

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АГРОСТРОЙИНВЕСТ»**

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

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

**территории части кадастрового квартала 22:63:050349, в отношении земельных
участков с кадастровыми номерами 22:63:050349:270, 22:63:050349:515,
22:63:050349:516**

Генеральный директор
ООО «Агростройинвест»



А.О. Карьков

БАРНАУЛ 2023

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 | Чертеж межевания территории | 1 | 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 |
| 1 | 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 | 6 |
| 3 | 1. Текстовая часть проекта межевания территории | 6 |
| 4 | 2. Чертеж межевания территории | 12 |
| 5 | II. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ | 14 |
| 6 | 3. Пояснительная записка | 14 |
| 7 | 4. Чертеж по обоснованию проекта межевания территории | 15 |

ВВЕДЕНИЕ

Документация по межеванию территории – «Проект межевания территории части кадастрового квартала 22:63:050349, в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 22:63:050349:270, 22:63:050349:515, 22:63:050349:516» - 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».

Работы по изготовлению «Проекта межевания территории части кадастрового квартала 22:63:050349, в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 22:63:050349:270, 22:63:050349:515, 22:63:050349:516» проведены по заказу Общества с ограниченной ответственностью «Старый Город».

В соответствии с ч. 6 ст. 41 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ подготовка «Проекта межевания территории части кадастрового квартала 22:63:050349, в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 22:63:050349:270, 22:63:050349:515, 22:63:050349:516» 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

Земельный участок по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Ползунова, земельный участок 47б с кадастровым номером 22:63:050349:515, площадью 760 кв.м. и разрешенным использованием: объекты розничной торговли: отдельно стоящие, встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные; склады, принадлежит на праве собственности ООО «Старый Город».

Земельный участок по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Ползунова, земельный участок 47А/1 с кадастровым номером 22:63:050349:516, площадью 511 кв.м. и разрешенным использованием: склады, принадлежит на праве собственности ООО «Старый Город». На данном земельном участке установлен частный сервитут площадью 141 кв.м. для прохода (проезда) к смежному земельному участку по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, район Центральный, ул. Ползунова, 47а с кадастровым номером 22:63:050349:268

Земельный участок с местоположением: Алтайский край, г. Барнаул (прилегающий к северо-восточной границе земельного участка по адресу: г. Барнаул, ул. Ползунова, 47б (кадастровый номер 22:63:050349:265) с кадастровым номером 22:63:050349:270, площадью 282 кв.м. и разрешенным использованием: склады, является земельным участком, государственная собственность на который не разграничена.

Земельные участки с кадастровыми номерами 22:63:050349:515, 22:63:050349:516, 22:63:050349:270 располагаются в восточной части г. Барнаула Алтайского края.

Целью подготовки проекта межевания является перераспределение земельного участка по адресу: Алтайский край, город Барнаул, ул. Ползунова, земельный участок 47б с кадастровым номером 22:63:050349:515, земельного участка по адресу: Алтайский край, город Барнаул, ул. Ползунова, земельный участок 47А/1 с кадастровым номером 22:63:050349:516 и земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, с местоположением: Алтайский край, город Барнаул (прилегающий к северо-восточной границе земельного участка по адресу: г. Барнаул, ул. Ползунова, 47б (кадастровый номер 22:63:050349:265) с кадастровым номером 22:63:050349:270. Работы по перераспределению границ земельных участков с кадастровыми номерами 22:63:050349:515, 22:63:050349:516, 22:63:050349:270 производятся в соответствии с пп.2 п.1 ст.39.28 Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года №136-ФЗ.

Необходимость перераспределения земельных участков возникла в результате того, что вклинивание земельного участка с кадастровым номером 22:63:050349:270 между земельными участками с кадастровыми номерами 22:63:050349:515 и 22:63:050349:516 лишает доступа к торгово-складскому зданию с кадастровым номером 22:63:050349:512, расположенному на земельном участке с кадастровым номером 22:63:050349:515, а также доступа земельного участка с кадастровым номером 22:63:050349:516 к землям общего пользования. Земельный участок с кадастровым номером 22:63:050349:516 предоставлен для строительства здания склада, следовательно, необходимо обеспечить доступ на данный земельный участок большегрузного транспорта.

