

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 22:63:010521,
ОГРАНИЧЕННОГО УЛИЦЕЙ ПОПОВА, УЛИЦЕЙ ОЗЕРНОЙ, УЛИЦЕЙ ГАРАЖНОЙ И УЛИЦЕЙ
ГУЩИНА В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО АДРЕСУ:

Г. БАРНАУЛ, УЛ. ПОПОВА, 25Б

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Раздел 1 Текстовая часть

Раздел 2 Графическая часть

ШИФР: П.256-ПМ 07.2022

Барнаул 2022 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 22:63:010521,
ОГРАНИЧЕННОГО УЛИЦЕЙ ПОПОВА, УЛИЦЕЙ ОЗЕРНОЙ, УЛИЦЕЙ ГАРАЖНОЙ И УЛИЦЕЙ
ГУЩИНА В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО АДРЕСУ:

Г. БАРНАУЛ, УЛ. ПОПОВА, 25Б

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Раздел 1 Текстовая часть

Раздел 2 Графическая часть

ШИФР: П.256-ПМ 07.2022

Директор

А.С. Тремасов

Выполнил

В.В. Ломакин



Барнаул 2022 г.

ВВЕДЕНИЕ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Проект межевания застроенной территории в границах кадастрового квартала 22:63:010521, ограниченного улицей Попова, улицей Озерной, улицей Гаражной и улицей Гущина, в отношении земельного участка по адресу: г. Барнаул, ул. Попова, 25б выполнен по обращению владельца здания автомастерской в соответствии с пп.а, п.4 постановления Правительства РФ от 02.04.2022 №575, Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации и Правилами землепользования и застройки городского округа - города Барнаула Алтайского края.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа - города Барнаула Алтайского края участок расположен в многофункциональной общественно-деловой территориальной зоне - ОД-1.

Категория земель – земли населенных пунктов.

На территории проектирования расположена авторемонтная мастерская.

По участку проходят транзитные инженерные сети.

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 3,4,5 и 6 подзонах приаэродромной территории - аэродрома Барнаул (Михайловка) и в зоне санитарной охраны III пояса источников питьевого и хозяйственно- бытового водоснабжения.

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 май 2022 года;
- сведения филиала ФГИС ЕГРН актуальные на июнь 2022 года;
- сведения ИСОГД, предоставленные комитетом по строительству, архитектуре и развитию города - администрации г. Барнаула актуальные на июнь 2022 года.

Целью подготовки проекта межевания является определение местоположения образуемого земельного участка путем перераспределения земель, находящихся в государственной собственности, и земельного участка, находяще-

						П.256-ПМ 07.2022	Лист
							4
Изм.	Коп. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

гося в частной собственности по ул. Попова,25б с кадастровым номером 22:63:010521:118 в целях рационального использования земель за счет формирования и вовлечения в оборот дополнительных, не застроенных и неиспользуемых участков, пространственного и функционального развития территории.

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.

В границах кадастрового квартала 22:63:010521 на прилегающей территории к земельному участку с кадастровым номером 22:63:010521:118 существует территория (в пределах ограждения территории) не разграниченной государственной собственности, планируемая к перераспределению.

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 настоящим Кодексом, другими федеральными законами

Конфигурация планируемой к перераспределению территории и площадь не позволяют сформировать самостоятельный земельный участок пригодный для размещения объектов недвижимости, так как участок практически полностью попадает в противопожарный разрыв от существующего здания СТО и охранную зону теплосети (см. раздел 2 основной части проекта), что является главным недостатком, участвующих в перераспределении земель, препятствующим рациональному их использованию. Также, сразу за ограждением территории, на смежном участке по ул. Попова,25к2, располагается противопожарный проезд с твердым покрытием по периметру существующего здания маслозаправочной станции, расположенного на расстоянии 6,5 метров от ограждения.

Таким образом, в результате перераспределения происходит изменение границ земельного участка с кадастровым номером 22:63:010521:118 с увеличением площади за счет присоединяемой территории из земель не разграниченной государственной собственности общей площадью 206 м² из которых не может быть образован земельный участок, отвечающий требованиям, установленным статьей 11.9 Земельного кодекса РФ.

Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка находящегося в государственной собственности и земельного участка, находящегося в частной собственности способствует рациональному ис-

						П.256-ПМ 07.2022	Лист
							5
Изм.	Коп. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

пользования земель за счет формирования и вовлечение в оборот дополнительных, не застроенных и неиспользуемых участков, пространственному и функциональному развитию территории.

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

Расчет нормативной площади :ЗУ1 произведен в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Пунктом 11.40 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» определено:

Станции технического обслуживания автомобилей следует проектировать из расчета один пост на 200 легковых автомобилей, принимая максимальные размеры земельных участков для станций:

на 10 постов – 1,0 га;

на 15 постов – 1,5 га, и т. д.

