

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АГРОСТРОЙИНВЕСТ»**

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

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

**территории в границах кадастрового квартала 22:61:021125 в отношении
земельных участков по адресам: г. Барнаул, п. Пригородный, проезд
Пограничный, 6 а, проезд Пограничный, 3-й, 6 а**

Генеральный директор
ООО «Агростройинвест»

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	14
5	3. Чертеж межевания территории	15
6	II. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	17
7	4. Пояснительная записка	17
8	5. Чертеж по обоснованию проекта межевания территории	18
9	6. Приложение	19

ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания территории в границах кадастрового квартала 22:61:021125 в отношении земельного участка по адресу: г. Барнаул, п. Пригородный, проезд Пограничный, дом 6 а (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.

Работы по изготовлению «Проект межевания территории в границах кадастрового квартала 22:61:021125 в отношении земельного участка по адресу: г. Барнаул, п. Пригородный, проезд Пограничный, дом 6 а» проведены по заказу Ткаченко Олега Алексеевича.

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 22:61:021125. На данной территории располагаются индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками.

Целью подготовки проекта межевания является:

- изменение красной линии в районе земельных участков с кадастровым номером 22:61:021125:45, 22:61:021125:358, 22:61:021125:357, 22:61:021125:3, 22:61:021125:6, 22:61:021125:362, 22:61:021125:361, 22:61:021125:365, 22:61:021125:117, 22:61:021125:118;

- перераспределение земель, государственная собственность на которые не разграничена и земельного участка с кадастровым номером 22:61:021125:45, расположенного по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, п. Пригородный, проезд Пограничный, дом 6 а.

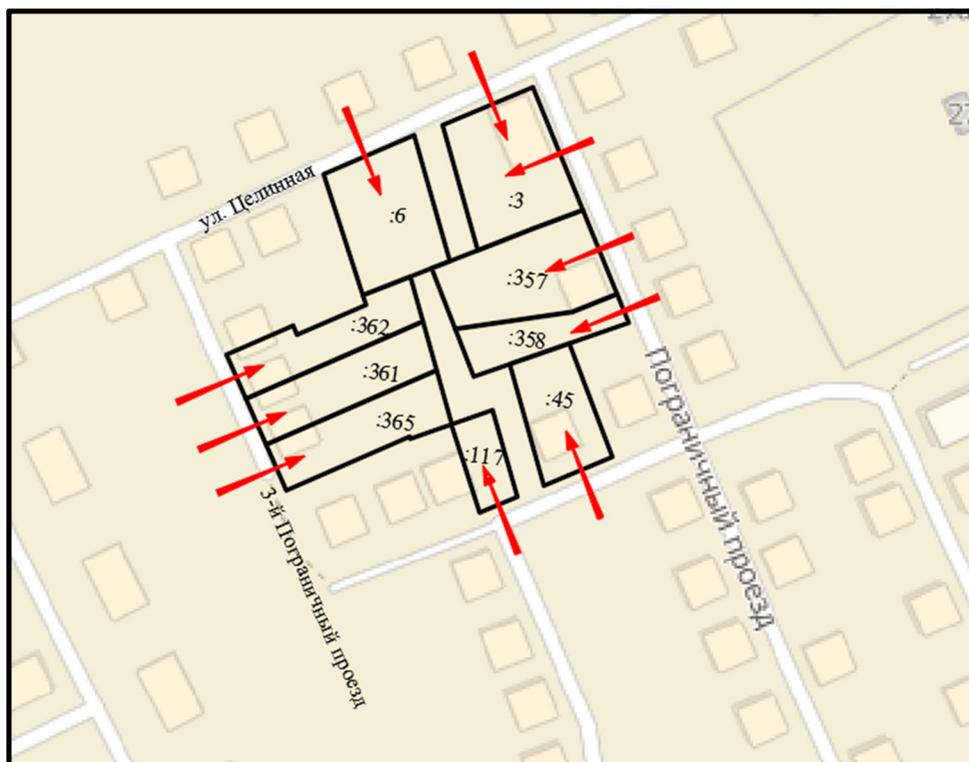
- перераспределение земель, государственная собственность на которые не разграничена и земельного участка с кадастровым номером 22:61:021125:117, расположенного по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, п. Пригородный, проезд Пограничный 3-й, ба.

Изменение существующей красной линии возникло из-за необходимости приведение в соответствие красной линии с фактическим использованием земель, государственная собственность на которые не разграничена. А также приведение в соответствие красной линии с границами земельных участков с кадастровыми номерами 22:61:021125:45, 22:61:021125:358, 22:61:021125:357, 22:61:021125:3, 22:61:021125:6, 22:61:021125:362, 22:61:021125:361, 22:61:021125:365, 22:61:021125:117, 22:61:021125:118, сведения о которых содержатся в ЕГРН.

