

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АГРОСТРОЙИНВЕСТ»**

656037, край Алтайский, г. Барнаул,
ул. Северо-Западная, 3а, офис 301
тел: 8(3852)777628

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

*земельного участка, образуемого в результате перераспределения границ
земельного участка по адресу: город Барнаул, проспект Космонавтов, 32а,
и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности*

Генеральный директор
ООО «Агростройинвест»



А.О. Карьков

БАРНАУЛ 2025

СОСТАВ ПРОЕКТА

Проект межевания территории.

I. Основная часть проекта межевания территории:

раздел 1 «Проект межевания территории. Текстовая часть»;

раздел 2 «Проект межевания территории. Чертежи межевания территории»:

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	Чертеж границ образуемых земельных участков	ПМ-1	1:500

II. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

раздел 3 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка»;

раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть»:

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	Схема расположения элементов планировочной структуры	ПМ-2	1:200000
2	Схема современного использования территории	ПМ-3	1:1000
3	Схема зон с особыми условиями использования территории	ПМ-4	1:500

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	Номера листов
1	ВВЕДЕНИЕ	4
2	1. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ	7
3	2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ЧЕРТЕЖИ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	21
4	3. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	23
5	4. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	27
6	ЗАКЛЮЧЕНИЕ	31
7	Постановление Администрации города Барнаула Алтайского края от 04.07.2024 № 1083 «О подготовке проекта межевания территории земельного участка, образуемого в результате перераспределения границ земельного участка по адресу: город Барнаул, проспект Космонавтов, 32а, и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности»	-

ВВЕДЕНИЕ

В соответствии с ч. 9 ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ при подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

Проект межевания территории земельного участка, образуемого в результате перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка с кадастровым номером 22:63:010112:25 по адресу: г. Барнаул, пр-кт Космонавтов, 32а, находящегося в частной собственности (далее - Проект), выполнен 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. Федерального закона Российской Федерации от 13 июля 2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
4. свода правил 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», дата введения 01.07.2017;
5. свода правил 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования объемно-планировочным и конструктивным решениям», дата введения 24.06.2013;
6. Нормативов градостроительного проектирования Алтайского края, утвержденных Постановлением Правительства Алтайского края от 29.12.2022 № 537 (далее – Нормативы Алтайского края);
7. Нормативов градостроительного проектирования на территории городского округа - города Барнаула Алтайского края, утвержденных Решением Барнаульской городской Думы от 22.03.2019 № 282 (далее – Нормативы г. Барнаула);

8. Генерального плана городского округа - города Барнаула Алтайского края, утвержденного Решением Барнаульской городской Думы от 30.08.2019 № 344 (далее - Генплан);

9. Правил землепользования и застройки городского округа - города Барнаула Алтайского края, утвержденных Решением Барнаульской городской Думы от 25.12.2019 № 447 (далее – Правила);

10. иных действующих государственных регламентов, норм, правил, стандартов.

Работы по изготовлению Проекта проведены по заказу собственника земельного участка с кадастровым номером 22:63:010112:25, расположенного по адресу: г. Барнаул, пр-кт Космонавтов, 32а, за счет его средств самостоятельно.

Согласно ч. 5 ст. 41 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ применительно к территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, территории, в границах которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных частью 2 статьи 43 настоящего Кодекса.

В соответствии с п. 1 ч. 2 ст. 43 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ разработка Проекта проводится с целью определения местоположения границ

земельного участка образуемого путем перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка с кадастровым номером 22:63:010112:25 по адресу: г. Барнаул, пр-кт Космонавтов, 32а, находящегося в частной собственности, для устранения недостатков, препятствующих рациональному использованию земель (в том числе для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы) с увеличением площади земельного участка, который находится в частной собственности, не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков (п. 2 ч. 1 ст. 39.28 Земельного Кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ);

земельного участка, образуемого из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (п. 1 ч. 3 ст. 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ).

Исходя из норм действующего законодательства Российской Федерации, подготовка Проекта межевания территории осуществляется в виде отдельного документа.

Графическая часть Проекта, сведения о координатах характерных точек границ образуемых земельных участков, границ территории, в отношении которой разработан Проект межевания, приведены в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН): МСК-22, зона 2 (п. 1 ч. 3 ст. 41.1, п. 5 ч. 5 ст. 43 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ).

Исходные данные для оформления Проекта:

1. схема и список координат красных линий, выданные Комитетом по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула;
2. картографическая основа в виде топографических планов местности масштаба 1:500, предоставленная Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству города Барнаула;
3. базовая спутниковая фотокарта с сайта публичной кадастровой карты разрешением 1200 пикс на км (космические снимки (Google));
4. сведения, внесенные в ЕГРН, в виде кадастровых планов территории, выписок из ЕГРН об объекте недвижимости;
5. Постановление Администрации города Барнаула Алтайского края от 04.07.2024 № 1083 «О подготовке проекта межевания территории земельного участка, образуемого в результате перераспределения границ земельного участка по адресу: город Барнаул, проспект Космонавтов, 32а, и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности».

В соответствии с ч. 8 ст. 43 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ подготовка проектов межевания территории осуществляется с учетом материалов и результатов инженерных изысканий в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с настоящим Кодексом.

Согласно ч. 1 ст. 47 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ инженерные изыскания выполняются для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Разработка Проекта осуществляется в границах застроенной территории для определения местоположения границ образуемых земельных участков и последующего проведения процедур государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав.

1. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН об объекте недвижимости от 26.02.2025 № КУВИ-001/2025-51150597 земельный участок с кадастровым номером 22:63:010112:25, расположенный по адресу: г. Барнаул, пр-кт Космонавтов, 32а, внесен в ЕГРН 22.03.2002 г. категории земель: земли населенных пунктов с видом разрешенного использования: склады площадью 704 кв. м. В пределах земельного участка расположен объект недвижимости с кадастровым номером 22:63:010112:291 (здание). Земельный участок с кадастровым номером 22:63:010112:25 принадлежит на праве собственности физическому лицу (номер, дата государственной регистрации права: 22:63:010112:25-22/111/2024-48 от 29.01.2024).

Согласно п. 3 ч. 3 ст. 41 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной, если необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории.

В соответствии с п. 2 ч. 1 ст. 39.28 Земельного Кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается в случае перераспределения таких земель и (или) земельных участков в целях приведения границ земельных участков *в соответствие с утвержденным проектом межевания территории* для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы 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.

