
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Обоснование перераспределения границ земельных участков.

В границах кадастрового квартала 22:63:020224 между земельными участками с кадастровым номером 22:63:020224:19 и 22:63:020224:507, существует территория не разграниченной государственной собственности, планируемая к перераспределению к участку 22:63:020224:19.

Исходя из положений пункта 6 статьи 11.9 образование земельных участков не должно приводить к невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные Земельным кодексом, другими федеральными законами.

Из планируемой к перераспределению территории, право собственности на которую не разграничено, невозможно сформировать самостоятельный земельный участок пригодный для размещения объектов недвижимости в связи с невозможностью организации самостоятельного заезда на участок. Перераспределяемая неразграниченная территория фактически является внутренней территорией, которая используется производственным предприятием, расположенным по ул. Северо-Западной,26 (22:63:020224:19). Въезд на территорию возможен только с этого земельного участка.

Невозможность организации самостоятельного подъезда к участку является главным недостатком, препятствующим рациональному его использованию.

Таким образом, в результате перераспределения происходит образование земельного участка :ЗУ1 путем изменения границ земельного участка с кадастровым номером 22:63:020224:19 с увеличением площади за счет присоединяемой территории из земель, собственность на которые не разграничена, примерной площадью 1663 м² из которой не может быть образован земельный участок, отвечающий требованиям, установленным статьей 11.9 Земельного кодекса РФ.

Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка находящегося в частной собственности и земель, собственность на которые не разграничена, способствует рациональному использования земель за счет формирования и вовлечение в оборот дополнительных, не застроенных и неиспользуемых участков, пространственному и функциональному развитию территории и исключению чересполосицы.

Образуемая площадь земельного участка, находящаяся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Проектом установлена площадь образуемого земельного участка :ЗУ1-6786м² . Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в производственной территориальной зоне ПК-1, подзона ПК-1.2, в том числе их площадь, не подлежат установлению.

						СЗ.26 - ПМ 10.2023	Лист
							6
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Формирование границ :ЗУ1 обусловлено:

- с северо-западной стороны границами кадастровых земельных участков 22:63:020224:25, 22:63:020224:507;
- с северо-восточной стороны землями, право собственности на которые не разграничено;
- с юго-восточной стороны красной линией ул. Северо-Западной и границей кадастрового земельного участка 22:63:000000:1872;
- с юго-западной стороны границами кадастровых земельных участков 22:63:020224:24, 22:63:020224:545 и 22:63:020224:25.

Формирование границ :ЗУ2 обусловлено:

- с северо-западной стороны границами кадастровых земельных участков 22:63:020224:60, 22:63:020224:507;
- с северо-восточной стороны землями, право собственности на которые не разграничено (территория необходима для подъезда к земельному участку 22:63:020224:60);
- с юго-восточной стороны красной линией ул. Северо-Западной и границей кадастрового земельного участка 22:63:000000:1872;
- с юго-западной стороны границами образуемого земельного участка :ЗУ1.

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

Номер точки	X	Y
1	605114,05	2386773,42
2	605148,01	2386823,84
3	605158,46	2386816,26
4	605170,08	2386833,46
3	605177,77	2386844,84
2	605172,90	2386848,34
1	605198,09	2386885,76
7	605178,36	2386899,78
6	605109,83	2386873,44
7	605074,24	2386838,40
8	605045,55	2386797,46
9	605077,32	2386775,22
10	605070,28	2386765,03
11	605081,67	2386757,16
12	605099,56	2386783,32
1	605114,05	2386773,42

ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

- 1) Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

						СЗ.26 - ПМ 10.2023	Лист
							7
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

- 2) Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ;
- 3) Постановление Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 №112;
- 4) Нормативы градостроительного проектирования Алтайского края, утвержденные постановлением Администрации Алтайского края (актуальная редакция);
- 5) Правила землепользования и застройки городского округа - города Барнаула от 25.12.2019 №447.

						СЗ.26 - ПМ 10.2023	Лист
							8
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БАРНАУЛА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 11.03.2024

№ 383

О подготовке проекта межевания застроенной территории в границах кадастрового квартала 22:63:020224, ограниченного улицей Северо-Западной, проспектом Калинина, улицей Бриллиантовой и улицей Клубная Гора, в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Северо-Западная, 26

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, решением Барнаульской городской Думы от 25.12.2019 №447 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа – города Барнаула Алтайского края» (далее – Правила), рассмотрев письмо общества с ограниченной ответственностью «Модуль плюс» от 06.02.2024 №308, администрация города Барнаула постановляет:

1. Подготовить проект межевания застроенной территории в границах кадастрового квартала 22:63:020224, ограниченного улицей Северо-Западной, проспектом Калинина, улицей Бриллиантовой и улицей Клубная Гора, в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Северо-Западная, 26 (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.