На местности территория общего пользования не представляет собой проезд (проход) к земельным участкам с кадастровым номером 22:61:021125:45, 22:61:021125:358, 22:61:021125:357, 22:61:021125:3, 22:61:021125:6, 22:61:021125:362, 22:61:021125:361, 22:61:021125:365, 22:61:021125:117, 22:61:021125:118. Доступ к земельным участкам отражен на Схеме 1.

Схема 1

Схема обеспечения доступа к земельным участкам



Красная линия меняется в районе земельных участков с кадастровым номером 22:61:021125:45, 22:61:021125:358, 22:61:021125:357, 22:61:021125:3, 22:61:021125:6, 22:61:021125:362, 22:61:021125:361, 22:61:021125:365, 22:61:021125:117, 22:61:021125:118.

Таким образом, после изменения красной линии, будет возможно перераспределение земельного участка с кадастровым номером 22:61:021125:45 и земель, государственная собственность на которые не разграничена, а также перераспределение земельного участка с кадастровым номером 22:61:021125:117 и земель, государственная собственность на которые не разграничена. Доступ к земельным участкам будет осуществлен с земель общего пользования.

Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, п. Пригородный, проезд Пограничный, дом 6 а с кадастровым номером 22:61:021125:45, площадью 659 кв.м. и разрешенным использованием: для индивидуального жилищного

строительства, расположен в юго-западной части г. Барнаула Алтайского края. На земельном участке размещен объект капитального строительства с кадастровым номером 22:61:021125:143 (жилой дом), находится в частной собственности физического лица.

Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, п. Пригородный, проезд Пограничный 3-й, ба с кадастровым номером 22:61:021125:117, площадью 300 кв.м. и разрешенным использованием: для ведения личного подсобного хозяйства, расположен в юго-западной части г. Барнаула Алтайского края. На земельном участке объектов капитального строительства, сведения о которых внесены в ЕГРН отсутствуют.

Настоящий Проект подготовлен в соответствии с пп.3 п.1 ст.39.28 Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года №136-ФЗ для рационального использования территории. Территория, подлежащая перераспределению, прилегает:

1. к западной границе земельного участка по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, п. Пригородный, проезд Пограничный, дом 6 а. Площадь территории, подлежащей перераспределению, составляет 304 кв.м.
2. к северной границе земельного участка по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, п. Пригородный, проезд Пограничный 3-й, дом 6 а. Площадь территории, подлежащей перераспределению, составляет 108 кв.м.

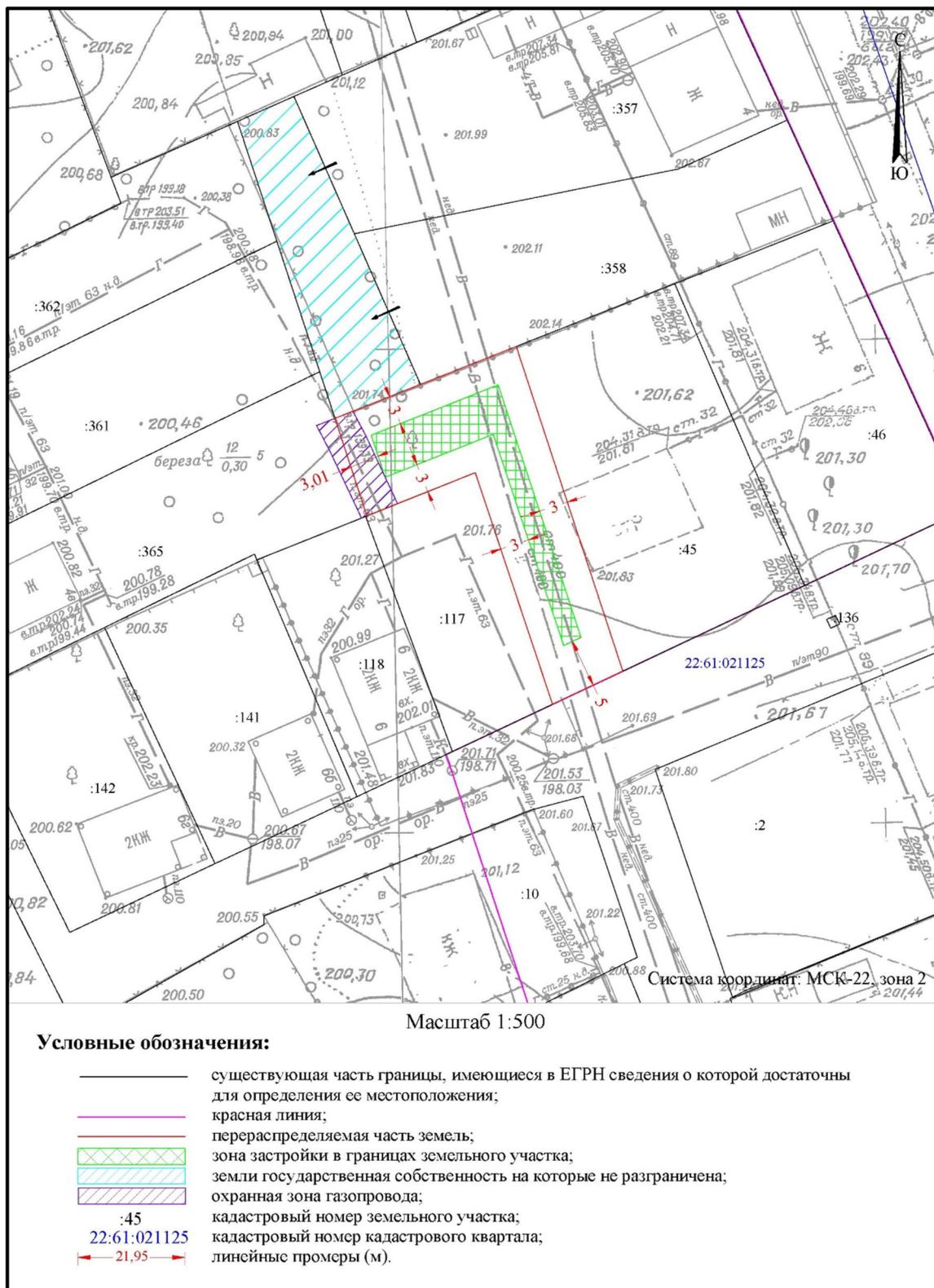
Согласно п. 5.3.2., п. 5.3.4. Свода правил по проектированию и строительству СП 30-102-99 "Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства" (принят постановлением Госстроя РФ от 30 декабря 1999 г. N 94) Усадебный, одно-двухквартирный дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м. До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее: от усадебного, одно-двухквартирного и блокированного дома - 3 м; от постройки для содержания скота и птицы - 4 м; от других построек (бани, гаража и др.) - 1 м; от стволов высокорослых деревьев - 4 м; среднерослых - 2 м; от кустарника - 1 м. (Схема 2).