Исходя из норм действующего законодательства Российской Федерации, условиями перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, являются:

1. земли, участвующие в перераспределении с исходными земельными участками, не предоставлены гражданам и юридическим лицам и не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута;
2. исключение недостатков, препятствующих рациональному использованию земель (вклинивание, вкрапливание, изломанность границ, чересполосица);

3. увеличение площади образуемого земельного участка не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

(1) Земли (:Т/п1), участвующие в перераспределении с исходным земельным участком с кадастровым номером 22:63:010112:25, представляют собой фигуру Г-образной формы, ограниченную земельными участками с кадастровыми номерами 22:63:010112:1494, 22:63:010112:25 (границы, сведения о которых внесены в ЕГРН, соответственно в точках 1-2, 2-4), земельным участком по адресу: г. Барнаул, ул. Горская, 120 (фактические границы в точках н2-1), землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности (границы в точках н1-н2, 4-н3) и территорией общего пользования (красные линии: проспект Космонавтов в точках н3-н1).

Земли, участвующие в перераспределении с исходным земельным участком с кадастровым номером 22:63:010112:25, свободны от застройки.

Снимок Google Earth Pro по состоянию на сентябрь 2023



В сведениях ЕГРН в отношении земель, участвующих в перераспределении с исходным земельным участком с кадастровым номером 22:63:010112:25, информация о процедуре государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав отсутствует.

(2) 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. С учетом сложившейся практики:

вклинивание - расположение отдельных частей земельного участка вглубь другого земельного участка, создающее неудобства в организации пользования обоими земельными участками;

вкрапливание - расположение внутри границ земельного участка, принадлежащего одному собственнику, другого земельного участка, принадлежащего другому собственнику;

изломанность границ - контуры земельного участка, имеющие сложную конфигурацию, острые или многочисленные углы;

чересполосица - земельные участки, разделённые землями других землепользователей.

В соответствии со ст. 14 Федерального закона Российской Федерации от 18 июня 2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве» *планирование и организация рационального использования земель и их охраны* проводятся в целях совершенствования распределения земель в соответствии с перспективами развития экономики, улучшения организации территорий и определения иных направлений рационального использования земель и их охраны в Российской Федерации, субъектах Российской Федерации и муниципальных образованиях.

Согласно п. 9 ч. 9 ст. 39.29 Земельного Кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ уполномоченный орган принимает решение об отказе в заключении соглашения о перераспределении земельных участков в случае, если образование земельного участка или земельных участков предусматривается путем перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности, и земель, из которых возможно образовать самостоятельный земельный участок без нарушения требований, предусмотренных статьей 11.9 настоящего Кодекса, за исключением случаев перераспределения земельных участков в соответствии с подпунктами 1 и 4 пункта 1 статьи 39.28 настоящего Кодекса.

Земли (:Т/п1), участвующие в перераспределении с исходным земельным участком с кадастровым номером 22:63:010112:25, расположены на пересечении улицы Горская и проспекта Космонавтов, между объектами складского и жилого назначения.

Минимальные противопожарные расстояния между жилыми зданиями (при степени огнестойкости IV, V и классе конструктивной опасности С0-С3) и производственными зданиями составляют 12-18 м (Таблица 1 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты»).

Минимальные противопожарные расстояния между производственными зданиями (при степени огнестойкости I-II, а также при степени огнестойкости III-IV класса С0) составляют 9-12 м (Таблица 2 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты»).

Исходя из норм действующего законодательства Российской Федерации, в границах земель (:Т/п1), участвующих в перераспределении с исходным земельным участком с кадастровым номером 22:63:010112:25, невозможно разместить объекты недвижимости без нарушения требований противопожарных расстояний между зданиями.

Неиспользуемые земли могут привести к захламлению территории отходами хозяйственно-бытовой деятельности, т.к. не имеют экономической целесообразности в освоении как самостоятельный земельный участок.

Таким образом, для устранения недостатков, препятствующих рациональному использованию земель, и улучшения организации территории, Проектом предлагается образовать земельный участок площадью 1052 кв. м путем перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка с кадастровым номером 22:63:010112:25, находящегося в частной собственности. Образуемый земельный участок :ЗУ1 имеет конфигурацию прямоугольной трапеции.

Таблица 1

Сведения об образовании земельного участка путем перераспределения

№ п/п	Источник образования		Сведения о частях земельных участков (территориях), включаемых в состав образуемого земельного участка	
	Кадастровый номер земельного участка (учетный номер кадастрового квартала)	Площадь, кв. м	Обозначение	Площадь, кв. м
1	22:63:010112:25	704	:25/п1	704
2	22:63:010112	348	:Т/п1	348
Площадь :ЗУ1=:25/п1 + :Т/п1 = 704 кв. м + 348 кв. м = 1052 кв. м				

Таблица 2

Сведения о характерных точках границ образуемого земельного участка

Условный номер образуемого земельного участка	:ЗУ1
Способ образования	Перераспределение с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности
Местоположение земельного участка	г. Барнаул, пр-кт Космонавтов, 32а
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования согласно Правилам	Склады (код 6.9)

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
н1	606 232,97	2 379 567,88
н2	606 233,42	2 379 593,42
1	606 233,67	2 379 601,16
2	606 221,87	2 379 600,44
3	606 199,89	2 379 599,10
4	606 202,20	2 379 567,57
н3	606 202,23	2 379 567,12
н1	606 232,97	2 379 567,88

Кроме того, Проектом предлагается образовать земельный участок :ЗУ2 из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Образование земельного участка :ЗУ2 осуществляется в границах земель, ограниченных территорией общего пользования (красные линии: улица Горска, проспект Космонавтов в точках н1-н4-н5), образуемым земельным участком :ЗУ1 (границы в точках н2-н1), земельным участком по адресу: г. Барнаул, ул. Горская, 120 (фактические границы в точках н5-н2), для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления.

Таблица 3

Сведения об образуемом земельном участке из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Условный номер образуемого земельного участка	:ЗУ2	
Способ образования	из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	
Местоположение земельного участка	г. Барнаул, пр-кт Космонавтов, прилегающий к северной границе земельного участка по адресу: г. Барнаул, пр-кт Космонавтов, 32а	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования согласно Правилам	Склады (код 6.9)	
Площадь земельного участка	458 кв. м	
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
н4	606 251,13	2 379 568,33
н5	606 252,95	2 379 591,29
н2	606 233,42	2 379 593,42
н1	606 232,97	2 379 567,88
н4	606 251,13	2 379 568,33

(3) В соответствии с п. 9 ст. 1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ градостроительный регламент – в т.ч. устанавливаемые *предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков.*

Согласно ч. 2 ст. 85 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, сооружений.

В соответствии со ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Согласно ч. 1 ст. 43 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, *границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны* и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

В соответствии с ч. 7 ст. 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов.