Таким образом, в результате перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 22:63:050349:270, 22:63:050349:515 и 22:63:050349:516 одна часть земельного участка с кадастровым номером 22:63:050349:270 площадью 75 кв.м. перераспределяется с северо-восточной стороны к земельному участку по адресу: Алтайский край, город Барнаул, ул. Ползунова, земельный участок 476 с кадастровым номером 22:63:050349:515 для эксплуатации и обслуживания торгово-складского здания площадью 1651,5 кв.м. с кадастровым номером 22:63:050349:512. Вторая часть земельного участка с кадастровым номером 22:63:050349:270 площадью 207 кв.м. перераспределяется с северной стороны к земельному участку по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Ползунова, земельный участок 47А/1 с кадастровым номером 22:63:050349:516 для обеспечения прохода (проезда) к данному земельному участку.

Часть земельного участка с кадастровым номером 22:63:050349:516 площадью 71 кв.м. перераспределяется к земельному участку с кадастровым номером 22:63:050349:270, государственная собственность на который не разграничена, для обслуживания административно-бытового здания по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Ползунова, д. 47 с кадастровым номером 22:63:050349:35, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 22:63:050349:26.

Земельный участок с кадастровым номером 22:63:050349:270 имеет разрешенное использование – склады, однако, разместить здание склада на таком земельном участке не возможно, так как он представляет собой преимущественно протяженную узкую конфигурацию, а также почти половина данного участка занята инженерными сетями. Кроме того, размещение здания склада приведет к нарушению противопожарных норм, так как объекты капитального строительства, расположенные на смежных земельных участках находятся в непосредственной близости к границам данного земельного участка.

Таким образом, существование земельного участка с кадастровым номером 22:63:050349:270 как самостоятельного является нецелесообразным.

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.

Таким образом, в результате перераспределения границ земельных участков с кадастровыми номерами 22:63:050349:515, 22:63:050349:516, 22:63:050349:270 образовано три земельных участка:

:ЗУ1 площадью 835 кв.м. по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Ползунова, земельный участок 47б;

:ЗУ2 площадью 647 кв.м. по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Ползунова, земельный участок 47А/1;

:ЗУ3 площадью 71 кв.м. с местоположением: Алтайский край, г. Барнаул, прилегающий к южной границе земельного участка по адресу: г. Барнаул, ул. Ползунова, земельный участок 47А/1. Данный земельный участок фактически используется для эксплуатации административно-бытового здания по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Ползунова, 47 с кадастровым номером 22:63:050349:35, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 22:63:050349:26, в связи с чем, собственник земельного участка с обозначением :ЗУ2 по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Ползунова, земельный участок 47А/1 после перераспределения прекращает право собственности на данную территорию.

Сервитут площадью 141 кв.м., ранее образованный на исходном земельном участке с кадастровым номером 22:63:050349:516 по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Ползунова, земельный участок 47А/1 для прохода (проезда) к смежному земельному участку по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, район Центральный, ул. Ползунова, 47а с кадастровым номером 22:63:050349:268 сохраняется в прежних границах с той же площадью на образуемом земельном участке с обозначением :ЗУ2 по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Ползунова, земельный участок 47А/1.

Таблица 1

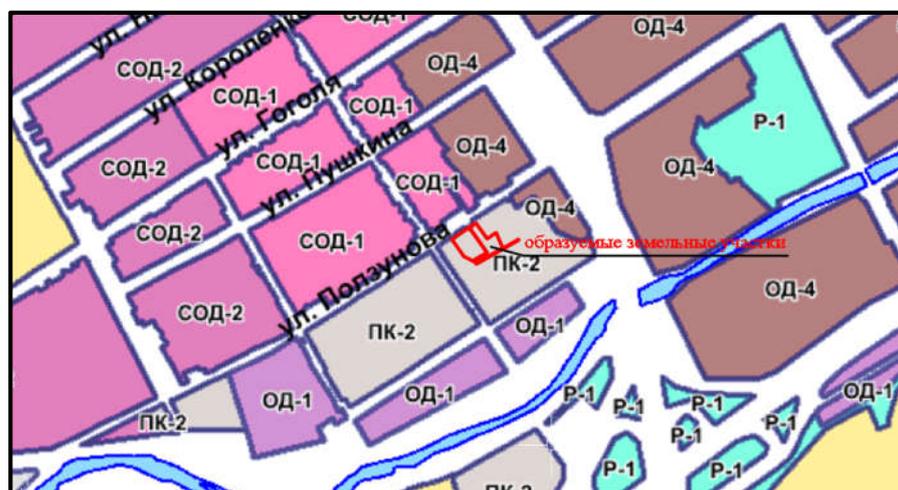
Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков

| | | |
|--|---------------|------------|
| Обозначение земельного участка :ЗУ1 | | |
| Площадь земельного участка 835 кв.м. | | |
| Обозначение характерных точек границ | Координаты, м | |
| | X | Y |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | 598955,18 | 2387694,07 |
| 2 | 598955,38 | 2387694,36 |
| 3 | 598966,82 | 2387711,26 |
| н1 | 598968,85 | 2387714,26 |
| 4 | 598950,65 | 2387726,98 |
| 5 | 598939,19 | 2387735,09 |
| 6 | 598934,67 | 2387726,93 |
| 7 | 598930,15 | 2387718,78 |
| 8 | 598934,72 | 2387708,01 |
| 9 | 598952,08 | 2387696,16 |
| 1 | 598955,18 | 2387694,07 |
| Обозначение земельного участка :ЗУ2 | | |
| Площадь земельного участка 647 кв.м. | | |
| Обозначение характерных точек границ | Координаты, м | |
| | X | Y |
| 1 | 2 | 3 |
| н1 | 598968,85 | 2387714,26 |
| 10 | 598973,97 | 2387721,81 |
| 11 | 598955,52 | 2387734,94 |
| 12 | 598962,73 | 2387745,52 |
| 13 | 598944,77 | 2387753,15 |
| 14 | 598927,37 | 2387721,65 |
| 7 | 598930,15 | 2387718,78 |
| 6 | 598934,67 | 2387726,93 |
| 5 | 598939,19 | 2387735,09 |
| 4 | 598950,65 | 2387726,98 |
| н1 | 598968,85 | 2387714,26 |
| Обозначение части земельного участка (сервитута) :ЗУ2/чзу1 | | |
| Площадь части земельного участка (сервитута) 141 кв.м. | | |
| Обозначение характерных точек границ | Координаты, м | |
| | X | Y |
| 1 | 2 | 3 |
| 7 | 598930,15 | 2387718,78 |
| 6 | 598934,67 | 2387726,93 |
| 5 | 598939,19 | 2387735,09 |
| 15 | 598943,49 | 2387742,83 |

| 16 | 598948,27 | 2387751,66 |
|--------------------------------------|---------------|------------|
| 13 | 598944,77 | 2387753,15 |
| 14 | 598927,37 | 2387721,65 |
| 7 | 598930,15 | 2387718,78 |
| Обозначение земельного участка | | :ЗУ3 |
| Площадь земельного участка | | 71 кв.м. |
| Обозначение характерных точек границ | Координаты, м | |
| | X | Y |
| 1 | 2 | 3 |
| 14 | 598927,37 | 2387721,65 |
| 13 | 598944,77 | 2387753,15 |
| 17 | 598954,85 | 2387771,30 |
| 18 | 598953,74 | 2387771,86 |
| 19 | 598926,43 | 2387722,61 |
| 14 | 598927,37 | 2387721,65 |

Категория земель образуемых земельных участков – земли населенных пунктов.

Согласно Правил землепользования и застройки городского округа – города Барнаула Алтайского края, утвержденных решением Барнаульской городской Думы от 25.12.2019 №447 образуемые земельные участки располагаются в Коммунальной территориальной зоне (ПК-2). образуемый земельный участок по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Ползунова, земельный участок 47б (:ЗУ1) относится к основному виду разрешенного использования – объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)); склады. образуемый земельный участок по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Ползунова, земельный участок 47А/1 (:ЗУ2) относится к основному виду разрешенного использования – склады. образуемый земельный участок с местоположением: Алтайский край, г. Барнаул, прилегающий к южной границе земельного участка по адресу: г. Барнаул, ул. Ползунова, земельный участок 47А/1 (:ЗУ3) относится к основному виду разрешенного использования – склады.



