

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АГРОСТРОЙИНВЕСТ»**

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

Согласовано _____/Вахлов А.В.

____.____.20____г.

***ПРОЕКТ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ
в проект межевания территории «Туристско-рекреационный кластер
«Барнаул – горнозаводской город» Алтайский край», в отношении земельного
участка по адресу: город Барнаул, улица Льва Толстого, 13***

Генеральный директор
ООО «Агростройинвест»

А.О. Карьков

СОСТАВ ПРОЕКТА

В соответствии с ч. 21 ст. 45 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ внесение изменений в документацию по планировке территории допускается путем утверждения ее отдельных частей с соблюдением требований об обязательном опубликовании такой документации в порядке, установленном законодательством. В указанном случае согласование документации по планировке территории осуществляется применительно к утверждаемым частям.

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 межевания территории	ПМ-1	1:500

II. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

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

раздел 4 «Чертеж по обоснованию проекта межевания территории».

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	Схема расположения элементов планировочной структуры	ПМ-2	1:200000
2	Схема современного использования территории	ПМ-3	1:500
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	15
4	3. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	17
5	4. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	20
6	ЗАКЛЮЧЕНИЕ	24
7	Постановление Администрации города Барнаула Алтайского края от 06.04.2026 № 420 «О подготовке проекта по внесению изменений в проект межевания территории «Туристско-рекреационный кластер «Барнаул - горнозаводской город», Алтайский край», в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Льва Толстого, 13»	-

ВВЕДЕНИЕ

В соответствии с ч. 1 ст. 41 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Земельный участок с кадастровым номером 22:63:050161:34 по адресу Алтайский край, г. Барнаул, ул. Льва Толстого, 13, расположен в границах территории, в отношении которой Постановлением администрации города Барнаула от 19.01.2018 № 88 утвержден Проект межевания территории «Туристско-рекреационный кластер «Барнаул – горнозаводской город»», Алтайский край».

Проект по внесению изменений в проект межевания территории «Туристско-рекреационный кластер «Барнаул – горнозаводской город» Алтайский край», в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Льва Толстого, 13 (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. Свод правил СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89»;
5. Решения Барнаульской городской Думы от 30 августа 2019 года №344 «Об утверждении Генерального плана городского округа – города Барнаула Алтайского края» (в редакции решения от 25.12.2024 №436);
6. Решения Барнаульской городской Думы от 25 декабря 2019 года № 447 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа - города Барнаула Алтайского края» (с изменениями и дополнениями от: 4 декабря 2020 г., 28 мая 2021 г., 28 апреля, 30 августа 2022 г., 07 июня 2024 г., 26 сентября 2025г.).
7. Иных действующих государственных регламентов, норм, правил, стандартов

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.

В данном случае получение разрешения на строительство (ч. 17 ст. 51 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ) и разработка проектной документации (ст. 51.1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ) не требуются, соответственно материалы и результаты инженерных изысканий в Проекте отсутствуют.

Кроме того, разработка Проекта осуществляется с целью определения местоположения границ образуемого земельного участка с последующим проведением процедур государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Работы по изготовлению «Проект по внесению изменений в проект межевания территории «Туристско-рекреационный кластер «Барнаул – горнозаводской город» Алтайский край», в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Льва Толстого, 13» проведены по заказу собственника земельного участка с кадастровым номером 22:63:050161:34 за счет его средств самостоятельно.

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. Сведения, внесенные в ЕГРН, в виде кадастровых планов территории, выписок из ЕГРН об объекте недвижимости;

4. Постановление Администрации города Барнаула Алтайского края от 06.04.2026 № 420 «О подготовке проекта по внесению изменений в проект межевания территории «Туристско-рекреационный кластер «Барнаул - горнозаводской город», Алтайский край», в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Льва Толстого, 13».

1. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, улица Льва Толстого, 13 с кадастровым номером 22:63:050161:34, площадью 1932 +/- 15 кв.м., категории земель: земли населенных пунктов с видом разрешенного использования: общественное питание (код 4.6), служебные гаражи (код 4.9), располагается в центральной части г. Барнаула Алтайского края.

В соответствии с ч. 2 ст. 43 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Целью подготовки проекта по внесению изменений в проект межевания территории является определения местоположения границ образуемого земельного участка: перераспределение границ земельного участка с кадастровым номером 22:63:050161:34, находящегося в собственности физического лица, с землями, государственная собственность на которые не разграничена, для увеличения площади земельного участка с кадастровым номером 22:63:050161:34 не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

В соответствии с п. 4 ч. 1 ст. 39.27 Земельного Кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ границы земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления, и земель и земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, не предоставлены гражданам и юридическим лицам и не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута, приводятся в соответствие с утвержденным проектом межевания территории (в том числе для исключения вклинивания,

вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы) при условии, что площадь земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен гражданам, юридическим лицам, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

В соответствии с 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.