Согласно Карте градостроительного зонирования Правил образуемые земельные участки расположены в территориальной зоне ПК-1 - производственная зона, подзона ПК-1.2.

Таким образом, подготовка Проекта осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одной территориальной зоны - производственная зона ПК-1, подзона ПК-1.2.

**Фрагмент карты градостроительного зонирования Правил
(территориальные зоны)**



В соответствии с ч. 3 ст. 11.2 Земельного Кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

С учетом писем Росреестра от 01.12.2020 № 13-00433/20, от 15.02.2021 № 14-02039/21@ сведения о виде разрешенного использования исходного (исходных) земельного(ых) участка(ов) в соответствии с пунктом 3 статьи 11.2 Земельного кодекса указывается в случае, если участок образуется из исходного земельного участка (исходных земельных участков) и утверждение Схемы или проекта межевания территории не требуется. Сведения о виде разрешенного использования образуемых земельных участков указываются в межевом плане на основании проекта межевания территории, если такой вид разрешенного использования определяется, устанавливается или изменяется проектом межевания территории.

Согласно Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 26.02.2025 № КУВИ-001/2025-51150597 исходный земельный участок с кадастровым номером 22:63:010112:25, расположенный по адресу г. Барнаул, пр-кт Космонавтов, 32а, относится к категории земель: земли населенных пунктов и виду разрешенного использования: склады.

Таблица 4

Виды разрешенного использования образуемых земельных участков

Условные номера образуемых земельных участков	Вид разрешенного использования	Код
:ЗУ1	Склады	6.9
:ЗУ2	Склады	6.9

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков относится к основному виду разрешенного использования, установленному ч. 1.1. ст. 75 Правил - *склады (код 6.9)*. Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 года № П/0412, установлено описание вида разрешенного использования земельного участка *склады (код 6.9)*: размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов.

В соответствии с ч. 2.1. ст. 75 Правил применительно к территориальным подзонам ПК-1.1, ПК-1.2, ПК-1.3 предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежат установлению.

Согласно ч. 4 ст. 56 Правил в качестве минимальной площади земельных участков устанавливается площадь, соответствующая минимальным нормативным показателям, предусмотренным нормативами градостроительного проектирования Алтайского края, нормативами градостроительного проектирования на территории городского округа - города Барнаула Алтайского края и иными требованиями, установленными действующим законодательством к размерам земельных участков.

Таблицей Г.1 СП 42.13330.2016 «Градостроительство» установлено, что размер земельного участка общетоварного одноэтажного склада непродовольственных товаров площадью 217 кв. м для городов составляет 740 кв. м.

Таким образом, минимальная площадь земельного участка :ЗУ1, которая соответствует минимальному нормативному размеру земельного участка составляет 1052 кв. м = 308,6 кв. м * 740 кв. м / 217 кв. м, где 308,6 кв. м – площадь здания с кадастровым номером 22:63:010112:291, расположенного по адресу г. Барнаул, пр-кт Космонавтов, 32а.

Таблицей Г.1 СП 42.13330.2016 «Градостроительство» установлено, что размер земельного участка общетоварного многоэтажного (при средней высоте этажей 6 м) склада непродовольственных товаров площадью 217 кв. м для городов составляет 490 кв. м.

Таким образом, площадь образуемого земельного участка :ЗУ2 позволяет разместить одноэтажный склад площадью 134 кв. м = 458 кв. м * 217 кв. м / 740 кв. м, многоэтажный склад площадью 203 кв. м = 458 кв. м * 217 кв. м / 490 кв. м.

Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов (ч. 1.1 ст. 40 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ).

В соответствии с ч. 4 ст. 56 Правил *в качестве максимальной площади земельных участков* устанавливается площадь, предусмотренная градостроительными нормативами и правилами, действовавшими в период застройки соответствующих земельных участков, но не превышающая площадь территориальной зоны размещения указанных земельных участков или ее части, ограниченной красными линиями.

Площади образуемых земельных участков не превышают площадь части территориальной зоны ПК-1, подзона ПК-1.2, ограниченной красными линиями.

Таким образом, площади образуемых земельных участков соответствуют предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков.

Согласно ч. 2.2. ст. 75 Правил максимальная общая площадь зданий, строений, сооружений нежилого назначения для видов разрешенного использования не устанавливается Правилами.

В соответствии с ч. 2.3. ст. 75 Правил предельное количество надземных этажей для видов разрешенного использования нежилого назначения устанавливается в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Алтайского края. Однако, Нормативами предельное количество надземных этажей не установлено.

Согласно ч. 2.4, ч. 2.5 ст. 75 Правил в границах земельного участка для вида разрешенного использования *склады (код 6.9)*:

минимальный процент застройки – 20 %;

максимальный процент застройки – 50 %.

В соответствии с п. 11 ч. 1 ст. 2 Правил *процент застройки в границах земельного участка* - отношение площади земельного участка, которая может быть застроена, к общей площади земельного участка.

Площадь образуемого земельного участка :ЗУ1 - 1052 кв. м.

Площадь застройки в границах земельного участка :ЗУ1 - 380,7 кв. м (Выписка из технического паспорта по состоянию на 21.11.2007).

*Процент застройки в границах образуемого земельного участка :ЗУ1 составляет 36 % = 380,7 кв. м / 1052 кв. м * 100 %, что соответствует проценту застройки установленному ст. 75 Правил.*

Площадь образуемого земельного участка :ЗУ2 - 458 кв. м.

Площадь образуемого земельного участка :ЗУ2, которая может быть застроена – 198 кв. м.

*Процент застройки в границах образуемого земельного участка :ЗУ2 составляет 43 % = 198 кв. м / 458 кв. м * 100 %, что соответствует проценту застройки установленному ст. 75 Правил.*

Согласно ч. 2.6 ст. 75 Правил минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений для всех видов разрешенного использования, определяются в соответствии с назначением объекта и соблюдением положений статьи 56 Правил.

В соответствии с ч. 8 ст. 56 Правил минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования Алтайского края, нормативов градостроительного проектирования на территории городского округа - города Барнаула Алтайского края с учетом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, действующих в зонах с особыми условиями использования территории.

Нормативами минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков не установлены.

В границах образуемого земельного участка :ЗУ2 расположена опора ЛЭП (№ 24 РЛ 38-8). Охранная зона составляет 10 м по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении (Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в грани-

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

земельного участка, образуемого в результате перераспределения границ земельного участка по адресу:
город Барнаул, проспект Космонавтов, 32а, и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

цах таких зон, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 № 160).

Согласно п. д) ч. 10 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 № 160, в охранных зонах допускается размещение зданий и сооружений, если расстояние по горизонтали от элементов зданий и сооружений до проводов воздушных линий электропередачи напряжением свыше 1 кВ (при наибольшем их отклонении) составляет не менее 2 метров - при проектном номинальном классе напряжения до 20 кВ.



Минимальные противопожарные расстояния между жилыми зданиями (при степени огнестойкости IV, V и классе конструктивной опасности С0-С3) и производственными зданиями составляют 12-18 м (Таблица 1 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты»).

Минимальные противопожарные расстояния между производственными зданиями (при степени огнестойкости I-II, а также при степени огнестойкости III-IV класса С0) составляют 9-12 м (Таблица 2 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты»).

Расстояние от красной линии улиц до зданий, сооружений составляет 5 м, отступ от задней границы земель с учетом соблюдения минимального противопожарного расстояния в целях обслуживания объекта – 1 м.

В соответствии с ч. 2.7 ст. 75 Правил предельный класс опасности объектов применительно к территориальной подзоне ПК-1.2 - III класс (санитарно-защитная зона не более 300 м).

Согласно п. 12.5.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», введенными Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25 сентября 2007 № 74, общетоварные, специализированные, универсальные склады площадью от 300 кв. м относятся к V классу, размер санитарно-защитной зоны которого составляет 50 м.

В соответствии с ч. 2.8 ст. 75 Правил суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, не должна превышать 40% общей площади земельного участка.

Согласно ч. 2.9 ст. 75 Правил минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта для всех видов разрешенного использования не устанавливается Правилами и определяется в соответствии с минимальным нормативным показателем, предусмотренным нормативами градостроительного проектирования Алтайского края, нормативами градостроительного проектирования на территории городского округа - города Барнаула Алтайского края, «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

В соответствии с Приложением Ж СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» норма расчета стоянок автомобилей

на объекте производственного назначения, размещаемого на участках территорий производственных и промышленно производственных объектов, составляет 7-10 машино-мест на 100 человек, работающих в двух смежных сменах.

Кроме того, в примечании Приложения Ж СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» указано, что число машино-мест следует принимать при уровнях автомобилизации, определенных на расчетный срок.

Согласно п. 5.2.1 СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» на всех стоянках (парковках) общего пользования около или в объеме жилых, общественных (в том числе объектов физкультурно-спортивного назначения, культуры и др.) и производственных зданий, зданий инженерной и транспортной инфраструктуры, а также у зон рекреации следует выделять не менее 10% машино-мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, включая число специализированных машино-мест для транспортных средств (с габаритами по 5.2.4) инвалидов, в том числе передвигающихся на креслах-колясках, определять расчетом, при числе мест от общего числа:

- | | |
|-------------------------|--|
| - до 100 (включительно) | 5%, но не менее одного места; |
| - от 101 до 200 | 5 мест и дополнительно 3% от количества мест свыше 100; |
| - от 201 до 500 | 8 мест и дополнительно 2% от количества мест свыше 200; |
| - 501 и более | 14 мест и дополнительно 1% от количества мест свыше 500. |

Парковочные места легковых автомобилей посетителей и работников складов расположены в границах образуемых земельных участков, т.к. на территории, примыкающей к проезжей части, парковки общего пользования не предусмотрены.

В соответствии с п. 5.2.4 свода Правил 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001» разметку места для стоянки (парковки) транспортных средств инвалида на кресле-коляске следует предусматривать размерами 6,0 x 3,6 м, что дает возможность создать безопасную зону сбоку и сзади машины.

Согласно Таблице 5 ГОСТ 33062-2014 «Дороги автомобильные общего пользования. Требования к размещению объектов дорожного и придорожного сервиса» геометрические параметры парковочных мест легковых автомобилей при продольном размещении: ширина 2,5 м, глубина 5,5 м, длина 6 м.

Исходя из норм действующего законодательства Российской Федерации, образуемые земельные участки соответствуют градостроительному регламенту производственной территориальной зоны, установленному Правилами.

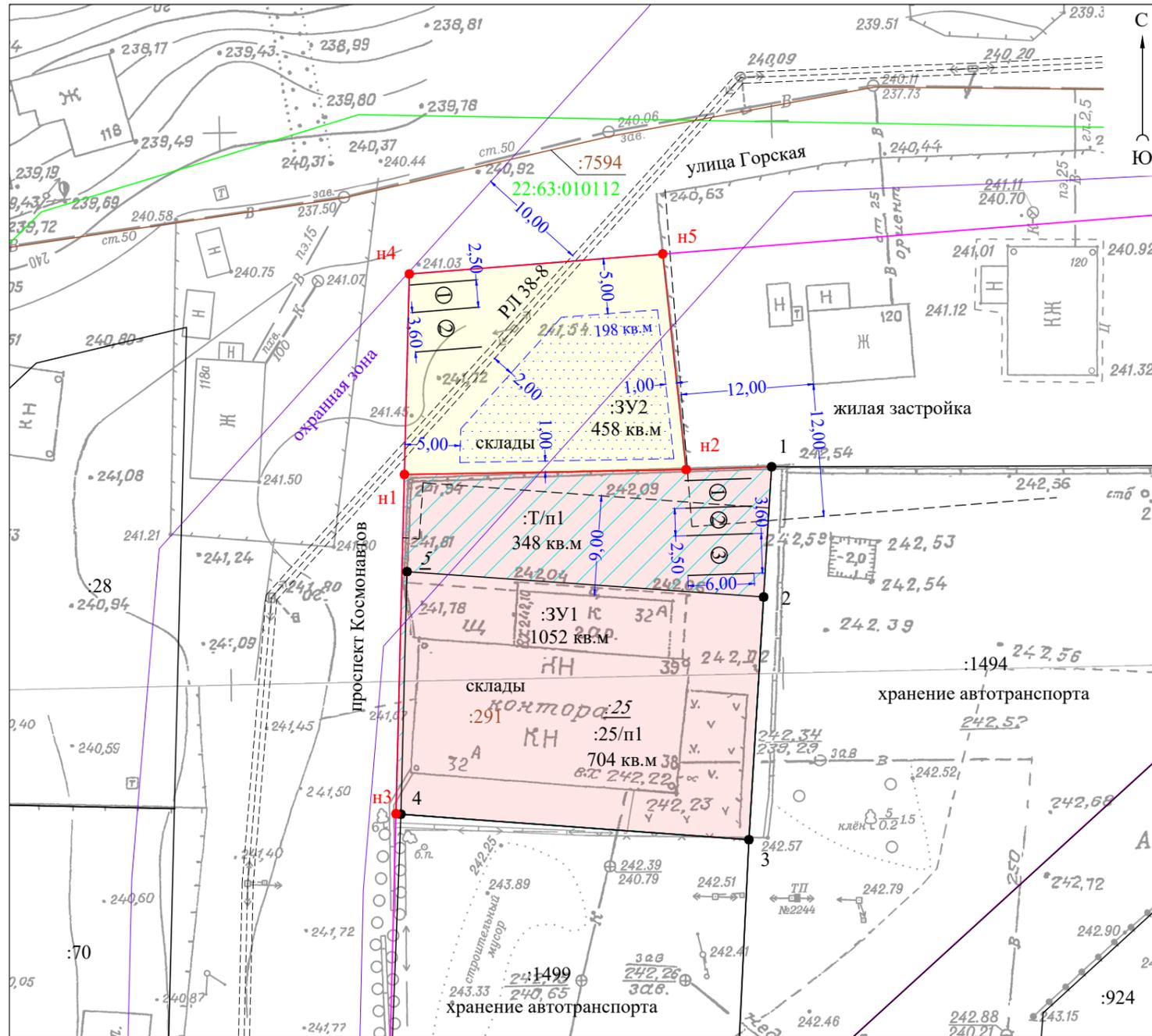
Таблица 5

Сведения о границах территории, в отношении которой разработан проект межевания

Координаты, м	
X	Y
606232,97	2379567,88
606251,13	2379568,33
606252,95	2379591,29
606233,42	2379593,42
606233,67	2379601,16
606221,87	2379600,44
606199,89	2379599,10
606202,20	2379567,57
606202,23	2379567,12

*ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
земельного участка, образуемого в результате перераспределения границ земельного участка по адресу:
город Барнаул, проспект Космонавтов, 32а, и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности*

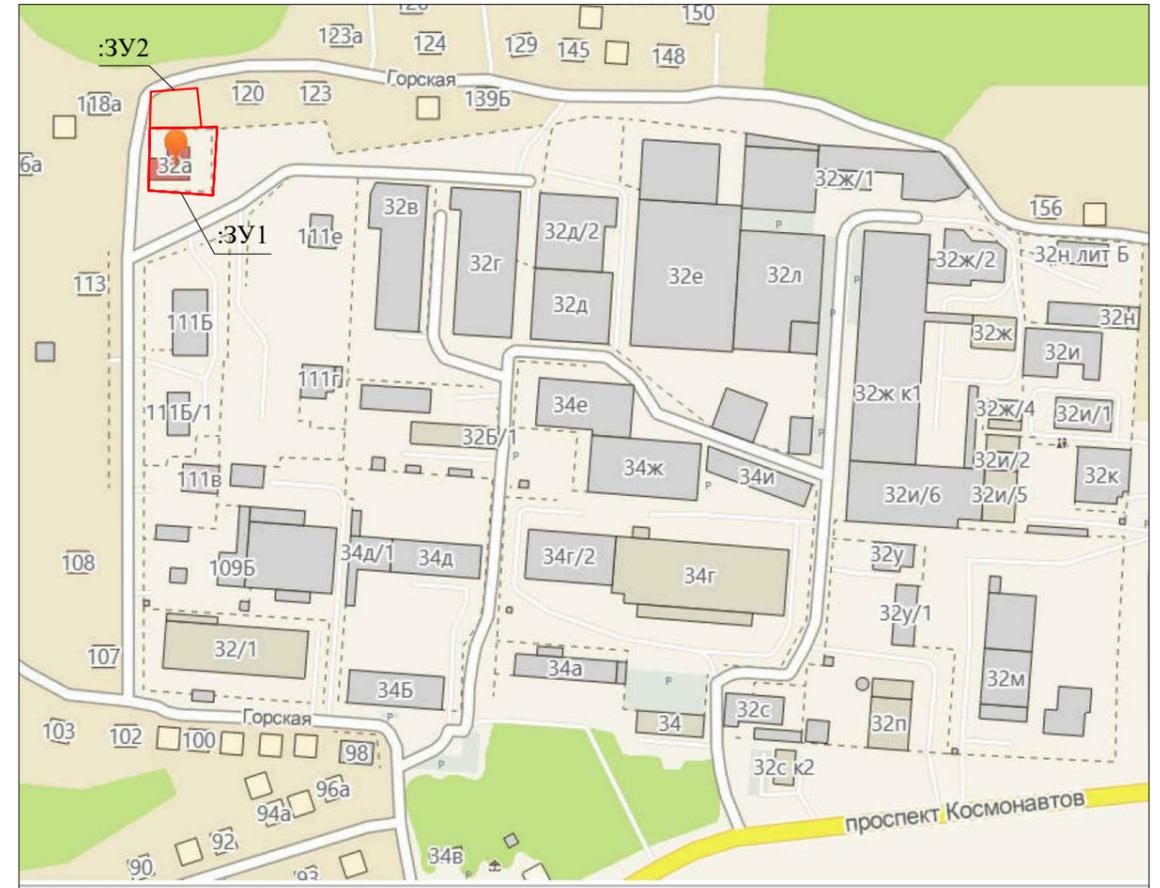
**2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.
 ЧЕРТЕЖИ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**



Условные обозначения:

- - - - - границы территории, в отношении которой разработан проект межевания;
- — — — — границы образуемых земельных участков;
- :ЗУ1 обозначение образуемых земельных участков;
- 1 характерная точка границы земельного участка, сведения ЕГРН о которой соответствуют требованиям, установленным в соответствии с ч. 13 ст. 22 Федерального закона Российской Федерации "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 № 218-ФЗ;
- 5 прекращающая существование характерная точка границы земельного участка;
- н1 характерная точка границы земельного участка, сведения о которой отсутствуют в ЕГРН, местоположение которой определено при кадастровых работах (новая характерная точка);
- :25 обозначение исходного земельного участка;
- :25/п1 обозначение частей исходного земельного участка;
- / / / / / :Т/п1 земли, участвующие в перераспределении с исходным земельным участком;
- — — — — границы земельных участков согласно сведениям ЕГРН;
- — — — — контуры объектов капитального строительства согласно сведениям ЕГРН;
- :291 номер объекта недвижимости в кадастровом квартале;
- — — — — границы кадастрового деления;
- 22:63:010112 номер кадастрового квартала;
- — — — — красные линии;
- 198 кв. м площадь образуемого земельного участка :ЗУ2, которая может быть застроена

Ситуационный план



Условные обозначения:

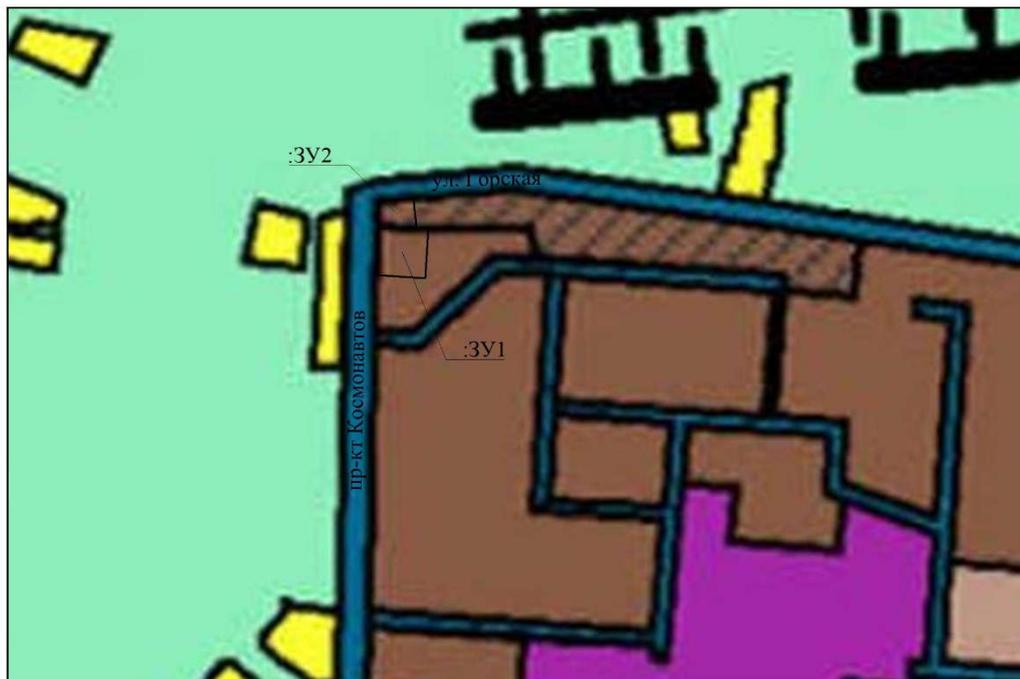
- образуемые земельные участки

Проект межевания территории земельного участка, образуемого в результате перераспределения границ земельного участка по адресу: город Барнаул, проспект Космонавтов, 32а и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности					
изм.	кол.уч.	лист	№ док.	подпись	дата
Директор		А.О. Карьнов			19.05.25
Выполнила		Ю.М. Хмелева			19.05.25
Проект межевания территории Основная часть				стадия	лист
Чертеж границ образуемых земельных участков М 1:500				ПМ	1
				листов	4
				ООО "Агростройинвест" г. Барнаул	

3. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Образуемые земельные участки расположены в северо-западной части г. Барнаула Алтайского края. Образуемый земельный участок :ЗУ1 расположен в производственной функциональной зоне, образуемый земельный участок :ЗУ2 - в планируемой к размещению производственной функциональной зоне.

Фрагмент карты функциональных зон Генплана



Способы образования земельных участков соответствуют способам, предусмотренным ч. 1 ст. 11.2 Земельного Кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ.

Образуемые земельные участки расположены на *приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Барнаул (Михайловка)*, установленной Приказом Федерального агентства воздушного транспорта Российской Федерации от 2 мая 2023 года № 272-П с реестровым номером 22:00-6.1135:

третья подзона с реестровым номером 22:00-6.1136, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории;

четвертая подзона с реестровым номером 22:00-6.1137, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны;

пятая подзона с реестровым номером 22:00-6.1138, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов;

шестая подзона с реестровым номером 22:00-6.1139, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц (ч. 3 ст. 47 Воздушного кодекса Российской Федерации от 19 марта 1997 № 60-ФЗ).

Образуемые земельные участки расположены в *охранной зоне объектов электросетевого хозяйства* (Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 № 160). Сведения об охранной зоне объектов электросетевого хозяйства в ЕГРН отсутствуют.

В границах образуемых земельных участков объекты культурного наследия – памятники истории и культуры отсутствуют.

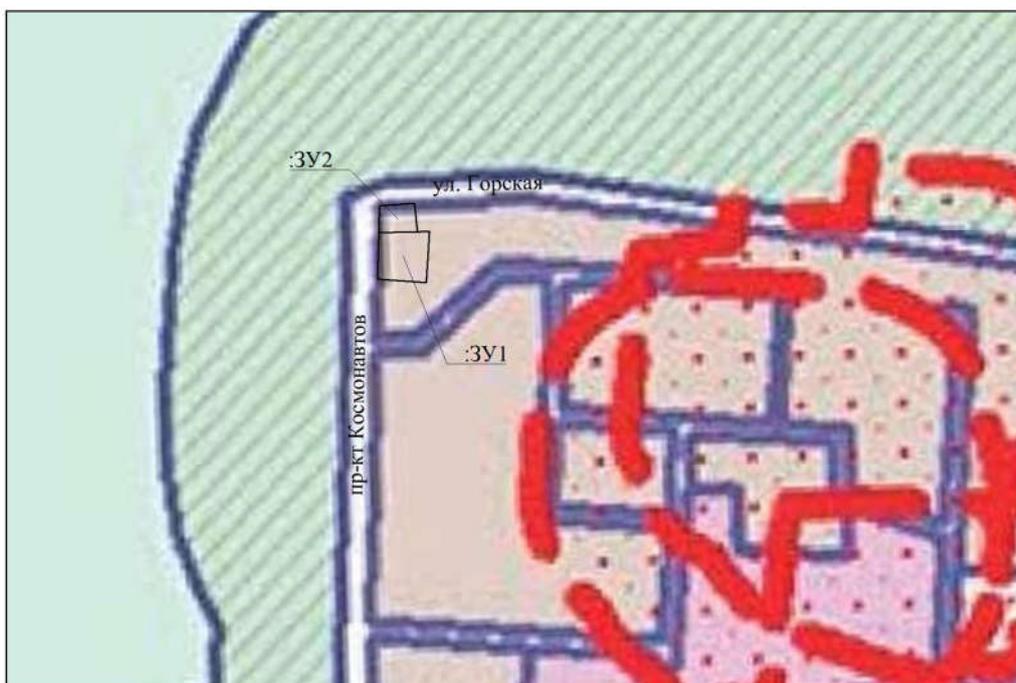
Фрагмент карты градостроительного зонирования Правил
(объекты культурного наследия)



Ч. 4 ст. 36 Федерального закона Российской Федерации от 25 июня 2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» установлено, что в случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в ст. 30 настоящего Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, заказчик указанных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия либо заявление в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального закона Российской Федерации от 6 апреля 2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи».