В соответствии с пп. а) п. 7 Постановления Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" (с изменениями и дополнениями) вдоль трасс наружных газопроводов устанавливается охранная зона в виде

территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метров с каждой стороны газопровода (Схема 2).

Схема 2

Схема расположения земель, государственная собственность на которые не
разграничена



Таким образом, земельный участок неразграниченной территории не может быть сформирован, как самостоятельный, так как зона застройки в границах земельного участка представляет собой преимущественно протяженный узкий участок, его площади будет

недостаточно для ведения строительства в соответствии с градостроительным регламентом, что приводит к невозможности размещения объекта капитального строительства на земельном участке. Кроме того, территория (земли) государственная собственность на которые не разграничена, частично попадает в охранную зону инженерных коммуникаций (сеть газопровода).

Формирование земельного участка путем перераспределения земельного участка по адресу:

1. Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, п. Пригородный, проезд Пограничный, дом 6 а с кадастровым номером 22:61:021125:45 с землями, государственная собственность на которые не разграничена
2. Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, п. Пригородный, проезд Пограничный 3-й, дом 6 а с кадастровым номером 22:61:021125:117 с землями, государственная собственность на которые не разграничена

не приводит к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, так как земельные участки с кадастровым номером 22:61:021125:357, 22:61:021125:358 фактически занимают территорию, государственная собственность на которые не разграничена и в дальнейшем могут перераспределить ее (Схема 2). Следовательно, перераспределить земельный участок по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, п. Пригородный, проезд Пограничный, дом 6 а с кадастровым номером 22:61:021125:45, а также земельный участок по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, п. Пригородный, проезд Пограничный 3-й, дом 6 а с кадастровым номером 22:61:021125:117 с землями, государственная собственность на которые не разграничена, возможно согласно пп.3 п.1 ст. 39.28 Земельного Кодекса Российской Федерации.

Категория земель образуемого земельного участка – земли населенных пунктов.