Земля, государственная собственность на которую не разграничена, подлежащая перераспределению, представляет собой территорию, прилегающую к юго-западной границе вышеуказанного земельного участка. Площадь территории составляет 888 кв.м. Участок, планируемый к перераспределению, прилегающий к юго-западной границе земельного участка с кадастровым номером 22:63:050161:34 (Т/п1), имеет неправильную форму, его площадь составляет 888 кв.м., на данной территории невозможно сформировать самостоятельный земельный участок (п. 26 ст. 26 Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"). Данная территория с западной стороны ограничена земельными участками с кадастровыми номерами 22:63:050161:22,

22:63:000000:2357 и 22:63:050161:31, с южной – 22:63:050161:23 и 22:63:050161:24, с восточной - 22:63:050161:34, с северной - 22:63:050161:8 и 22:63:050161:21.

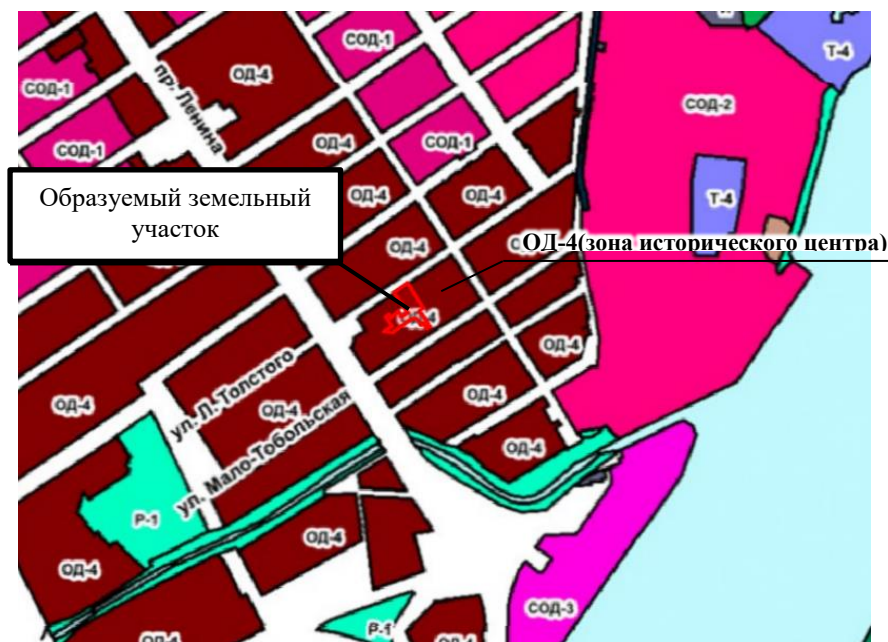
Согласно пункту ч. 26 п.1 ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к земельному участку, в отношении которого представлено заявление и необходимые для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы, или к иным земельным участкам не будет обеспечен, в том числе путем установления сервитута (в случае осуществления государственного кадастрового учета).

Таким образом, является целесообразным перераспределить вышеуказанную территорию площадью 888 кв.м. к земельному участку с кадастровым номером 22:63:050161:34, т.к. перераспределяемая территория не имеет доступа к территории общего пользования, и сформировать здесь самостоятельные земельные участки не представляется возможным.

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 Правил землепользования и застройки городского округа – города Барнаула Алтайского края, утвержденных решением Барнаульской городской Думы от 25.12.2019 №447 образуемый земельный участок :ЗУ1 по адресу: город Барнаул, улица Льва Толстого, 13, располагается в территориальной зоне – Зона исторического центра (ОД-4).

Фрагмент Правил землепользования и застройки
городского округа – города Барнаула (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.

Согласно Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости исходный земельный участок с кадастровым номером 22:63:050161:34, расположенный по адресу Российская Федерация, Алтайский край, г Барнаул, ул. Льва Толстого, 13, относится к категории земель: земли населенных пунктов, и видам разрешенного использования: общественное питание (код 4.6), служебные гаражи (код 4.9).

В пределах образуемого земельного участка расположены объекты недвижимости с кадастровыми номерами 22:63:050161:146 (нежилое здание), 22:63:050161:511 (гараж), 22:63:000000:7053 (тепловая сеть), 22:63:050161:507 (сети водопровода), 22:63:050161:510 (канализация).

Согласно с ч. 2.1. ст. 61 Правил применительно к территориальной зоне ОД-4 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь установлены:

- 1) для индивидуального жилищного строительства:

- от 0,05 га до 0,10 га - для строительства индивидуального жилого дома, за исключением случаев, установленных законодательством;

- от 0,01 га до 0,10 га - для эксплуатации существующего индивидуального жилого дома, с учетом рационального использования земель в границах населенного пункта город Барнаул – до 0,15 га;

- от 0,04 га до 0,20 га - для эксплуатации существующего индивидуального жилого дома в рабочем поселке;

- от 0,04 га до 0,35 га - для эксплуатации существующего индивидуального жилого дома в селах, станциях и поселках.