В границах образуемых земельных участков санитарно-защитные зоны не установлены.

Фрагмент Карты градостроительного зонирования Правил
(санитарно-защитные зоны)



Образуемые земельные участки расположены в зоне санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (III пояс).

Фрагмент карты градостроительного зонирования Правил
(зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения
(III пояс))



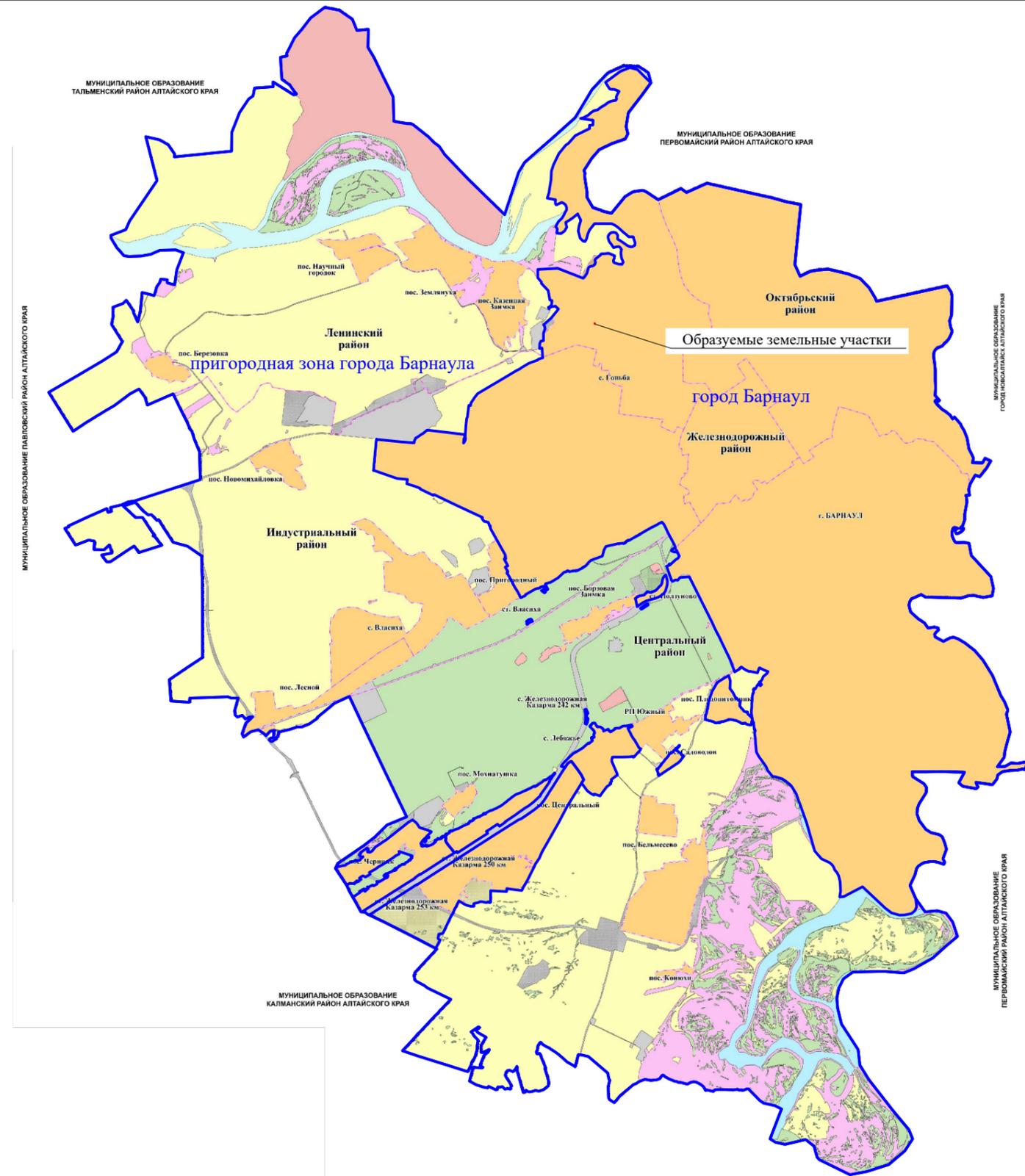
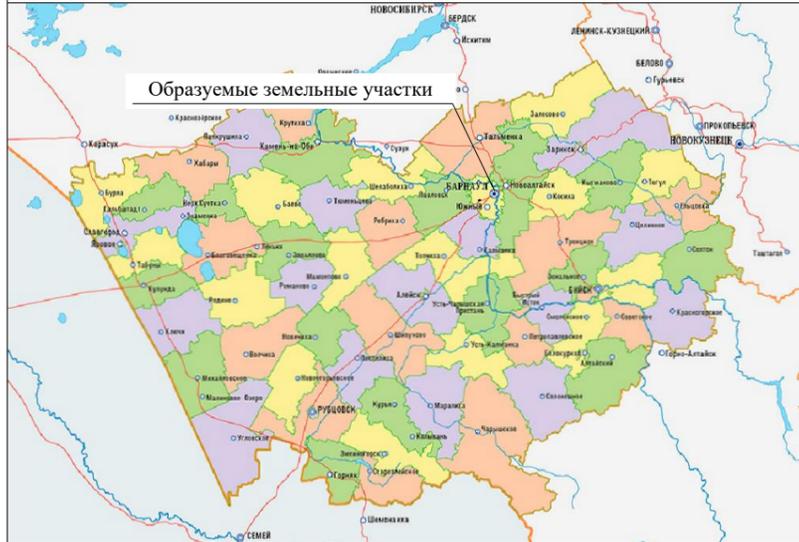
Санитарно-эпидемиологические требования к организации и эксплуатации зон санитарной охраны (ЗСО) источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения определяет СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

Образуемые земельные участки расположены за пределами Барнаульского лесничества в Алтайском крае, границы которого установлены Приказом Федерального агентства лесного хозяйства от 07.03.2018 № 155.

Образуемые земельные участки расположены за пределами границ особо охраняемых природных территорий.

**4. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

Ситуационный план
Алтайский край



Условные обозначения:

- границы образуемых земельных участков;
- границы муниципальных образований, населенных пунктов согласно сведениям ЕГРН

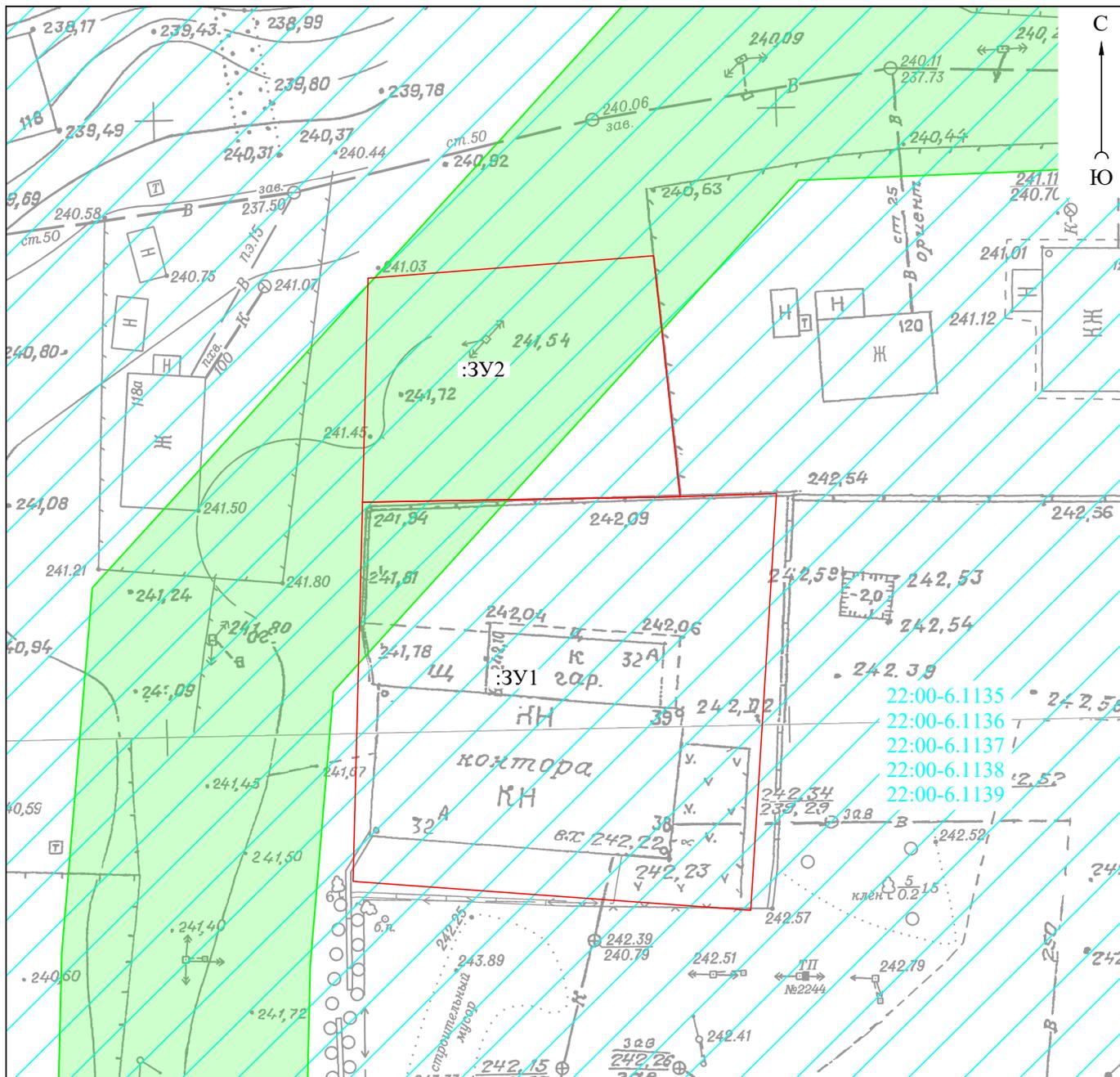
						Проект межевания территории земельного участка, образуемого в результате перераспределения границ земельного участка по адресу: город Барнаул, проспект Космонавтов, 32а и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности			
изм.	кол.уч.	лист	№ док.	подпись	дата	Проект межевания территории Материалы по обоснованию	стадия	лист	листов
							ПМ	2	4
						Схема расположения элементов планировочной структуры М 1:200000		ООО "Агростройинвест" г. Барнаул	



Условные обозначения:

- границы земельных участков согласно сведениям ЕГРН;
- границы образуемых земельных участков;
- :ЗУ1 обозначение образуемых земельных участков;
- контуры объектов капитального строительства согласно сведениям ЕГРН;
- красные линии;
- территориальные зоны:
- ПК-1.2 производственная подзона (ПК-1.2, размещение объектов до III класса опасности по санитарной классификации);
- СН-3 зона озелененных территорий специального назначения (СН-3)

						Проект межевания территории земельного участка, образуемого в результате перераспределения границ земельного участка по адресу: город Барнаул, проспект Космонавтов, 32а и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности			
изм.	кол.уч.	лист	№ док.	подпись	дата	Проект межевания территории Материалы по обоснованию	стадия	лист	листов
							ПМ	3	4
Схема современного использования территории М 1:1000						ООО "Агростройинвест" г. Барнаул			



Условные обозначения:

- границы образуемых земельных участков;
- :ЗУ1 обозначение образуемых земельных участков;
- 22:00-6.1135 реестровый номер соответствующей зоны с особыми условиями использования территории;
- охранный зона объектов электросетевого хозяйства;
- приаэродромная территория

						Проект межевания территории земельного участка, образуемого в результате перераспределения границ земельного участка по адресу: город Барнаул, проспект Космонавтов, 32а и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности			
изм.	кол.уч.	лист	№ док.	подпись	дата	Проект межевания территории Материалы по обоснованию	стадия	лист	листов
							ПМ	4	4
						Схема зон с особыми условиями использования территории М 1:500	ООО "Агростройинвест" г. Барнаул		

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате разработки проекта межевания территории образованы земельный участок площадью 1052 кв. м путем перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка с кадастровым номером 22:63:010112:25, находящегося в частной собственности, в целях устранения недостатков, препятствующих рациональному использованию земель, и улучшения организации территории производственной зоны;

земельный участок площадью 458 кв. м из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления.

Установление, изменение, отмена красных линий в связи с образованием земельных участков Проектом не предусмотрены.



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БАРНАУЛА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 04.04.2024

№ 1083

О подготовке проекта межевания территории земельного участка, образуемого в результате перераспределения границ земельного участка по адресу: город Барнаул, проспект Космонавтов, 32а и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

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 Карькова А.О. от 13.06.2024 №1717, администрация города Барнаула постановляет:

1. Подготовить проект межевания территории земельного участка, образуемого в результате перераспределения границ земельного участка по адресу: город Барнаул, проспект Космонавтов, 32а и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (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 оставляю за собой.

Первый заместитель главы
Администрации города Барнаула



А.А. Федоров