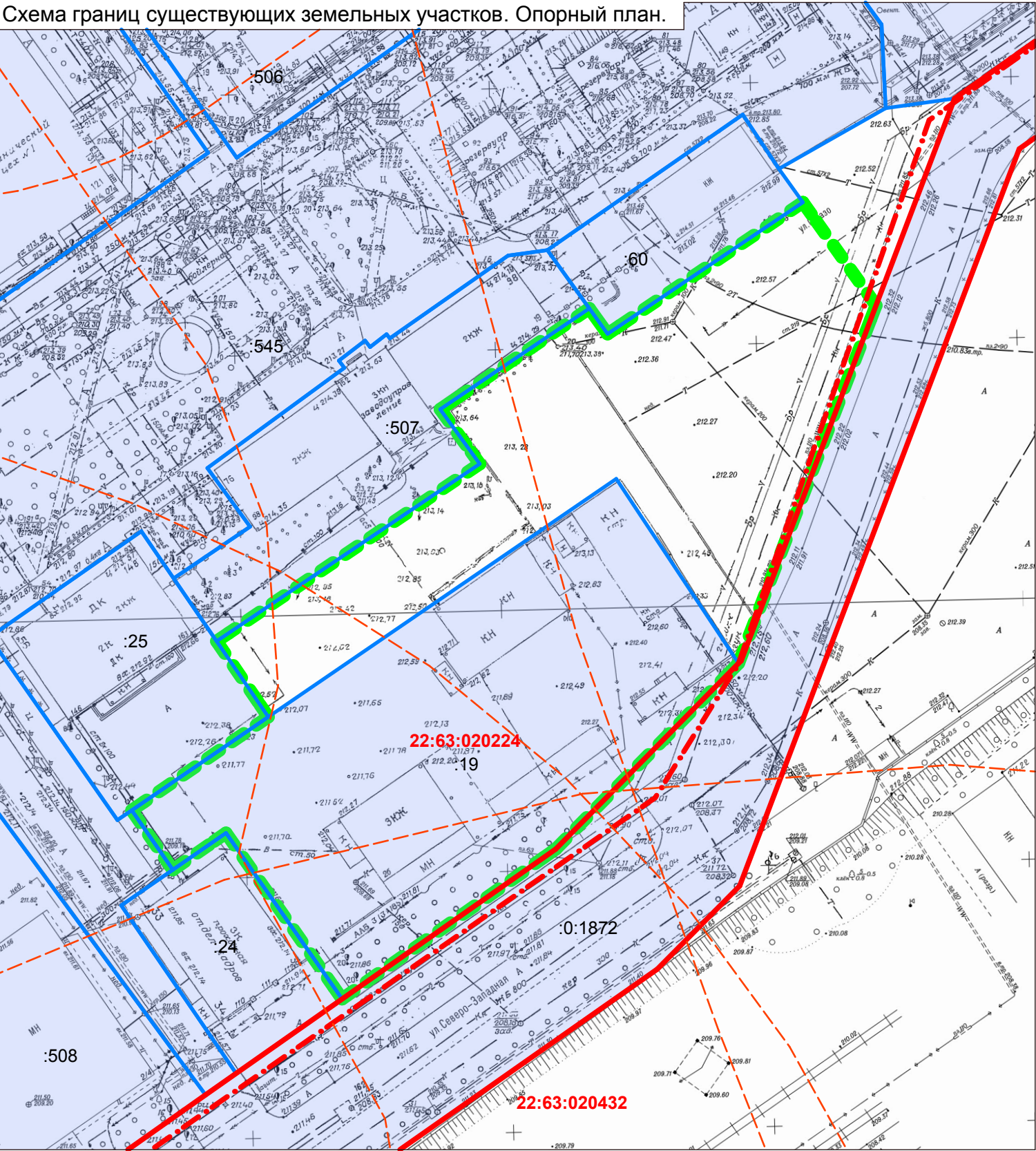
5. Контроль за исполнением постановления возложить на первого заместителя главы администрации города.