Положения абзацев 4 и 5 настоящего подпункта применяются в случае установления в границах рабочего поселка, села, станции и поселка территориальной зоны ОД-4;

2) размещение гаражей для собственных нужд:

- от 0,0015 га до 0,004 га;

3) иные виды разрешенного использования - не подлежат установлению.

В соответствии с ч. 2.2. ст. 61 Правил предельное количество надземных этажей для всех видов разрешенного использования – 4 этажа.

В соответствии с ч. 2.4. ст. 61 Правил применительно к территориальной зоне ОД-4 минимальный процент застройки в границах земельного участка для видов разрешенного использования установлен:

1) хранение автотранспорта - 30%;

2) социальное обслуживание, здравоохранение, образование и просвещение, осуществление религиозных обрядов, служебные гаражи - 10%;

3) для индивидуального жилищного строительства, площадки для занятий спортом, общее пользование водными объектами, земельные участки (территории) общего пользования, улично-дорожная сеть, благоустройство территории, размещение гаражей для собственных нужд, обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях - 0%;

4) иные виды разрешенного использования - 20%.

В соответствии с ч. 2.5. ст. 61 Правил применительно к территориальной зоне ОД-4 максимальный процент застройки в границах земельного участка для видов разрешенного использования установлен:

1) для индивидуального жилищного строительства, малоэтажная многоквартирная жилая застройка, общее пользование водными объектами, специальное пользование водными объектами - 40%;

2) хранение автотранспорта - 90%;

3) служебные гаражи, обеспечение внутреннего правопорядка, площадки для занятий спортом - 30%;

4) земельные участки (территории) общего пользования, улично-дорожная сеть, благоустройство территории - 0%;

5) размещение гаражей для собственных нужд, обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях - 100%;

6) обеспечение занятий спортом в помещениях - 60%;

7) иные виды разрешенного использования (кроме вида разрешенного использования - осуществление религиозных обрядов (код 3.7.1)) - 50%.

Согласно статье 49 Правил: «В случае, если для земельного участка установлено несколько видов разрешенного использования, ..., то за максимальный процент застройки в границах данного земельного участка принимается максимальный процент застройки с наименьшим показателем из выбранных видов разрешенного использования объектов капитального строительства, за минимальный процент застройки – минимальный процент застройки с наибольшим показателем из выбранных видов разрешенного использования объектов капитального строительства...».

Площадь застройки определяется как *сумма площадей, занятых зданиями и сооружениями всех видов, включая навесы, открытые технологические, санитарно-технические, энергетические и другие установки, эстакады и галереи, площадки погрузо-разгрузочных устройств, подземные сооружения (резервуары, погреба, убежища, тоннели, над которыми не могут быть размещены здания и сооружения)*, а также открытые стоянки автомобилей, машин, механизмов и открытые склады различного назначения при условии, что размеры и оборудование стоянок и складов принимаются по нормам технологического проектирования предприятий (Приложение А СП 18.13330.2019 «Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка (Генеральные планы промышленных предприятий). СНиП II-89-80*», дата введения 18.03.2020).

Площадь застройки (фактическая), занятая объектами недвижимости с кадастровыми номерами 22:63:050161:146 (нежилое здание), 22:63:050161:511 (гараж) – 575 кв.м + 163 кв.м. = 738 кв.м. Итого, площадь образуемого земельного участка составляет 2820 кв.м., общая площадь застройки – 738 кв.м. (26,17 %), что соответствует минимальному и максимальному проценту застройки в границах образуемого земельного участка.

Согласно ч. 2.6 ст. 61 Правил Максимальная общая площадь зданий, строений, сооружений нежилого назначения *не устанавливается Правилами*.

Согласно ч. 2.7 ст. 61 Правил Максимальная вместимость многоэтажных наземных, полуподземных гаражей для всех видов разрешенного использования - 300 машино - мест.

Согласно ч. 2.9 ст. 61 Правил Минимальное количество машино - мест для хранения индивидуального автотранспорта не устанавливается Правилами и определяется в соответствии с минимальным нормативным показателем, предусмотренным нормативами градостроительного проектирования Алтайского края, нормативами градостроительного проектирования города Барнаула, «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

Таблица 1 (СП 42.13330.2016. Приложение Ж)

Расчетные показатели минимально допустимого количества машино-мест для парковки легковых автомобилей*

Здания и сооружения, рекреационные территории, объекты отдыха	Расчетная единица	Предусматривается 1 машино-место на следующее количество расчетных единиц
Предприятия общественного питания периодического спроса (рестораны, кафе)	Посадочные места	4 - 5

Согласно ч. 2.9 ст. 61 Правил Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, определяются в соответствии с назначением объекта и с соблюдением положений статьи 49 Правил. В соответствии с ч. 9 ст. 49 Правил Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, 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. Исходя из норм действующего законодательства Российской Федерации, образуемый земельный участок соответствует градостроительному регламенту территориальной зоны, установленному Правилами.

