



**KADASTR22**  
КАДАСТРОВЫЕ И ГЕОДЕЗИЧЕСКИЕ РАБОТЫ БТИ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КАДАСТР22»  
656054, Алтайский край, г. Барнаул, ул. А.Петрова, 219а, оф.253, т. 553-123  
e-mail: kadastr.n@mail.ru, www.kadastr22.ru, ИНН 2222852480 КПП 222201001

**ЗАКАЗЧИК:** Лужанская Жанна Александровна

# **ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ**

**ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ  
КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 22:63:050614  
В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО АДРЕСУ:  
АЛТАЙСКИЙ КРАЙ, ГОРОД БАРНАУЛ, УЛИЦА ПРАВЫЙ БЕРЕГ ПРУДА, 394**

## **МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ**

**Раздел 1 Текстовая часть**

**Раздел 2 Графическая часть**

**ШИФР: ПМ-681/24-П-2024**

Барнаул 2025 г.



**KADASTR22**  
КАДАСТРОВЫЕ И ГЕОДЕЗИЧЕСКИЕ РАБОТЫ БТИ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КАДАСТР22»  
656054, Алтайский край, г. Барнаул, ул. А.Петрова, 219а, оф.253, т. 553-123  
e-mail: kadastr.n@mail.ru, www.kadastr22.ru, ИНН 2222852480 КПП 222201001

**ЗАКАЗЧИК:** Лужанская Жанна Александровна

# **ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ**

**ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ  
КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 22:63:050614  
В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО АДРЕСУ:  
АЛТАЙСКИЙ КРАЙ, ГОРОД БАРНАУЛ, УЛИЦА ПРАВЫЙ БЕРЕГ ПРУДА, 394**

## **МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ**

**Раздел 1 Текстовая часть**

**Раздел 2 Графическая часть**

**ШИФР: ПМ-681/24-П-2024**

Исполнительный директор  
ООО «КАДАСТР22»

Выполнил



Надольский В.В.

Ангелюк Е.В.

Барнаул 2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

- ВВЕДЕНИЕ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ
- РАСЧЕТ НОРМАТИВНЫХ РАЗМЕРОВ ОБРАЗУЕМОГО (ИЗМЕНЯЕМОГО) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
- ЗАКЛЮЧЕНИЕ
- ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

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

3. ПРИЛОЖЕНИЕ

- ПОСТАНОВЛЕНИЕ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА БАРНАУЛА №1375 от 20.08.2024 Г.

						ШИФР: ПМ-681/24-П-2024				
						Проект межевания застроенной территории в границах кадастрового квартала 22:63:050614 в отношении земельного участка по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Правый берег пруда, дом 394				
Изи.	Кол.	Лист	№док.	Подп.	Дата					
						Материалы по обоснованию Раздел 1		Стадия	Лист	Листов
исп.директор		Надольский В.В.						П	3	
Выполнил		Ангелюк Е.В.								
						Содержание		ООО «Кадастр22», г. Барнаул		

## ВВЕДЕНИЕ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Проект межевания застроенной территории в границах кадастрового квартала 22:63:050614 в отношении земельного участка по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Правый берег пруда, дом 394 выполнен по обращению собственника земельного участка Лужанской Жанны Александровны в соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации и Правилами землепользования и застройки городского округа - города Барнаула Алтайского края.

Проект межевания территории разрабатывается только в отношении земельного участка по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, город Барнаул, улица Правый берег пруда, дом 394. Границы иных участков остаются без изменений.

Земельный участок с кадастровым номером 22:63:050614:10 по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Правый берег пруда, дом 394, площадью 4750 кв.м. и разрешенным использованием: Для эксплуатации производственного здания и склада, расположен в Центральном районе г. Барнаула Алтайского края и принадлежит на праве частной собственности Лужанской Жанне Александровне.

В соответствии Правилами землепользования и застройки городского округа – города Барнаула Алтайского края, утвержденными Решением Барнаульской городской думы № 447 от 25.12.2019 г., участок расположен в территориальной зоне «ПК-1.2 - Производственная зона. Производственная подзона (размещение объектов до III класса опасности по санитарной классификации).

Категория земель – земли населенных пунктов.

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 на участке отсутствуют;

						ШИФР: ПМ-681/24-П-2024	Лист
							4
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

- земельный участок полностью расположен в водоохранной зоне р. Барнаул (реестровый номер 22:00-6.1113), в зоне санитарной охраны третьего пояса действующего водозабора подземных вод АО "Алтайский завод агрегатов" (скважины № 2/2012(2) (рабочая); № 1-617(3) (рабочая) (реестровый номер 22:63-6.5962), а также частично в охранной зоне ПС №13 110/35/6кВ «Подгорная» в составе электросетевого комплекса № Ц-9 ПС №25 110/6кВ «Опорная» филиала ПАО «Алтайэнерго» Центральные электрические сети расположенной в г. Барнауле Алтайского края (реестровый номер 22:63-6.107), в границе охранной зоны высоковольтной кабельной линии ЛЭП 6 кВ от ГПП №13 до ТП №66 (реестровый номер 22:63-6.651), в охранной зоне ВЛ 110 кВ ТО-101,102 "ТЭЦ-2-Опорная"; ВЛ 35 кВ ТТ-301,302 "ТЭЦ-2-ТЭЦ-1"; ВЛ 110 кВ от ОП-93,94 "Опорная-Подгорная" (реестровый номер 22:63-6.2209), в третьем поясе зоны санитарной охраны, используемой для производственной деятельности ОАО «Барнаульский дрожжевой завод» (согласно Распоряжению Управления природных ресурсов и охраны окружающей среды Алтайского края от 27.12.2011 г. №233).

Зоны с особыми условиями использования территорий указаны на чертеже – лист 1.

По сведениям Единого государственного реестра недвижимости на земельном участке с кадастровым номером 22:63:050614:10 расположены следующие объекты недвижимости, находящиеся на праве частной собственности Лужанской Жанне Александровне:

- Нежилое здание (Мастерская по ремонту автомобилей с пристороем) с кадастровым номером 22:63:050614:103 общей площадью 287.0 кв.м.;

- Нежилое здание (Склад) с кадастровым номером 22:63:050614:104 общей площадью 407.4 кв.м.

**Исходными данными для разработки настоящего проекта послужили следующие материалы:**

- сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости;
- топографический план масштаба 1:500, выданный Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству города Барнаула в электронном виде;

						ШИФР: ПМ-681/24-П-2024	Лист
							5
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

- схема и список координат красных линий, выданные Комитетом по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула;
- Постановление Администрации города Барнаула №1375 от 20.08.2024 г.

**Целью подготовки** проекта межевания является образование земельного участка путем перераспределения земель, государственная собственность на которые не разграничена, и земельного участка, находящегося в частной собственности, по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, город Барнаул, улица Правый берег пруда, дом 394 с кадастровым номером 22:63:050614:10, в целях рационального использования земельного участка и эксплуатации зданий на данном земельном участке для исключения вклинивания, вкрапливания по существующим границам на местности.

**Проект межевания территории** включают в себя чертежи, на которых отображаются:

- 1. красные линии;
- 2. границы существующих земельных участков;
- 3. границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 4. местоположение существующих объектов капитального строительства;
- 5. границы существующих элементов планировочной структуры.

**РАСЧЕТ НОРМАТИВНЫХ РАЗМЕРОВ ОБРАЗУЕМОГО  
(ИЗМЕНЯЕМОГО) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Согласно подпункту 2 пункта 1 ст.39.28 Земельного кодекса Российской Федерации перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, проводится в соответствии с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, для рационального использования земельного участка и размещения существующих объектов недвижимости на данном земельном участке при условии,

						ШИФР: ПМ-681/24-П-2024	Лист
							6
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

В соответствии Правилами землепользования и застройки городского округа – города Барнаула Алтайского края, утвержденными Решением Барнаульской городской думы № 447 от 25.12.2019 г., участок расположен в территориальной зоне «ПК-1.2 - Производственная зона. Производственная подзона (размещение объектов до III класса опасности по санитарной классификации).

Согласно пункту 2.1 статьи 75 Решения Барнаульской городской Думы № 447 от 25.12.2019 г «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа- города Барнаула Алтайского края», предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков с видом разрешенного использования исходного участка, в том числе их площадь, не подлежат установлению.

В результате подготовки Проекта образован земельный участок площадью 5025 кв.м.

Формирование границ :ЗУ1 обусловлено:

- с северной стороны ограничен границе красной линии и границей территориальной зоны ПК-1.2 - Производственная зона;
- с восточной стороны ограничен существующим бетонным забором;
- с южной стороны ограничен земельным участком с кадастровым номером 22:63:050614:39;
- с западной стороны ограничен земельным участком с кадастровым номером 22:63:050614:11 и существующим бетонным забором.

На опорном плане отчетливо показано существующее вклинивание между границами красной линии и исходным участком, и между территориальной зоны ПК-1.2 - Производственная зона, утвержденной Решения Барнаульской городской Думы № 447 от 25.12.2019 г и существующим земельным участком, поэтому одной из целей проекта межевания является исключение вклинивания.

Расчет нормативной площади под предприятия общественного питания произведен в соответствии с Таблицей Г.1 "СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Ак-

						ШИФР: ПМ-681/24-П-2024	Лист
							7
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

туализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр) (ред. от 19.12.2019) и Таблица 12 Постановления Правительства Алтайского края от 29.12.2022 г. № 537 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Алтайского края».

Площадь и размеры образуемого земельного участка для размещения объекта общетоварных складов (непродовольственных товаров) на 1 тыс. чел. должен составлять:

при площади складов, 217 кв. м – размер земельного участка 740 кв.м.

Согласно п. 11.40 "СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр) Станции технического обслуживания автомобилей следует проектировать из расчета один пост на 200 легковых автомобилей, принимая размеры их земельных участков для станций, га:

на 10 постов .....1,0;

" 15 " ..... 1,5;

" 25 " ..... 2,0;

" 40 " ..... 3,5.

Проектом установлена площадь земельного участка составила 5025 кв.м. с учетом ранее установленных границ землепользований территории.

Также, чтобы исключить вклинивания, вкрапливания и не нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами, разрабатывает проект межевания.

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 неразграниченной территории и ее площадь не позволяют сформировать самостоятельный земельный участок пригодный для размещения объектов недвижимости.

						ШИФР: ПМ-681/24-П-2024	Лист
							8
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		



Земельный участок из земель, государственная собственность на которые не разграничена, прилегающий к земельному участку с кадастровым номером 22:63:050614:10, имеют ширину от 1,0 м до 5,0 м.

Таким образом, в результате перераспределения происходит изменение границ земельного участка с кадастровым номером 22:63:050614:10 с увеличением площади за счет присоединяемой территории из земель не разграниченной государственной собственности площадью 275 кв.м., из которой не может быть образован земельный участок, отвечающий требованиям, установленным статьей 11.9 Земельного кодекса РФ.

Образование земельного участка путем перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности, исключает вклинивание и способствует организации более рационального использования территории земельного участка, находящегося частной собственности, пространственному и функциональному развитию территории.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Согласно п.2 ст.39.28. Земельного кодекса Российской Федерации перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности проводится для исключения вклинивания, вкрапливания, для рационального использования земельного участка, при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Так как Решением Барнаульской городской Думы от 25.12.2019№447 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа - города Барнаула Алтайского края» не установлены предельные минимальные и максимальные размеры для образуемого земельного участка, следовательно, данный земельный участок соответствует требованиям действующего законодательства.

В результате перераспределения земель, государственная собственность на которые не разграничена, и земельного участка, находящегося в частной соб-

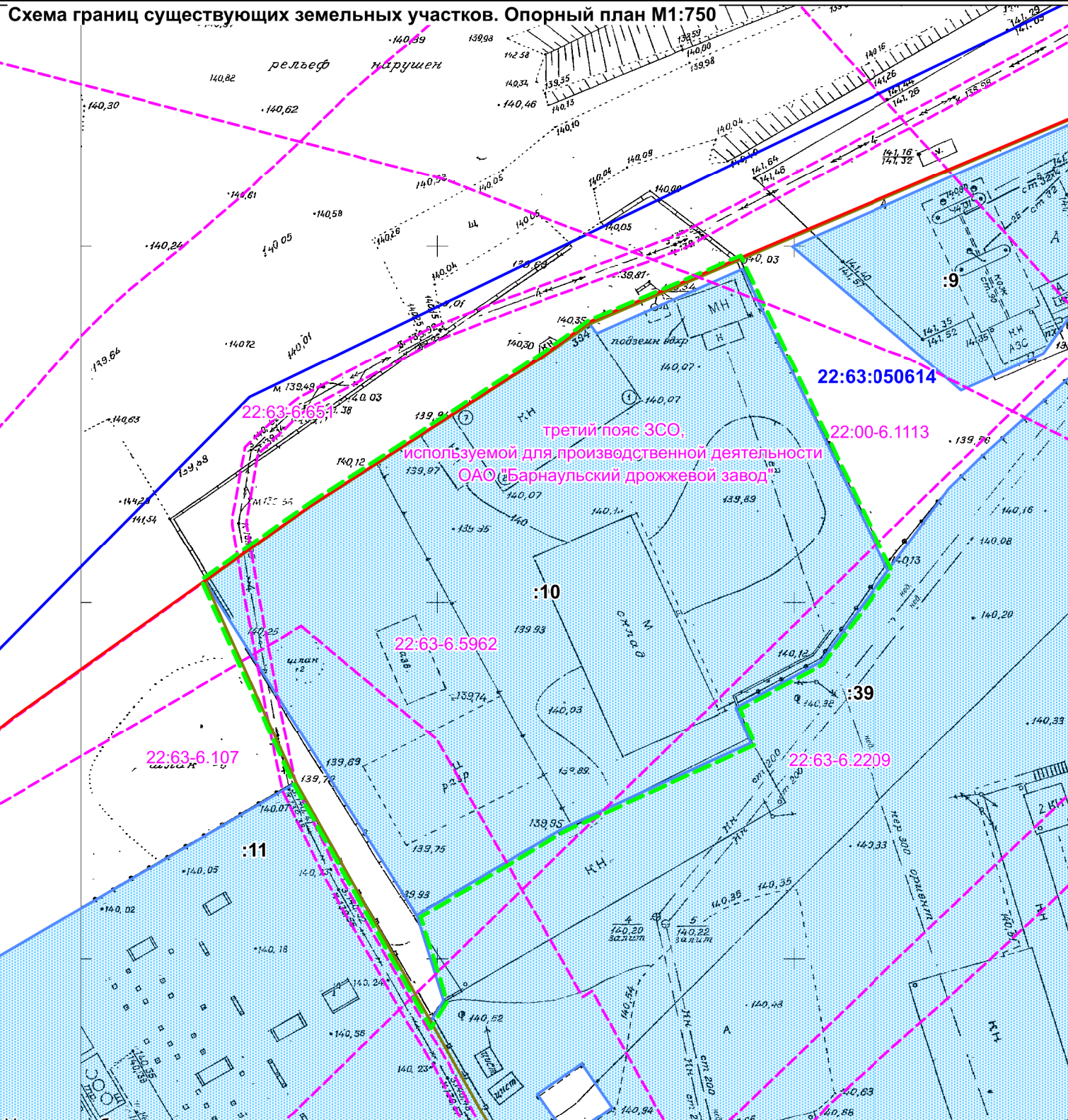
ственности Лужанской Жанны Александровны, с кадастровым номером 22:63:050614:10 образован земельный участок площадью 5025 кв.м. с местоположением: Российская Федерация, Алтайский край, город Барнаул, улица Правый берег пруда, дом 394.

### **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 Алтайского края, утвержденные решением Барнаульской городской думы № 447 от 25.12.2019 г.
- 4) Постановление Правительства Алтайского края от 29.12.2022 г. № 537 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Алтайского края».
- 5) СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр).

						ШИФР: ПМ-681/24-П-2024	Лист
							10
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

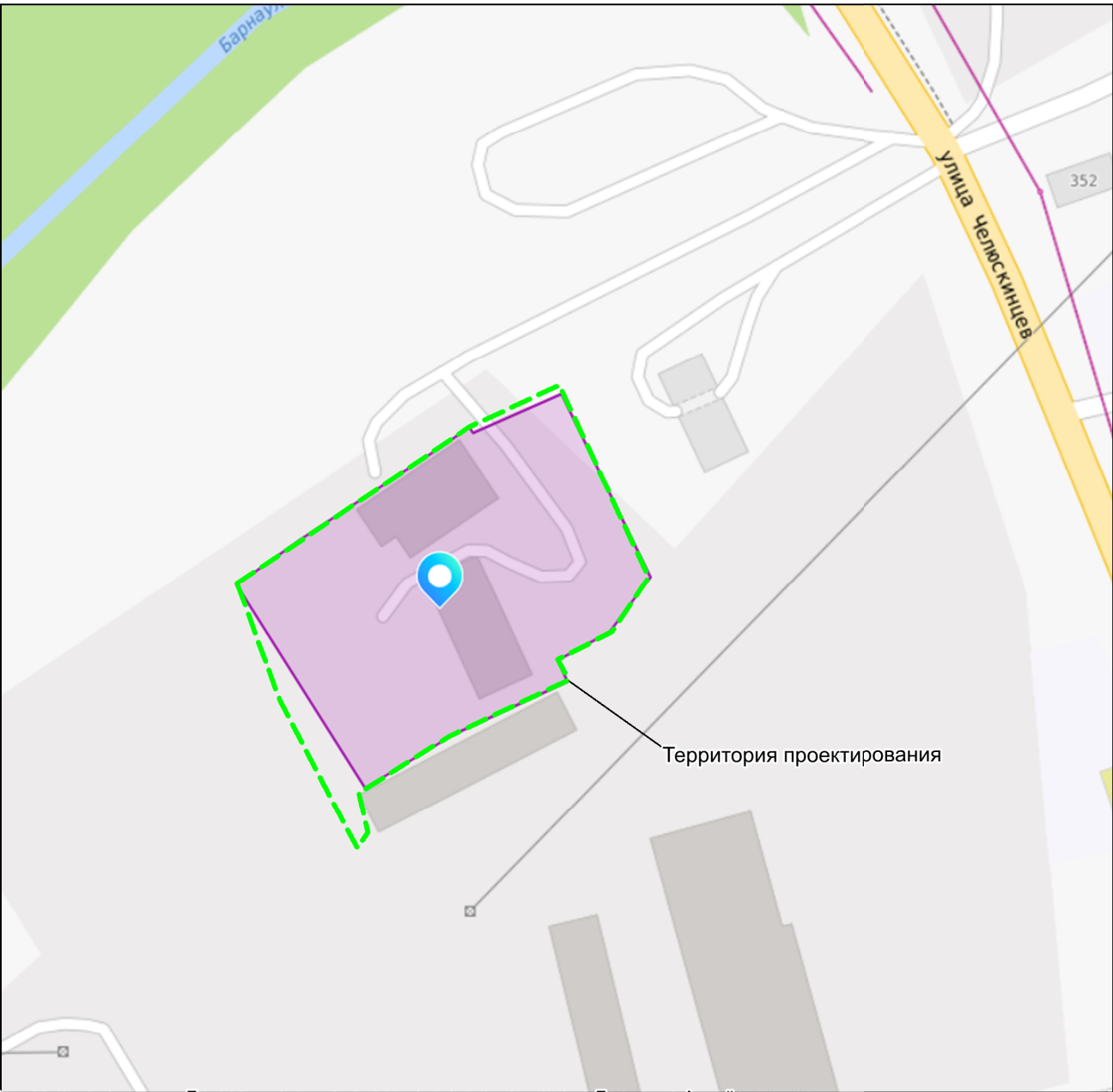




Условные обозначения:

- Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания
- Границы и кадастровые номера существующих земельных участков
- красные линии;
- границы кадастрового деления;
- граница зоны с особыми условиями использования территории;
- 22:61-6.756 - номер зоны зоны с особыми условиями использования территории;
- 22:61:042101 - номер кадастрового квартала;
- граница территориальной зоны ПК-1.2

Ситуационный план М 1:1500



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 на участке отсутствуют;
- Земельный участок полностью расположен в водоохранной зоне р. Барнаулка (реестровый номер 22:00-6.1113), в зоне санитарной охраны третьего пояса действующего водозабора подземных вод АО "Алтайский завод агрегатов" (скважины № 2/2012(2) (рабочая); № 1-617(3) (рабочая) (реестровый номер 22:63-6.5962), а также частично в охранный зоне ПС №13 110/35/6кВ «Подгорная» в составе электросетевого комплекса № Ц-9 ПС №25 110/6кВ «Опорная» филиала ПАО «Алтайэнерго» Центральные электрические сети расположенной в г. Барнауле Алтайского края (реестровый номер 22:63-6.107), в границе охранный зоны высоковольтной кабельной линии ЛЭП 6 кВ от ГПП №13 до ТП №66 (реестровый номер 22:63-6.651), в охранный зоне ВЛ 110 кВ ТО-101,102 "ТЭЦ-2-"Опорная"; ВЛ 35 кВ ТТ-301,302 "ТЭЦ-2-ТЭЦ-1"; ВЛ 110 кВ от ОП-93,94 "Опорная-Подгорная" (реестровый номер 22:63-6.2209), в третьем поясе зоны санитарной охраны, используемой для производственной деятельности ОАО «Барнаульский дрожжевой завод» (согласно Распоряжению Управления природных ресурсов и охраны окружающей среды Алтайского края от 27.12.2011 г. №233) Зоны с особыми условиями использования территорий указаны на чертеже - лист 1.

						ШИФР: ПМ-681/24-П-2024			
						Проект межевания застроенной территории в границах кадастрового квартала 22:63:050614 в отношении земельного участка по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Правый берег пруда, дом 394			
Изм.	кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию Раздел 2	стадия	лист	листов
Исп. директор	Надольский В.В.						П	1	1
Выполнил	Ангелюк Е.В.								
						Опорный план М 1:750 Ситуационный план М 1:1500		ООО "Кадастр22", г. Барнаул	

ПРИЛОЖЕНИЕ

						ШИФР: ПМ-681/24-П-2024	Лист
							12
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		





АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БАРНАУЛА

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 20.08.2024

№ 1345

О подготовке проекта межевания территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 22:63:050614:10 по адресу: город Барнаул, улица Правый Берег Пруда, 394

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 обращение Лужанской Ж.А. от 06.08.2024 №2324, администрация города Барнаула постановляет:

1. Подготовить проект межевания территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 22:63:050614:10 по адресу: город Барнаул, улица Правый Берег Пруда, 394 (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