Расчет нормативной площади земельного участка

Согласно ст. 75 Правил землепользования и застройки городского округа – города Барнаула Алтайского края, утвержденных Решением Барнаульской городской Думы №447 от 25.12.2019 г. (далее – Правила) минимальный процент застройки в границах образуемого земельного участка :ЗУ1 по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Ползунова, земельный участок 47б составляет 20%, максимальный – 50%. Следовательно, минимальный размер земельного участка, необходимого для эксплуатации торгово-складского здания с площадью застройки 460,70 кв.м., составляет 921,4 кв.м., максимальный – 2303,5 кв.м. Таким образом, образуемый земельный участок площадью 835 кв.м. не соответствует вышеуказанным предельным размерам. Площадь земельного участка по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Ползунова, земельный участок 47б до перераспределения границ земельных участков с кадастровыми номерами 22:63:050349:515, 22:63:050349:516, 22:63:050349:270 составляла 760 кв.м., т. е. она уже была меньше минимального размера земельного участка. После перераспределения границ вышеуказанных земельных участков площадь земельного участка по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Ползунова, земельный участок 47б увеличилась на 75 кв.м. и составила 835 кв.м., однако, в пределы минимальных и максимальных размеров не вошла. Увеличить площадь данного земельного участка до минимального размера не является рациональным, так как это приведет к изломанности границ, а также создаст препятствие для доступа к образуемому земельному участку по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Ползунова, земельный участок 47А/1.

Согласно таблицы 12 Нормативов градостроительного проектирования Алтайского края, утвержденных Постановлением Правительства Алтайского края от 29.12.2022 №537 размер земельного участка необходимого для эксплуатации здания склада непродовольственных товаров площадью 217 кв.м. в городах составляет 740 кв.м. На образуемом земельном участке :ЗУ1 площадью 835 кв.м. располагается торгово-складское здание площадью 1651,5 кв.м., следовательно размер земельного участка необходимого для такой площади составляет 5632 кв.м. Таким образом, размер земельного участка площадью 835 кв.м. не превышает норму.

Для образуемых земельных участков :ЗУ2 и :ЗУ3 по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Ползунова, земельный участок 47А/1 и с местоположением: Алтайский край, г. Барнаул, прилегающий к южной границе земельного участка по адресу: г. Барнаул, ул. Ползунова, земельный участок 47А/1 соответственно, предельные размеры не установлены, так как данные земельные участки свободны от застройки.

2. Чертеж межевания территории

II. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ.

3. Пояснительная записка

В границах образуемых земельных участков по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Ползунова, земельный участок 476 (:ЗУ1), Алтайский край, г. Барнаул, ул. Ползунова, земельный участок 47А/1 (:ЗУ2) и с местоположением: Алтайский край, г. Барнаул, прилегающий к южной границе земельного участка по адресу: г. Барнаул, ул. Ползунова, земельный участок 47А/1 (:ЗУ3) установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории, сведения о которых внесены в ЕГРН:

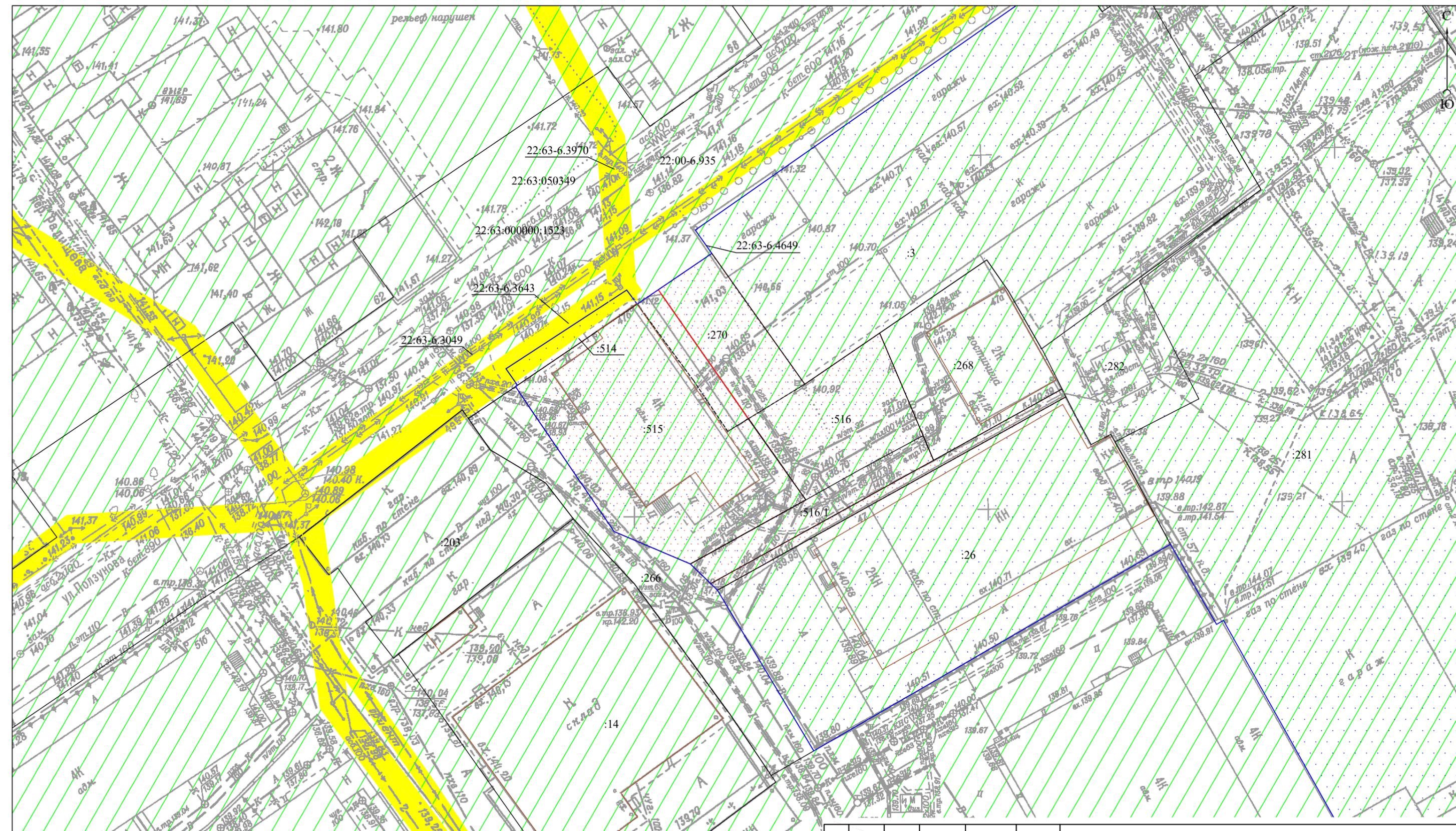
1) охранный зона «Линия воздушная ТП 391 Лин. 4-х пр. А50 дер.с ж/б прист. 0,4кВ», реестровый номер 22:63-6.3643;

2) ЕЗРЗ-4.2 объектов культурного наследия федерального и регионального значений, расположенных в г. Барнауле Алтайского края в границах ул. Гоголя, Мамонтова, пр-кта Социалистического с отступом на запад от пр-кта Красноармейского, реестровый номер 22:63-6.4649;

4) четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Барнаул (Михайловка) по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, Павловский тракт, 226, реестровый номер 22:00-6.935.

На образуемых земельных участках объекты культурного наследия – памятники истории и культуры отсутствуют.

4. Чертеж по обоснованию проекта межевания территории



Условные обозначения:

- границы образуемых земельных участков;
- границы земельных участков согласно сведениям ЕГРН;
- контур объекта капитального строительства согласно сведениям ЕГРН;
- :516 номер земельного участка в кадастровом квартале;
- :516/1 существующая часть земельного участка;
- охранный зона "Линия воздушная ТП 391 Лин. 4-х пр. А50 дер.с ж/б прист. 0,4кВ";
- ЕЗРЗ-4.2 объектов культурного наследия;
- четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Барнаул (номер зоны 22:00-6.935);
- реестровый номер зоны с особыми условиями использования территории.

| | | | | | |
|---------------|--------------|--------|---------|--------------|--|
| | | | | | |
| изм. кол. уч. | лист | № док. | подпись | дата | |
| Директор | А.О. Карьков | | | 07.02.2023г. | |
| Выполнил | Н.В. Ивачева | | | 07.02.2023г. | |
| | | | | | |
| | | | | | |

Проект межевания территории части кадастрового квартала 22:63:050349, в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 22:63:050349:270, 22:63:050349:515, 22:63:050349:516

| | | | |
|--|--------|------|--------|
| | стадия | лист | листов |
| | ПМ | 2 | 2 |

Чертеж по обоснованию проекта межевания территории
М 1:500

ООО "Агростройинвест"
г. Барнаул