Таблица 2

**Сведения о площади образуемого земельного участка,
в том числе возможный способ его образования**

Условный номер земельного участка	Местоположение земельного участка	Площадь земельного участка, кв. м	Способ образования земельного участка	Категория земель	Вид разрешенного использования земельного участка
:3У1	Алтайский край, город Барнаул, улица Льва Толстого, 13	2820	Образование путем перераспределения границ с землями государственной или муниципальной собственности	Земли населенных пунктов	"Общественное питание" (код 4.6), "Служебные гаражи" (код 4.9)

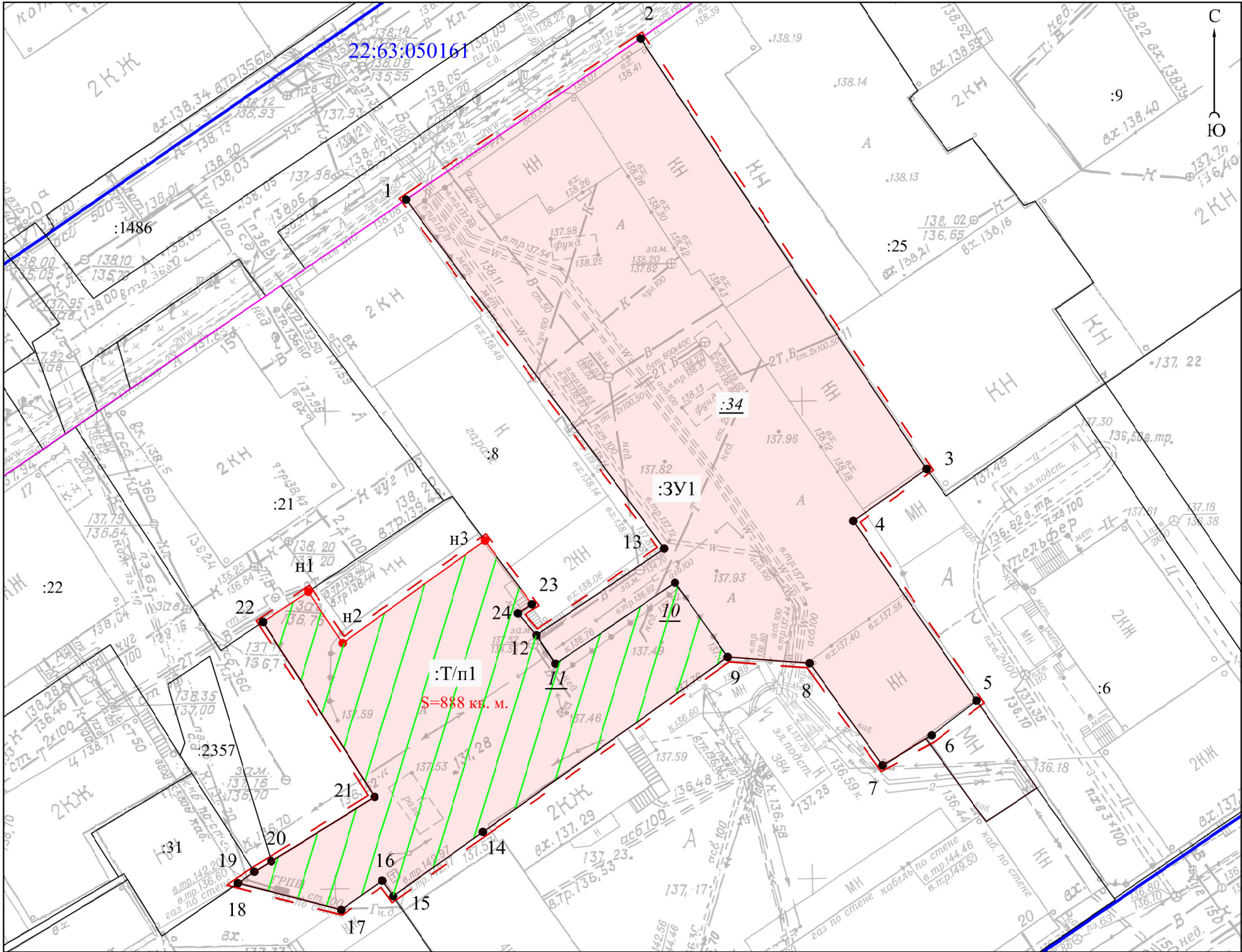
Границы территории, в отношении которой разработан Проект, совпадают с границами земельного участка, перечень координат характерных точек границ которого приведен в Таблице 3.

