

**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

В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО АДРЕСУ:

ГОРОД БАРНАУЛ, УЛИЦА ПОПОВА, 25Б

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Раздел 1 Текстовая часть

Раздел 2 Графическая часть

ШИФР: П.256-ПМ 07.2024

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 22:63:010521

В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО АДРЕСУ:

ГОРОД БАРНАУЛ, УЛИЦА ПОПОВА, 25Б

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Раздел 1 Текстовая часть

Раздел 2 Графическая часть

ШИФР: П.256-ПМ 07.2024

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 РАЗРАБАТЫВАЕТСЯ ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ;

- ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ.
2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ
- ЧЕРТЕЖ ОПОРНОГО ПЛАНА, содержащий сведения согласно п.7 ст.43 Градостроительно-

го кодекса РФ.

						П.256-ПМ 07.2024				
						Проект межевания застроенной территории в границах кадастрового квартала 22:63:010521 в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Попова,25б				
Изи.	Кол.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию Раздел 1		Стадия	Лист	Листов
Нач.отдела		Ломакин						П	3	
Выполнил		Ломакин								
						Содержание		ООО "АльфА-ПроектТ" г.Барнаул		

## ВВЕДЕНИЕ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Проект межевания застроенной территории в границах кадастрового квартала 22:63:010521 в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Попова, 25б выполнен по обращению владельца здания автомастерской в соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, Правилами землепользования и застройки городского округа - города Барнаула Алтайского края и постановлением администрации города Барнаула от 13.05.2024 №739.

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 2024 года;
- сведения филиала ФГИС ЕГРН актуальные на май 2024 года;
- сведения ИСОГД, предоставленные комитетом по строительству, архитектуре и развитию города - администрации г. Барнаула актуальные на май 2024 года.

**Целью** подготовки проекта межевания является определение местоположения образуемого земельного участка путем перераспределения земель, находящихся в государственной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности по ул. Попова, 25б с кадастровым номером

						П.256-ПМ 07.2024	Лист
							4
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		



22:63:010521:118 в целях устранения изломанности границ, 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 м<sup>2</sup> 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 устранению изломанности границ, рациональному использованию земель за счет формирова-

						П.256-ПМ 07.2024	Лист
							5
Изм.	Коп. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

ния 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 м<sup>2</sup>.

Проектом установлена площадь земельного участка 1125 м<sup>2</sup> (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 РАЗРАБАТЫВАЕТСЯ ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ.**

Границы территории разрабатываемого проекта межевания ограничены границами образуемого земельного участка :ЗУ1.

Перечень координат характерных точек границ проект межевания в системе координат МСК-22 представлен в приложении к основной части проекта межевания.

#### **ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ**

- 1) Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ
- 2) Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ

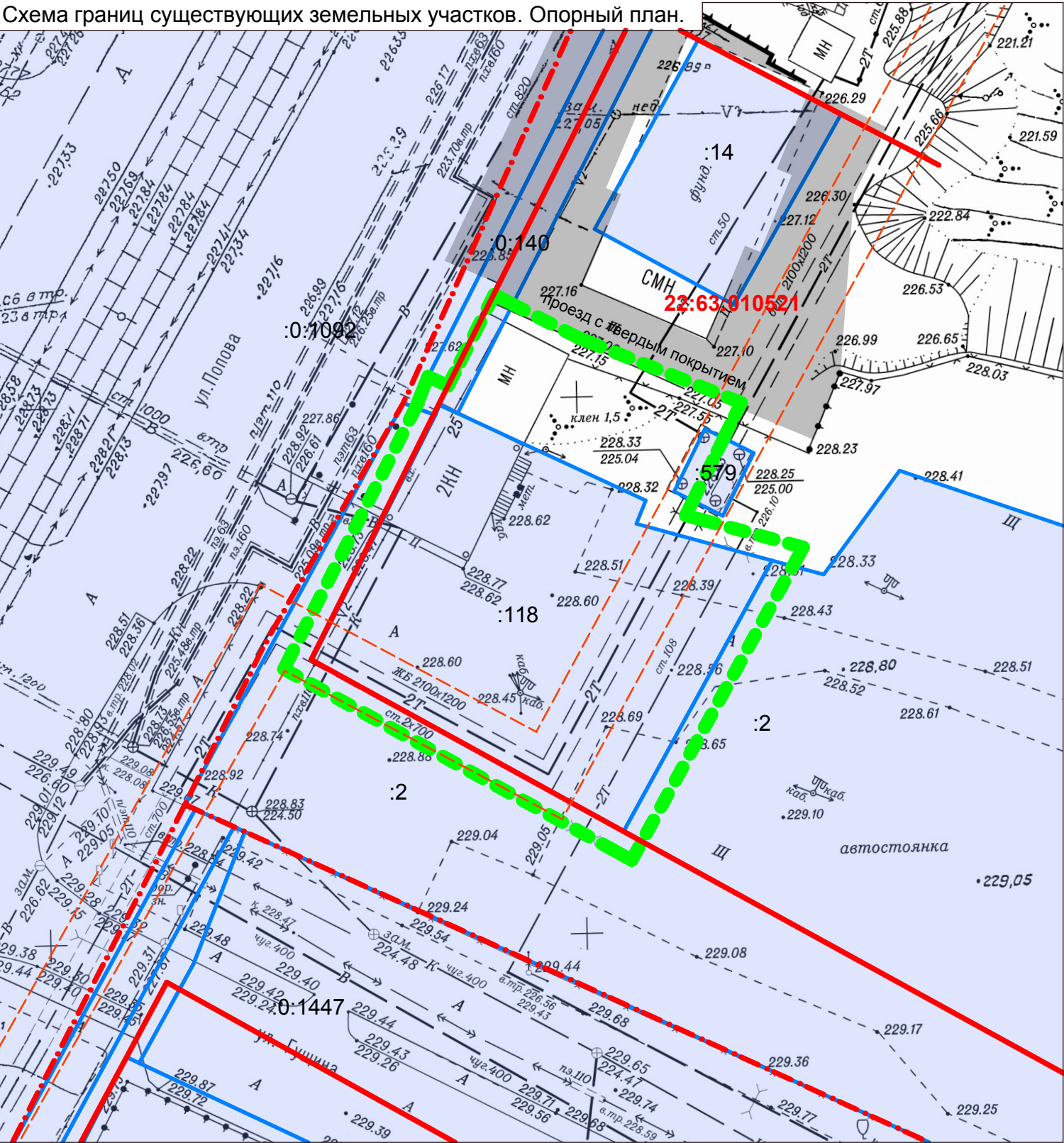
						П.256-ПМ 07.2024	Лист
							6
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

- 3) Правила землепользования и застройки городского округа - города Барнаула от 25.12.2019 №447.
- 4) СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуальная редакция).

						П.256-ПМ 07.2024	Лист
							7
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		