Таким образом, для расчёта нормативной площади земельного участка предприятия автосервиса принимаем, при максимальном показателе, на один пост требуется - 0,1 га.

На сегодняшний день автосервис рассчитан на 4 поста. Площадь земельного участка необходимого для эксплуатации предприятия автосервиса на 4 поста по ул. Попова,25б составляет около 4000 м².

Проектом установлена площадь земельного участка 1125 м² (0,1125 га).

Формирование границ :ЗУ1 обусловлено:

- с северо-западной стороны красной линией ул. Попова;
- с северо-восточной стороны существующим ограждением территории;
- с юго-восточной стороны границами кадастровых земельных участков 22:63:010521:579 и 22:63:010521:2;
- с юго-западной стороны красной линией ул. Гущина.

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

Проект межевания на территорию проектирования ранее не разрабатывался.

ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

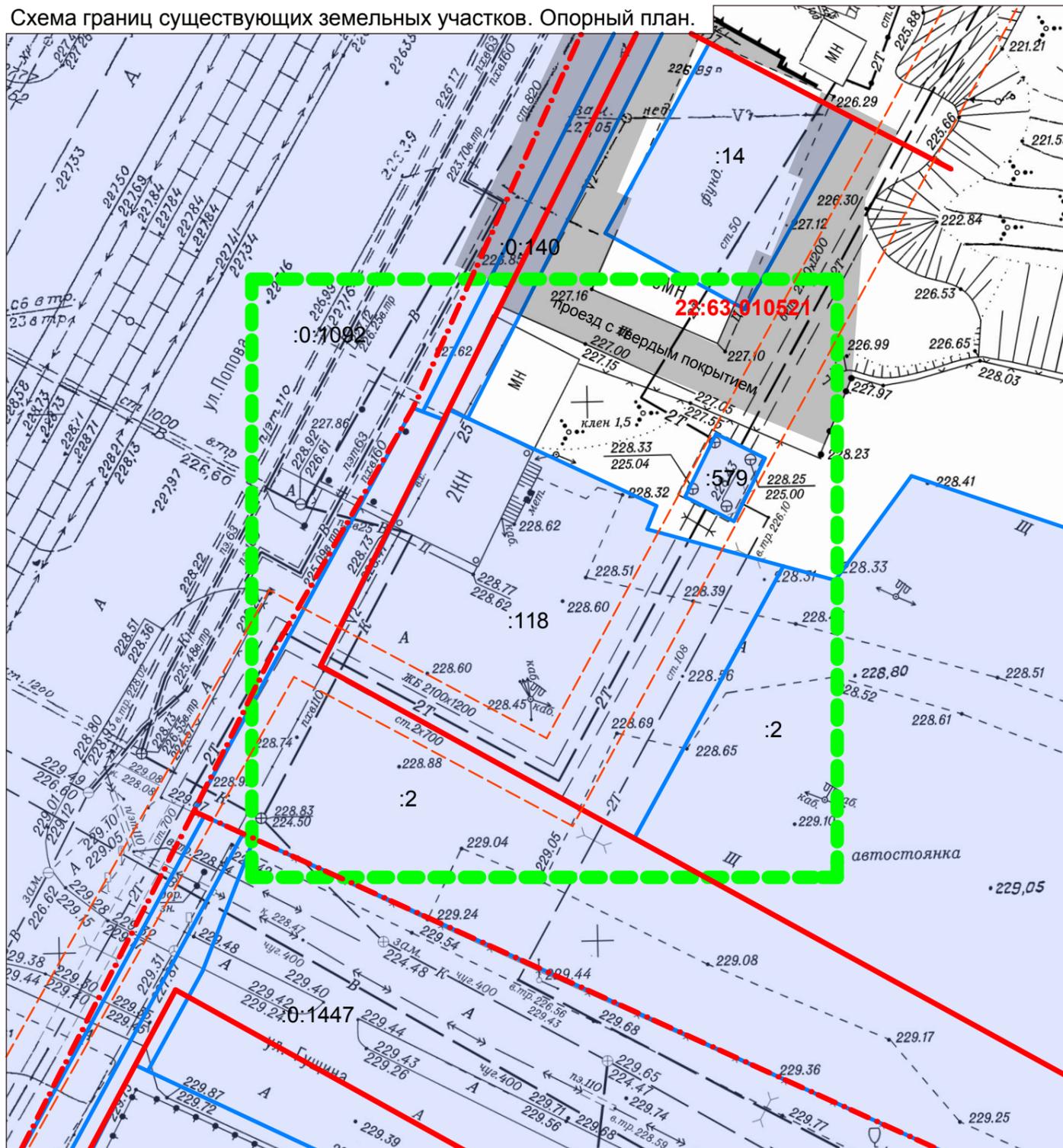
- 1) Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ
- 2) Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ
- 3) Правила землепользования и застройки городского округа - города Барнаула от 25.12.2019 №447.

						П.256-ПМ 07.2022	Лист
							6
Изм.	Коп. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

4) СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуальная редакция).

						П.256-ПМ 07.2022	Лист
							7
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

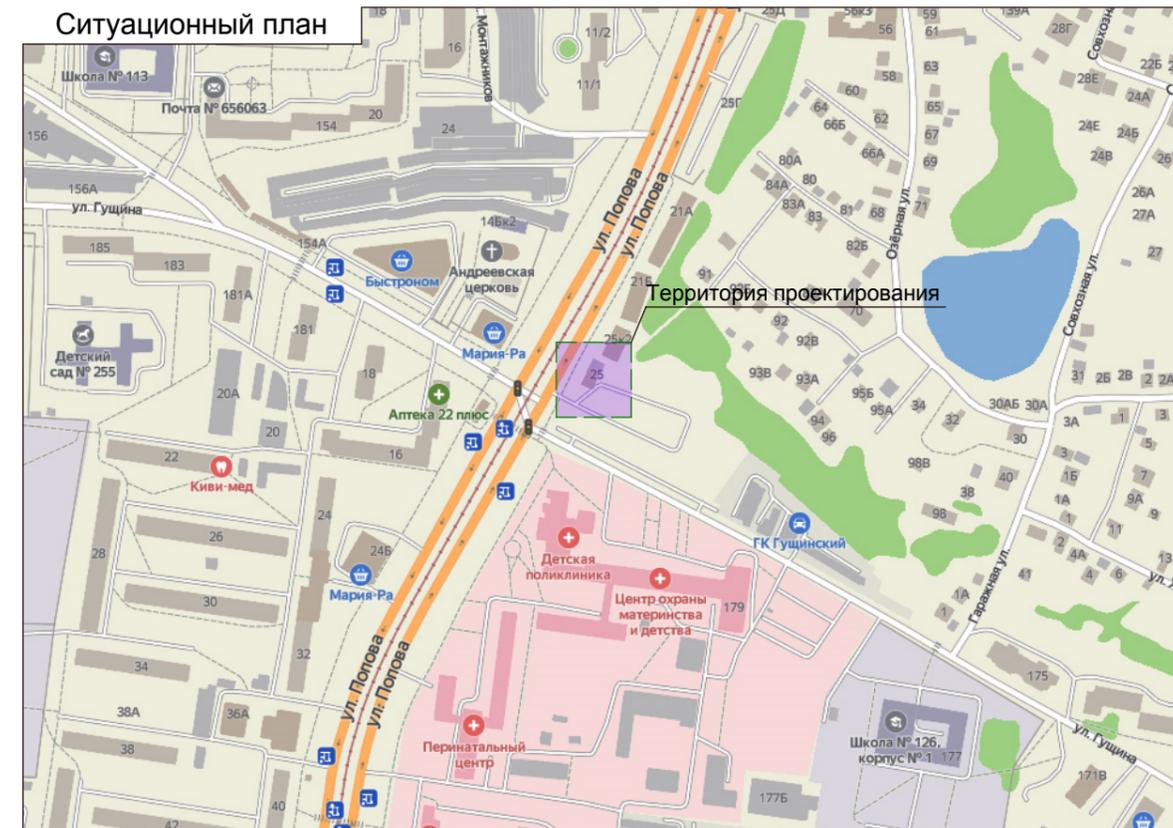
Схема границ существующих земельных участков. Опорный план.



Условные обозначения:

- Границы существующих земельных участков
- Красные линии
- Граница кадастрового квартала
- Границы зон с особыми условиями использования территории
- Граница территории разработки проекта межевания
- Кадастровый номер квартала /земельного участка

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 3, 4, 5 и 6 подзонах приаэродромной территории - аэропорта Барнаул (Михайловка) и в зоне санитарной охраны III пояса источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

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

						П.256-ПМ 07.2022
						Проект межевания застроенной территории в границах кадастрового квартала 22:63:010521, ограниченного улицей Попова, улицей Озерной, улицей Гаражной и улицей Гушина в отношении земельного участка по адресу: г. Барнаул, ул. Попова, 25б
ИЗМ.	КОЛ.УЧ	ЛИСТ	№ ДОК.	ПОДПИСЬ	ДАТА	
Нач. отдела Выполнил						Материалы по обоснованию Раздел 2
Ломакин						ЛОМАКИН
Ломкин						ЛОМКИН
Ситуационный план Опорный план М1:500						СТАДИЯ П
						ЛИСТ 1
						ЛИСТОВ 2
ООО "Альфа-Проект" г. Барнаул						