Таблица 3

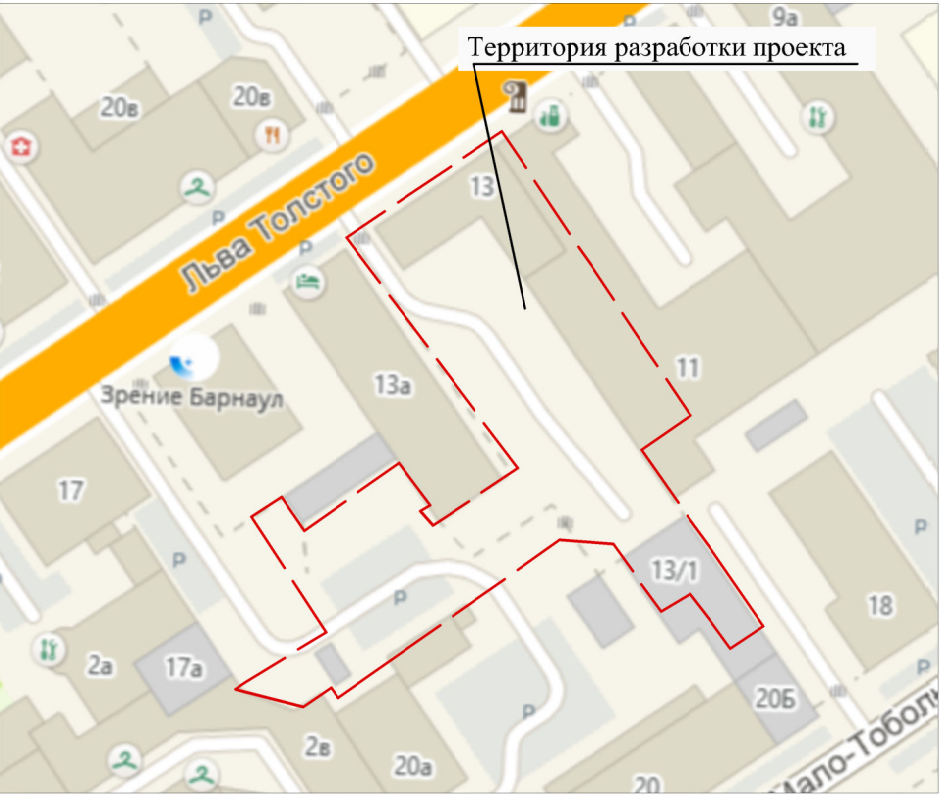
Сведения о характерных точках границ образуемого земельного участка :ЗУ1

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	599529,27	2388657,50
2	599546,12	2388682,04
3	599501,06	2388712,02
4	599495,62	2388704,35
5	599476,80	2388717,26
6	599473,17	2388712,53
7	599470,03	2388707,40
8	599480,72	2388699,77
9	599481,37	2388691,23
14	599463,05	2388665,55
15	599456,32	2388656,13
16	599457,95	2388655,00
17	599454,89	2388650,67
18	599457,68	2388639,88
19	599458,88	2388641,61
20	599459,98	2388643,37
21	599466,72	2388654,20
22	599485,04	2388642,49
н1	599488,20	2388647,22
н2	599482,82	2388650,82
н3	599493,56	2388665,77
23	599486,88	2388670,67
24	599485,94	2388669,18
12	599483,65	2388671,15
13	599492,72	2388684,52
1	599529,27	2388657,50

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



Ситуационный план



Условные обозначения:

- границы земельных участков, согласно сведениям ЕГРН;
- часть границы, местоположение которой определено при выполнении кадастровых работ;
- границы земельного участка, образуемого в результате перераспределения;
- земли, государственная собственность на которые не разграничена, подлежащие перераспределению;
- границы территории разработки проекта;
- границы кадастрового деления;
- красные линии;
- 22:61:021108 номер кадастрового квартала;
- н1 новая характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности;
- 1 характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности;
- 1 характерная точка границы, прекращающая свое существование;
- :22 кадастровый номер земельного участка;
- :34 обозначение исходного земельного участка;
- :Т/п1 обозначение земель, участвующих в перераспределении с исходным земельным участком;
- :ЗУ1 обозначение земельного участка, образуемого в результате перераспределения.

							Проект по внесению изменений в проект межевания территории "Туристско-рекреационный кластер "Барнаул – горнозаводской город", Алтайский край", в отношении земельного участка по Адресу: город Барнаул, улица Льва Толстого, 13			
изм.	кол.уч.	лист	№	дон.	подпись	дата	Проект межевания территории Основная часть	стадия	лист	листов
								ПМ	1	4
Чертёж межевания территории М 1:500							ООО "Агростройинвест" г. Барнаул			

3. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Образуемый земельный участок расположен в границах категории земель населенных пунктов в центральной части городского округа - города Барнаула Алтайского края в зоне исторической застройки.