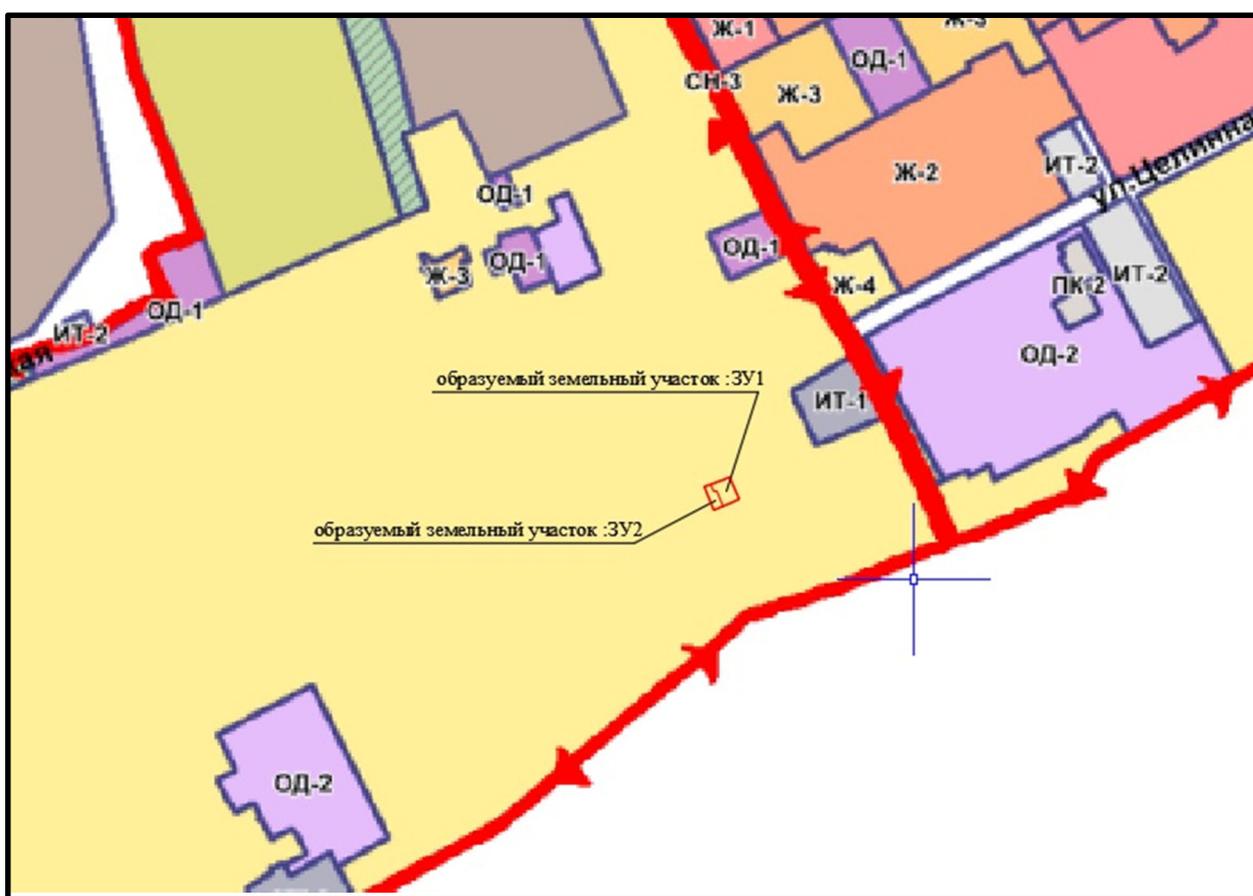
Согласно Правил землепользования и застройки городского округа – города Барнаула Алтайского края, утвержденных решением Барнаульской городской Думы от 25.12.2019 №447 образуемые земельные участки располагаются в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-4) и относятся к основным видам использования:

- для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) - ЗУ1
- для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный участок) (код 2.2)- ЗУ2.

Образуемые земельные участки располагаются в кадастровом квартале 22:61:021125.

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, а также для ведения личного подсобного хозяйства в селах, станциях, поселках составляют от 0,04 га до 0,35 га.

Фрагмент карты градостроительного зонирования
Правил землепользования и застройки городского округа - города Барнаула
Алтайского края



В результате подготовки Проекта образованы:

1. земельный участок (:ЗУ1) площадью 963 кв.м. по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, п. Пригородный, проезд Пограничный, дом 6. Образующий земельный участок с северной стороны ограничен земельным участком с кадастровым номером 22:61:021125:358, с восточной стороны - земельным участком с кадастровым

номером 22:61:021125:46, с южной стороны – землями, государственная собственность на которые не разграничена, с западной стороны – образуемым земельным участком (:ЗУ2).

Таблица 1

Сведения о характерных точках границ образуемого земельного участка (:ЗУ1)

Обозначение характерных точек границ	Координаты , м	
	X	Y
1	2	3
1	595790.03	2376428.23
2	595793.95	2376438.07
3	595796.85	2376445.33
4	595800.45	2376454.34
5	595769.23	2376467.68
6	595763.59	2376455.78
7	595760.37	2376449.01
8	595756.94	2376441.79
9	595780.90	2376433.85
n1	595780.53	2376432.92

2. земельный участок (:ЗУ2) площадью 408 кв.м. по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, п. Пригородный, проезд Пограничный 3-й, дом 6. образуемый земельный участок с северной стороны ограничен землями, государственная собственность на которые не разграничена, с восточной стороны – образуемым земельным участком (:ЗУ1), с южной стороны – землями, государственная собственность на которые не разграничена, с западной стороны - земельным участком с кадастровым номером 22:61:021125:118, 22:61:021125:365.