Глава города

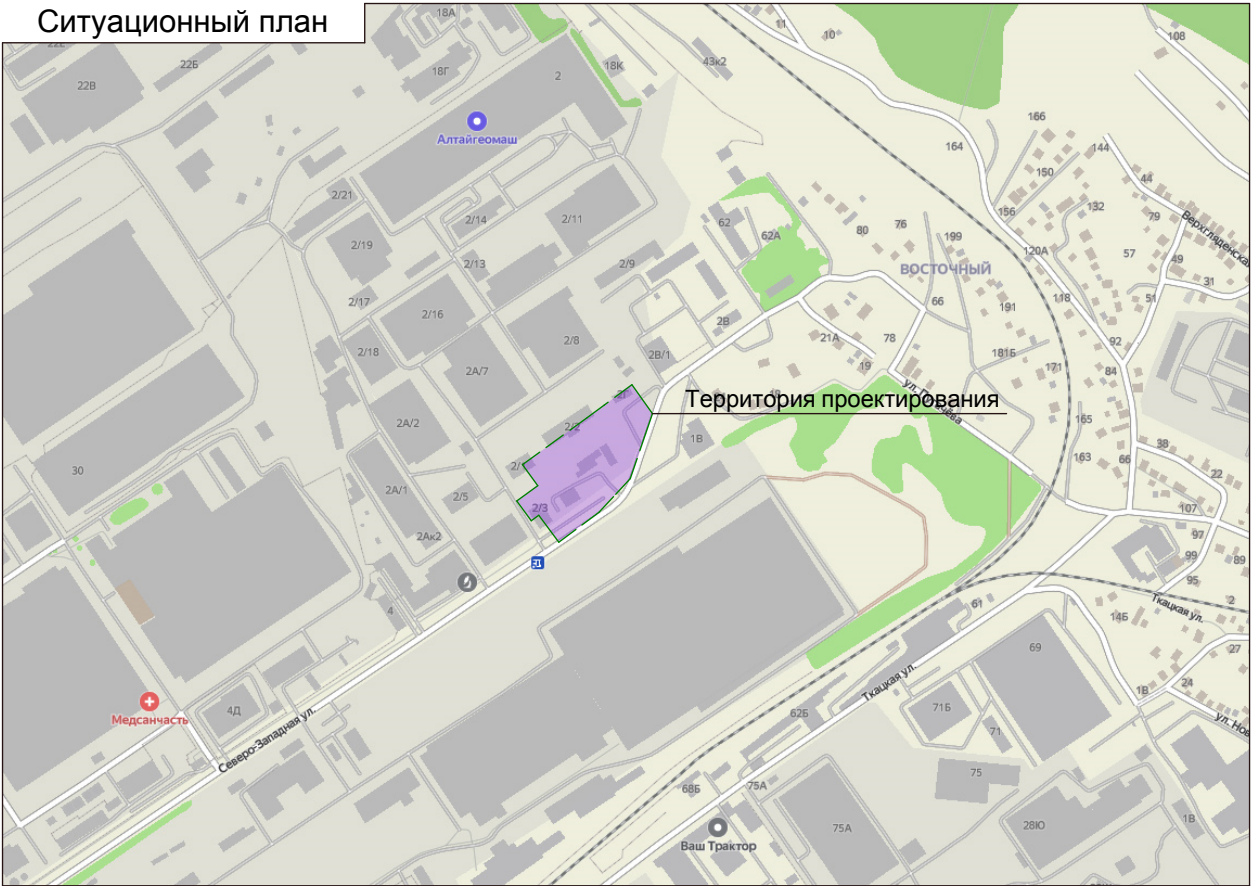


В.Г. Франк

Схема границ существующих земельных участков. Опорный план.



Ситуационный план



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

- особо охраняемые природные территории местного и регионального значения отсутствуют;
- памятники истории и культуры федерального и регионального значения отсутствуют;
- границы лесов и лесных земель отсутствуют.



Территория проектирования расположена в 4 подзоне приаэродромной территории - аэропорта Барнаул (Михайловка), а так же в границах III пояса зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового назначения и санитарно-защитных зонах производственных и коммунальных предприятий.

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

Условные обозначения:

- Границы существующих земельных участков
- Граница территории разработки проекта межевания
- Красные линии
- Границы зон с особыми условиями использования территории
- Граница кадастрового квартала
- 22:63:020224:19

Кадастровый номер квартала /земельного участка

						С3.26 - ПМ 10.2023			
						Проект межевания застроенной территории в границах кадастрового квартала 22:63:020224, ограниченного улицей Северо-Западной, проспектом Калинина, улицей Бриллиантовой и улицей Клубная Гора в отношении земельного участка по адресу: г. Барнаул, ул. Северо-Западная, 26			
ИЗМ.	КОЛ.УЧ	ЛИСТ	Н ДОК.	ПОДПИСЬ	ДАТА	Материалы по обоснованию Раздел 2	СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
Нач. отдела		Ломакин					П	1	1
Выполнил		Ломакин							
						Ситуационный план Опорный план М1:1000	ООО "Альфа-Проект" г. Барнаул		