Фрагмент карты функциональных зон
Генерального плана городского округа – города Барнаула



Способ образования земельного участка соответствует одному из способов, предусмотренных ч. 1 ст. 11.2 Земельного Кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ: перераспределении земельных участков с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

Образуемый земельный участок (ул. Льва Толстого, 13) расположен 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:

- 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.

В границах проектируемой территории расположены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

1. *Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Дом Богородице-Одигитриевской церкви», 2-я пол. XIX в., расположенного по адресу: Алтайский край, г.Барнаул, ул.Льва Толстого, 15, утвержденная Приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Алтайского края от 29.12.2020 №1593, с реестровым номером 22:63-6.5193. Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Богородице-Одигитриевской церкви», 2-я пол. XIX в., расположенного по адресу: Алтайский край, г.Барнаул, ул.Льва Толстого, 15 установлены согласно ч. 1 Приложения 2 к Приказу Управления государственной охраны объектов культурного наследия Алтайского края от 29.12.2020 №1593.*

2. *Зона с особыми условиями использования территории – охранный кабельной линии электропередач КЛ-24-11, КЛ-24-33, филиала ПАО "МРСК Сибири" - "Алтайэнерго" в границах г.Барнаула Алтайского края, реестровый номер 22:63-6.3349. Ограничения установлены в соответствии с "Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон", утвержденными постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160.*

3. *Зона с особыми условиями использования территории (охранная зона) объекта «Газовые сети до предприятий и жилого сектора в границах улиц Ползунова, Приречная, Промышленная, пр. Ленина г. Барнаула», реестровый номер 22:63-6.4517. Ограничения установлены Постановлением Правительства РФ «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» № 878 от 20.11.2000 г.*

4. *Зона с особыми условиями использования территории «Водоохранная зона р. Барнаулка», реестровый номер 22:00-6.1113. Ограничения устанавливаются в соответствии со статьей 65 частью 15 Водного кодекса Российской Федерации №74-ФЗ от 03.06.2006 г.*

5. *Зона слабого подтопления, прилегающая к зоне затопления городского округа – город Барнаул, затапливаемой водами реки Обь при половодьях и паводках 1% обеспеченности, реестровый номер 22:00-6.1066. Ограничения установлены в соответствии с п.3 ст. 67.1 "Водного кодекса Российской Федерации" от 03.06.2006 № 74-ФЗ.*

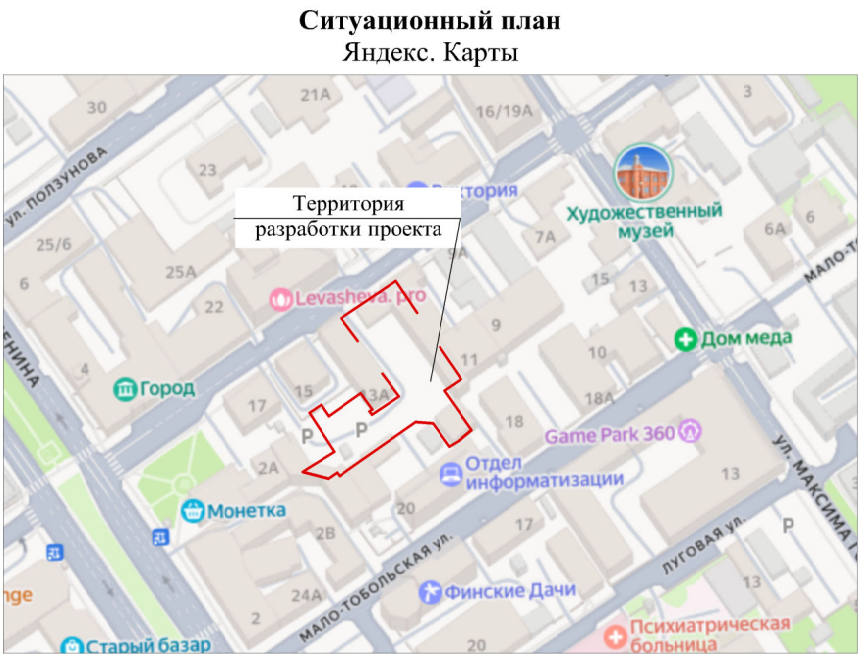
В границах образуемого земельного участка (ул. Льва Толстого, 13) зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (III пояс) отсутствуют.

В границах образуемого земельного участка санитарно-защитные зоны, охранные зоны стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением отсутствуют.