Таблица 2

Сведения о характерных точках границ образуемого земельного участка (:ЗУ2)

Обозначение характерных точек границ	Координаты , м	
	X	Y
1	2	3
н2	595786.53	2376419.43
1	595790.03	2376428.23
н1	595780.53	2376432.92
9	595780.90	2376433.85
8	595756.94	2376441.79
10	595752.06	2376431.51
11	595776.37	2376422.58
н3	595776.43	2376422.72
н2	595786.53	2376419.43

Таблица 3

Сведения о характерных точках границ красных линий

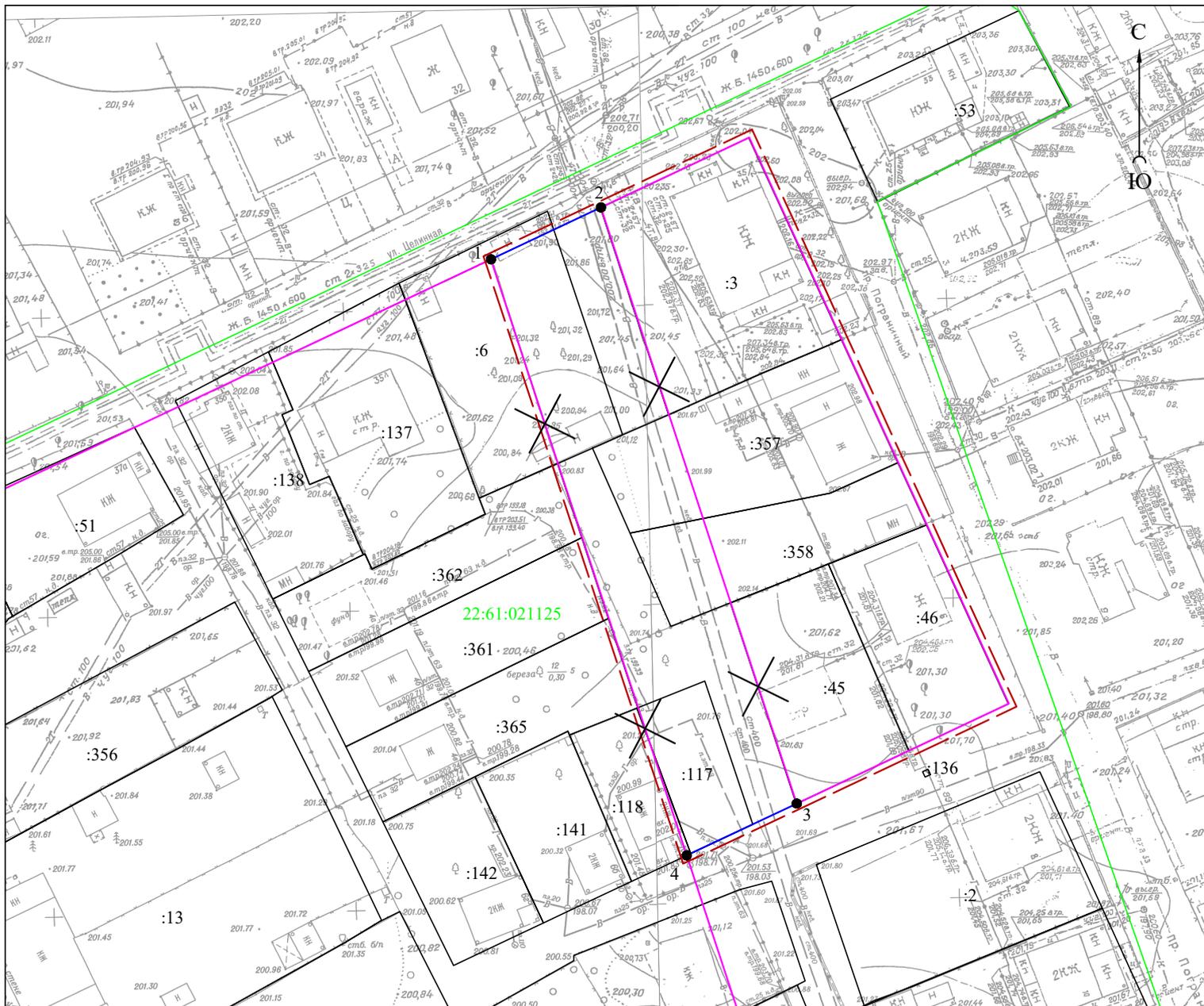
Обозначение характерных точек границ	Координаты , м	
	X	Y
1	2	3
1	595851.34	2376398.39
2	595860.01	2376416.61
3	595760.40	2376449.08
4	595751.75	2376430.87

Таблица 4

Сведения о границах территории разработки проекта межевания

Координаты , м	
X	Y
2	3
595851.87	2376397.17
595873.04	2376441.70
595776.60	2376485.52
595750.36	2376430.27