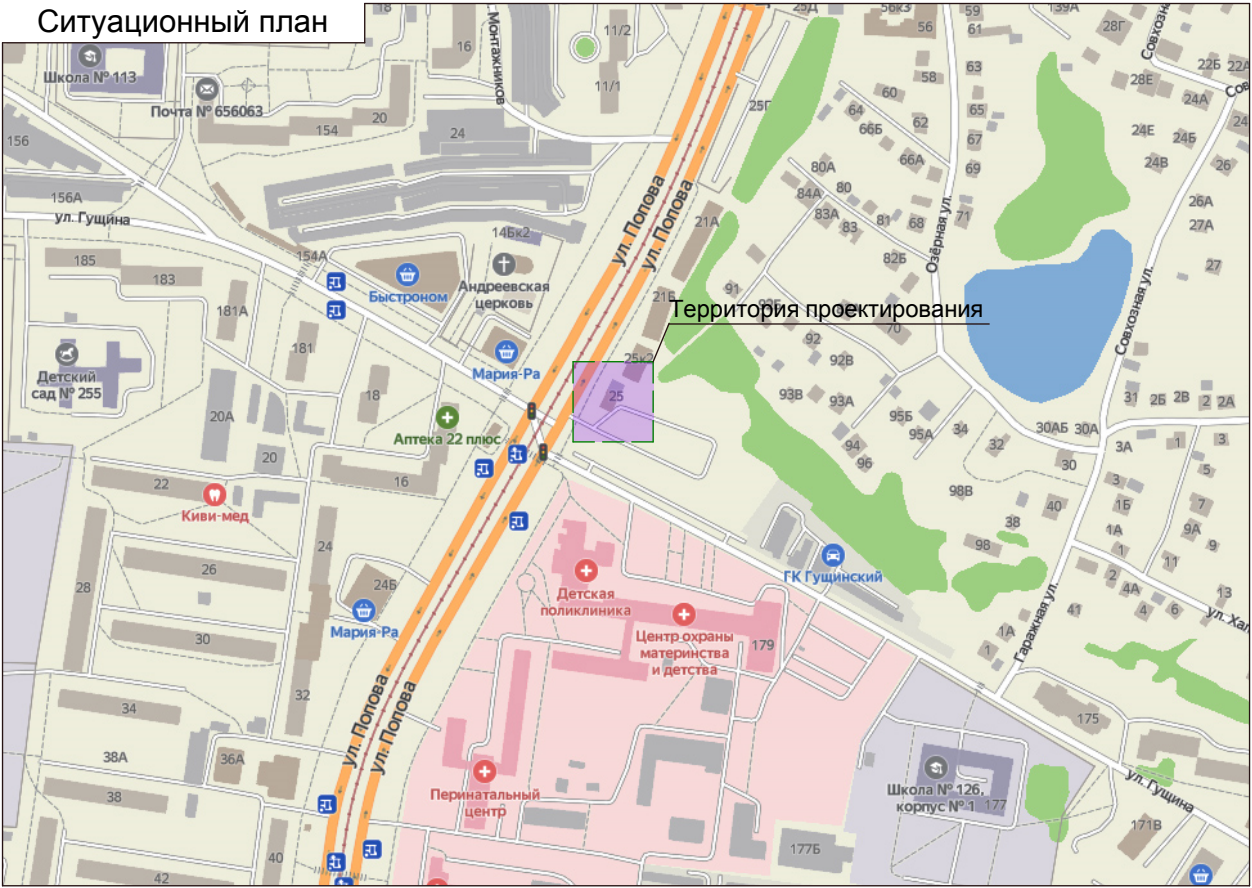
Схема границ существующих земельных участков. Опорный план.



Условные обозначения:

- Границы существующих земельных участков
- Красные линии
- Граница территории разработки проекта межевания
- Граница кадастрового квартала
- Границы зон с особыми условиями использования территории
- 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 07.2024			
						Проект межевания застроенной территории в границах кадастрового квартала 22:63:010521 в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Попова, 256			
ИЗМ.	КОЛ.УЧ	ЛИСТ	Н ДОК.	ПОДПИСЬ	ДАТА	Материалы по обоснованию Раздел 2	СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
Нач. отдела	Ломакин						П	1	2
Выполнил	Ломакин								
						Ситуационный план Опорный план М1:500		ООО "Альфа-Проект" г. Барнаул	



An aerial view of a car service area. A building with a grey facade and red accents has signs for 'ЗАМЕНА МАСЛА' (Oil Change), 'МАГАЗИН' (Store), and 'АВТОСЕРВИС' (Car Service). The building has four red garage doors, two of which are numbered '2' and '4'. A vertical sign between the garages reads 'ШИНОМОНТАЖ' (Tire Mounting). A large sign on the right side of the building displays '25к2' in a blue circle. Several cars are parked in the lot, including a white sedan, a black SUV, and a silver car. A large sign on the right side of the image reads 'РЕМОНТ ЗДЕСЬ 69-88-80' (Repair Here 69-88-80). In the background, there is a building with a sign for 'ШИНОМОНТАЖ' (Tire Mounting) and a date '2023' in the top right corner.



						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				
						Материалы по обоснованию Раздел 2	СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
Нач. отдела	Ломакин						П	2	2
Выполнил	Ломакин					Современное состояние территории (Фотофиксация и вид сверху)	ООО "Альфа-Проект" г. Барнаул		