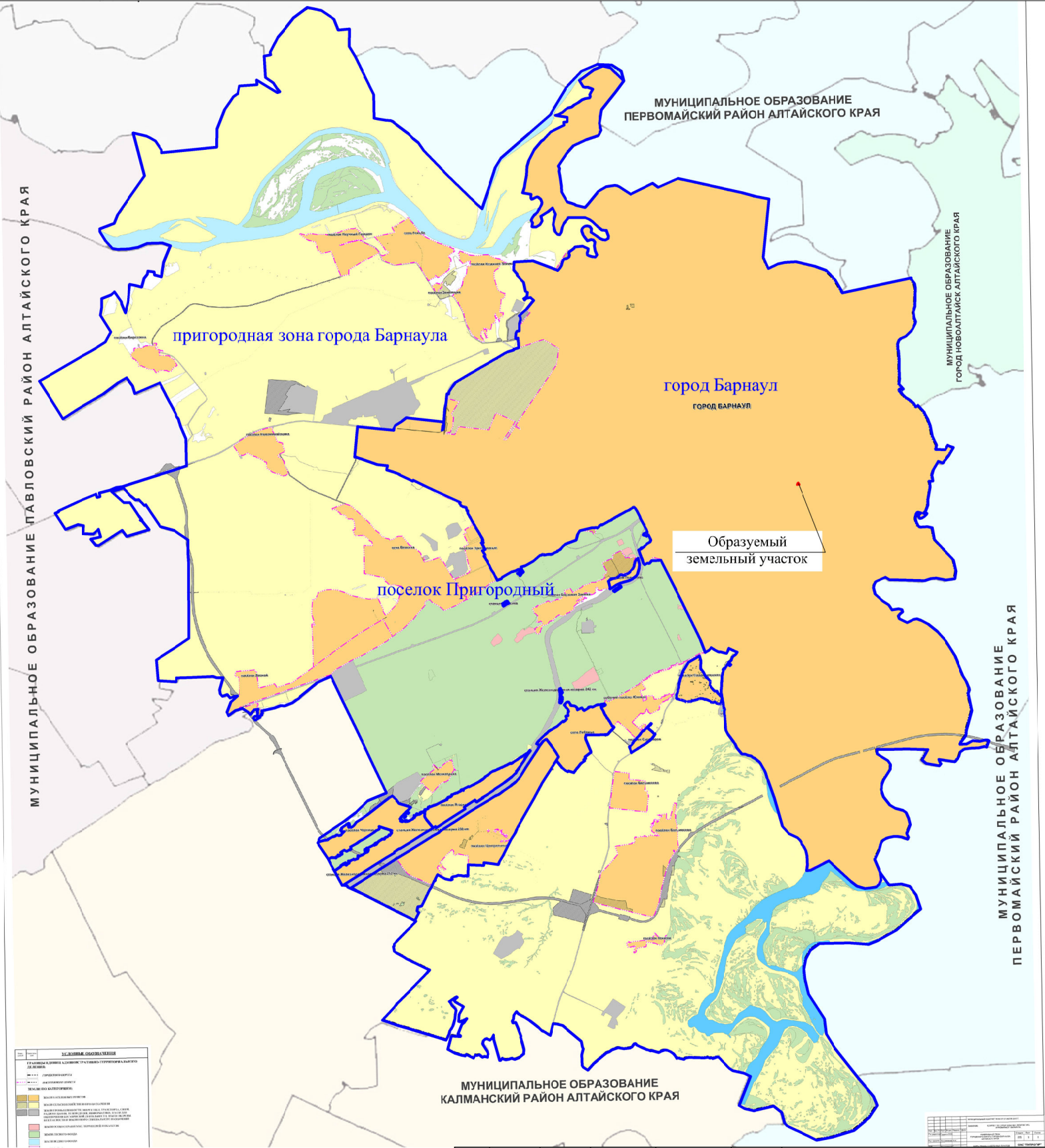
Образуемый земельный участок расположен за пределами границ особо охраняемых природных территорий.

Образуемый земельный участок расположен за пределами Барнаульского лесничества в Алтайском крае, границы которого установлены Приказом Федерального агентства лесного хозяйства от 07.03.2018 № 155.

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



- Условные обозначения:
- границы земельного участка, образуемого в результате перераспределения;
 - границы муниципальных образований, населенных пунктов согласно сведениям ЕГРН;
 - - - границы территории разработки проекта



						Проект по внесению изменений в проект межевания территории "Туристско-рекреационный кластер "Барнаул – горнозаводской город", Алтайский край", в отношении земельного участка по Адресу: город Барнаул, улица Льва Толстого, 13			
изм.	кол.уч.	лист	№ док.	подпись	дата	Проект межевания территории Материалы по обоснованию	стадия	лист	листов
Директор		А.О. Карьнов			27.05.26		ПМ	2	4
Выполнила		А.В. Рыжова			27.05.26	Схема расположения элементов планировочной структуры М 1:200000	ООО "Агростройинвест" г. Барнаул		