3. План красных линий

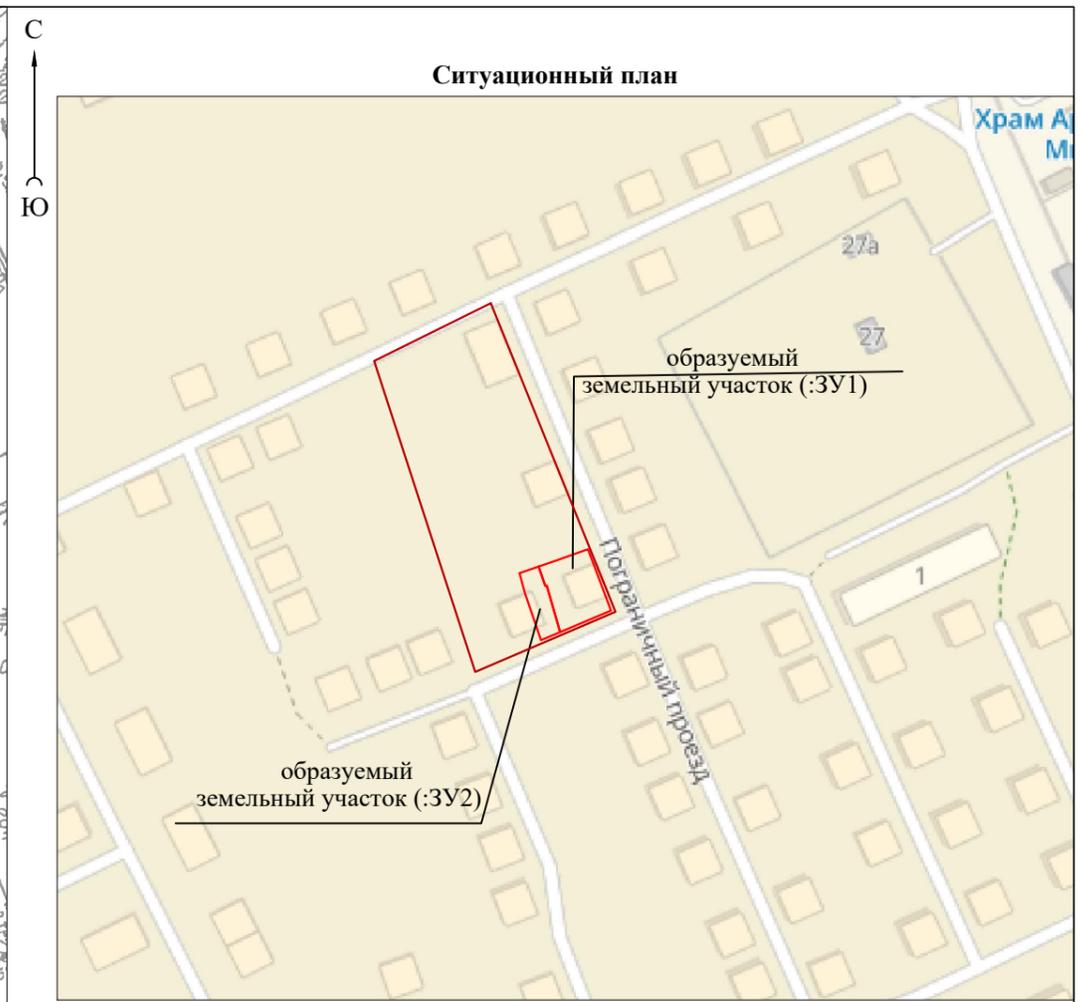
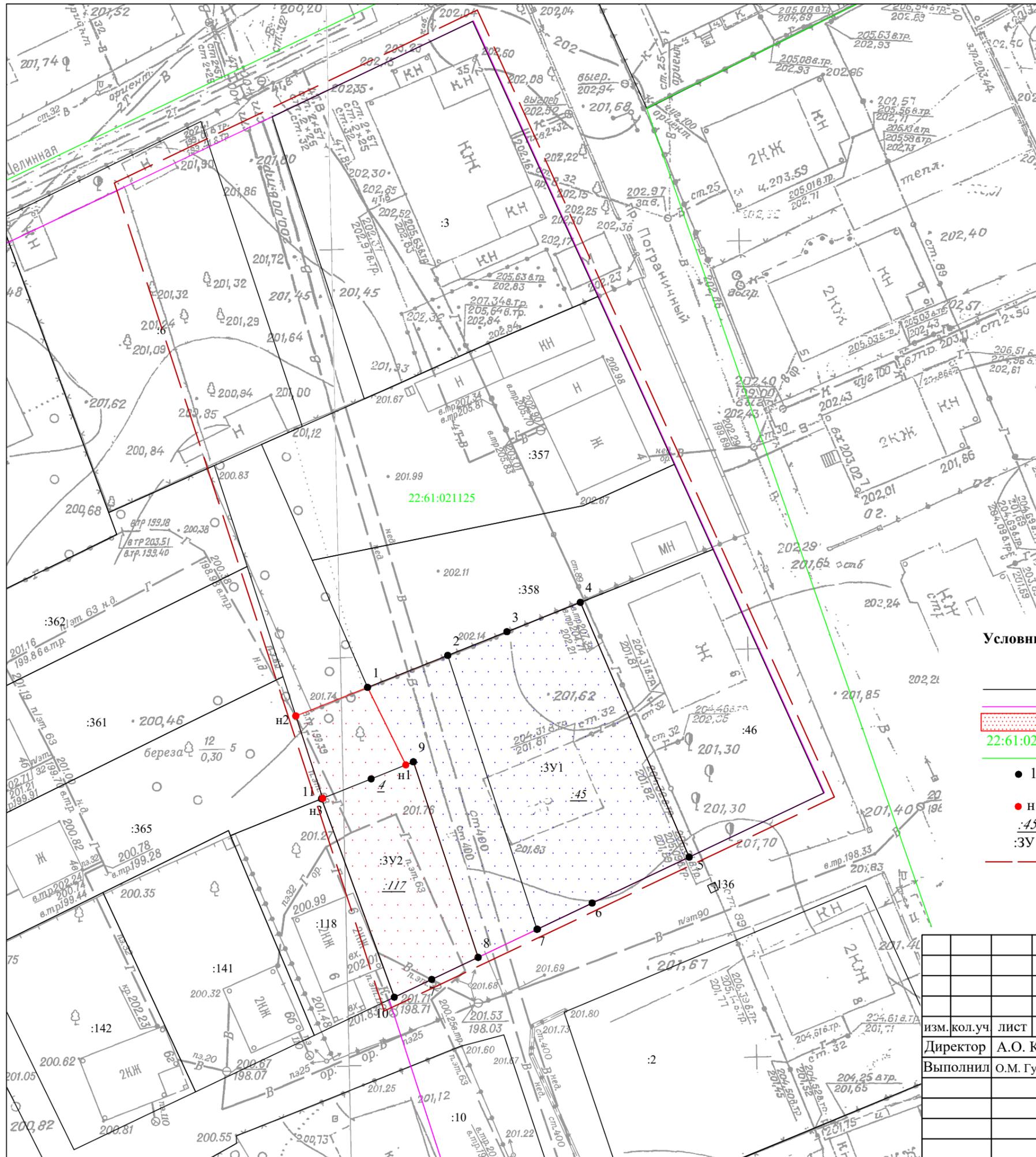


Условные обозначения:

- 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 территории разработки проекта межевания;
- граница кадастрового деления;
- 22:61:021125 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 границах кадастрового квартала 22:61:021125 в отношении земельных участков по адресам: г. Барнаул, п. Пригородный, проезд Пограничный, 6 а, проезд Пограничный, 3-й, 6 а			
изм.	кол.уч	лист	№ док.	подпись	дата				
				Директор	А.О. Карьков	3.06.2024г.	стадия ПМ	лист 1	листов 3
				Выполнил	О.М. Гусева	3.06.2024г.			
Чертеж межевания земельного участка М 1:500. Ситуационный план							ООО "Агростройинвест" г. Барнаул		

4. Чертеж межевания территории



Условные обозначения:

- границы земельных участков, согласно сведениям ЕГРН;
- красные линии;
- границы образуемого земельного участка;
- номер кадастрового квартала;
- граница кадастрового квартала;
- 1 существующая характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности;
- n1 новая характерная точка границы земельного участка;
- :45 номер земельного участка, прекращающий существование в кадастровом квартале;
- :ЗУ1 обозначение образуемого земельного участка
- граница территории разработки проекта межевания

Проект межевания территории в границах кадастрового квартала 22:61:021125 в отношении земельных участков по адресам: г. Барнаул, п. Пригородный, проезд Пограничный, 6 а, проезд Пограничный, 3-й, 6 а						
изм. кол. уч	лист	№ док.	подпись	дата		
Директор	А.О. Карьков			3.06.2024г.		
Выполнил	О.М. Гусева			3.06.2024г.		
				стадия	лист	листов
				ПМ	2	3
Чертеж межевания земельного участка М 1:500. Ситуационный план				ООО "Агростройинвест" г. Барнаул		

II. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ.

3. Пояснительная записка

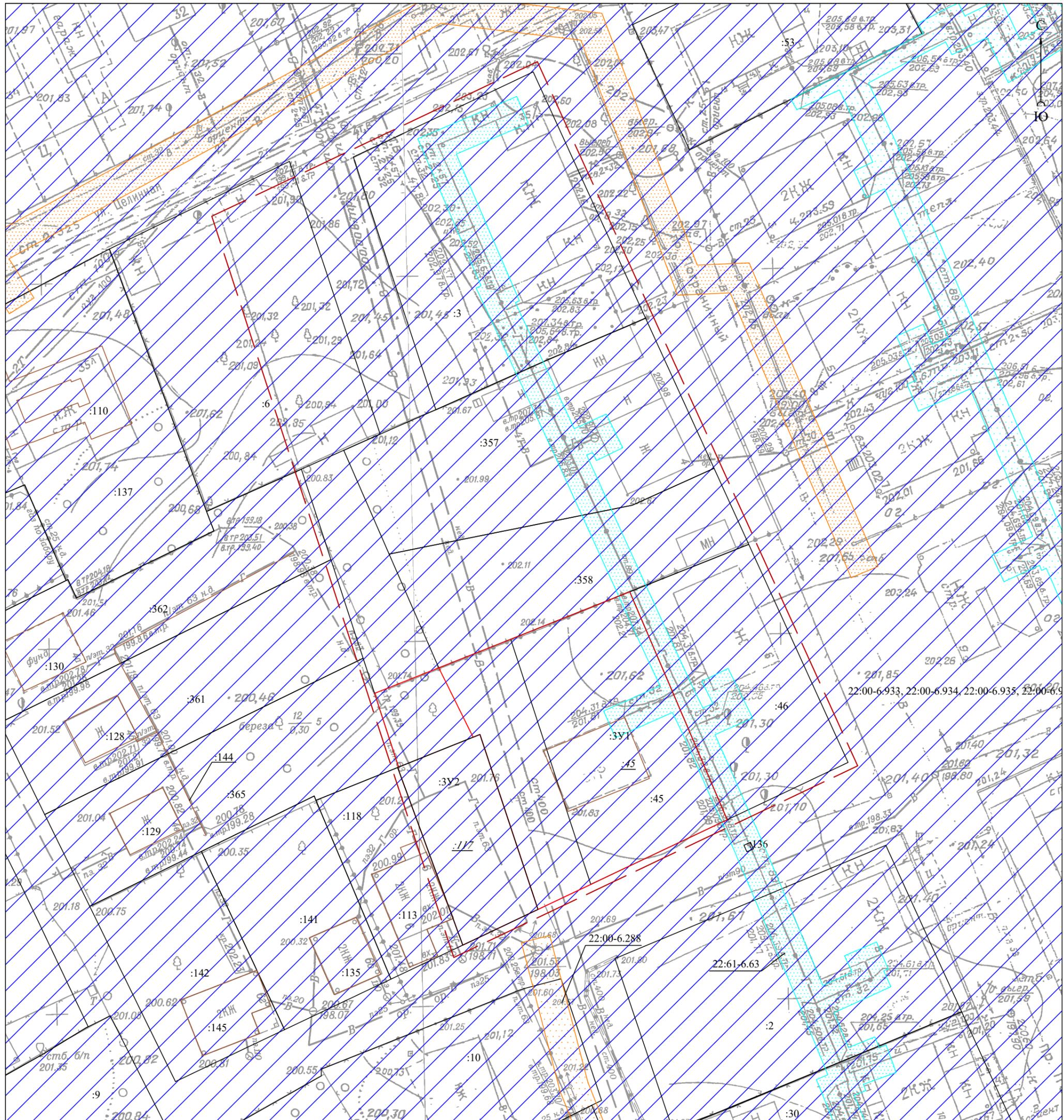
В границах образуемых земельных участков установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории, сведения о которых внесены в ЕГРН:

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) Охранная зона существующей газораспределительной сети "Сеть газоснабжения" (Ограничения использования земель установлены в соответствии с Постановлением № 878 от 20.11.2000 г. "Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей").

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

4. Чертеж по обоснованию проекта межевания территории



Условные обозначения:

- границы образуемого земельного участка;
- границы земельных участков согласно сведениям ЕГРН;
- контур объектов капитального строительства согласно сведениям ЕГРН;
- граница территории разработки проекта межевания;
- :45 номер земельного участка, объекта капитального строительства в кадастровом квартале;
- третья, четвертая, пятая, шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Барнаул (Михайловка) по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, Павловский тракт, 226;
- охранный зона существующей газораспределительной сети "Сеть газоснабжения";
- охранный зона объекта электросетевого хозяйства;
- 22:00-6.935 реестровый номер зоны с особыми условиями использования территории.

					Проект межевания территории в границах кадастрового квартала 22:61:021125 в отношении земельных участков по адресам: г. Барнаул, п. Пригородный, проезд Пограничный, 6 а, проезд Пограничный, 3-й, 6 а			
изм. кол.уч	лист	№ док.	подпись	дата				
Директор	А.О. Карьков			3.06.2024г.				
Выполнил	О.М. Гусева			3.06.2024г.				
					Чертеж межевания земельного участка М 1:500. Ситуационный план	стадия	лист	листов
						ПМ	3	3
						ООО "Агростройинвест" г. Барнаул		