- Условные обозначения:**
- границы земельных участков согласно сведениям ЕГРН;
 - границы земельного участка, образуемого в результате перераспределения;
 - красные линии;
 - ОД-4 территориальные зоны:
зона исторического центра (ОД-4);

						Проект по внесению изменений в проект межевания территории "Туристско-рекреационный кластер "Барнаул – горнозаводской город", Алтайский край", в отношении земельного участка по Адресу: город Барнаул, улица Льва Толстого, 13			
изм.	кол.уч.	лист	№ док.	подпись	дата				
Директор		А.О. Карьнов			27.05.26	Проект межевания территории Материалы по обоснованию	стадия	лист	листов
Выполнила		А.В. Рыжова			27.05.26		ПМ	3	4
						Схема современного использования территории М 1:500	ООО "Агростройинвест" г. Барнаул		

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате разработки Проекта по внесению изменений в проект межевания территории «Туристско-рекреационный кластер «Барнаул – горнозаводской город» Алтайский край», в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Льва Толстого, 13, образован земельный участок площадью 2820 кв. м (условный номер :ЗУ1) по адресу: Алтайский край, город Барнаул, ул. Льва Толстого, 13, путем перераспределения границ земельного участка с кадастровым номером 22:63:050161:34 с землями, государственная и муниципальная собственность, на которые не разграничена.

Установление, изменение, отмена красных линий в связи с образованием земельного участка Проектом не предусмотрена.



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БАРНАУЛА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 06.04.2026

№ 420

О подготовке проекта по внесению изменений в проект межевания территории «Туристско-рекреационный кластер «Барнаул – горнозаводской город», Алтайский край», в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Льва Толстого, 13

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 №112 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения», решением Барнаульской городской Думы от 25.12.2019 №447 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа – города Барнаул Алтайского края» (далее – Правила), рассмотрев заявление Вахлова А.В. от 25.02.2026 №816-з/к, администрация города Барнаул постановляет:

1. Подготовить проект по внесению изменений в проект межевания территории «Туристско-рекреационный кластер «Барнаул – горнозаводской город», Алтайский край», утвержденный постановлением администрации города от 19.01.2018 №88 (в редакции постановления от 19.02.2026 №195), в отношении земельного участка

по адресу: город Барнаул, улица Льва Толстого, 13 (далее – проект).

2. Утвердить задание на разработку проекта (приложение).

3. Комитету по строительству, архитектуре и развитию города (Тасюк Р.А.):

3.1. В течение 14 дней со дня опубликования постановления принимать от заинтересованных физических и юридических лиц предложения о порядке, сроках подготовки и содержании проекта;

3.2. 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.

4. Срок действия постановления – два года со дня его принятия.

5. Комитету информационной политики (Андреева Е.С.) обеспечить опубликование постановления в газете «Вечерний Барнаул», официальном сетевом издании «Правовой портал администрации г.Барнаул» и размещение на официальном Интернет-сайте города Барнаул не позднее трех дней со дня его подписания.

6. Контроль за исполнением постановления возложить на первого заместителя главы администрации города.

Глава города



В.Г. Франк

Приложение
УТВЕРЖДЕНО
постановлением
администрации города
от 06.04.2016 № 420

ЗАДАНИЕ
на разработку проекта

город Барнаул, улица Льва Толстого, 13

(наименование территории, наименование объекта (объектов) капитального строительства, для размещения которого (которых) готовится документация по планировке территории)

№ п/п	Наименование позиции	Содержание
1.	Вид разрабатываемой документации по планировке территории	Проект межевания территории в виде отдельного документа
2.	Инициатор подготовки документации по планировке территории	Вахлов А.В.
3.	Источник финансирования работ по подготовке документации по планировке территории	За счет собственных средств Вахлова А.В.
4.	Вид и наименование планируемого к размещению объекта капитального строительства, его основные характеристики (назначение, местоположение, площадь объекта капитального строительства и др.)	Размещение объектов капитального строительства не предусмотрено
5.	Поселения, муниципальные округа, городские округа, муниципальные районы, субъекты Российской Федерации, в отношении территорий которых осуществляется подготовка документации по планировке территории	Алтайский край, городской округ – город Барнаул
6.	Состав документации по планировке территории	Проект межевания, задание на разработку документации по планировке территории
7.	Информация о земельных участках (при наличии), включенных в границы территории, в отношении которой планируется подготовка документации по планировке территории, а также об ориентировочной площади такой территории	Земельный участок с кадастровым номером 22:63:050161:34 по адресу: город Барнаул, улица Льва Толстого, 13; ориентировочная площадь территории, в отношении которой планируется подготовка документации по планировке территории, составляет 2891 кв.м
8.	Цель подготовки документации по планировке территории	Определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков