



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: Иванов Олег Дмитриевич

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

**территории в отношении земельного участка
с кадастровым номером 22:63:010223:445
по адресу: г. Барнаул, проезд Заводской 9-й, 5г/1**

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Раздел 1 Текстовая часть

Раздел 2 Графическая часть

ШИФР: ПМ-486/24-П-2024

Барнаул 2024 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: Иванов Олег Дмитриевич

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

**территории в отношении земельного участка
с кадастровым номером 22:63:010223:445
по адресу: г. Барнаул, проезд Заводской 9-й, 5г/1**

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Раздел 1 Текстовая часть

Раздел 2 Графическая часть

ШИФР: ПМ-486/24-П-2024

Исполнительный директор
ООО «КАДАСТР22»



Надольский В.В.

Выполнил

Ангелюк Е.В.

Барнаул 2024 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 №1444 от 27.08.2024 Г.

						ШИФР: ПМ-486/24-П-2024				
						Проект межевания территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 22:63:010223:445 по адресу: г. Барнаул, проезд Заводской 9-й, 5г/1				
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 территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 22:63:010223:445 по адресу: Алтайский край, город Барнаул, проезд Заводской 9-й, 5г/1 выполнен по обращению собственника земельного участка Иванова Олега Дмитриевича 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, проезд Заводской 9-й, 5г/1. Границы иных участков остаются без изменений.

Земельный участок с кадастровым номером 22:63:010223:445 по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, город Барнаул, проезд Заводской 9-й, 5г/1, площадью 3923 кв.м. и разрешенным использованием: Производственная деятельность (Код 6.0), расположен в Ленинском районе г. Барнаула Алтайского края и принадлежит на праве собственности Иванову Олегу Дмитриевичу.

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;
- земельный участок полностью расположен в третьей, четвертой, пятой, шестой подзонах приаэродромной территории аэродрома Барнаул (Михайловка), реестровые номера 22:00-6.934, 22:00-6.935, 22:00-6.936, 22:00-6.933 соответ-

						ШИФР: ПМ-486/24-П-2024	Лист
							4
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

ственно, также полностью в санитарно-защитной зоне группы компаний ООО "РТИ Барнаул", ИП Халилов А. А., ИП Чусовитин А. О. по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, пр. Космонавтов, 10/15 (КН 22:63:010223:88) (реестровый номер 22:63-6.5444), в санитарно-защитной зоне для ООО «Барнаульский завод АТИ» по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, пр. Космонавтов, 14 (реестровый номер 22:63-6.5407), в санитарно-защитной зоне ООО «ЖБИ Сибири» по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, 9-й Заводской проезд, 40 (реестровый номер 22:63-6.4414), в зоне санитарной охраны действующего водозабора подземных вод (реестровый номер 22:63-6.4394), в санитарно-защитной зоне для предприятия ООО "Нортек" (реестровый номер 22:63-6.4478), частично в санитарно-защитной зоне ООО ПК "Агро-Индустрия" 656023, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Малахова, 2к (реестровый номер 22:63-6.4474) и санитарно-защитной зоне для ООО "Амфуд" (реестровый номер 22:63-6.4892).

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

По сведениям Единого государственного реестра недвижимости на земельном участке с кадастровым номером 22:63:010223:445 расположено нежилое здание с кадастровым номером 22:63:010223:546, в котором расположено Нежилое помещение площадью 4208.9 кв.м. (занимающий 1 и 2 этажи) с кадастровым номером 22:63:010223:554 по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, проезд Заводской 9-й, д 5Г/1, пом Н1, находящееся на частной собственности у Иванова Олега Дмитриевича.

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;
- схема и список координат красных линий, выданные Комитетом по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула;
- Постановление Администрации города Барнаула №1444 от 27.08.2024 г.

						ШИФР: ПМ-486/24-П-2024	Лист
							5
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

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, проезд Заводской 9-й, 5г/1 с кадастровым номером 22:63:010223:445, в целях рационального использования земельного участка и эксплуатации здания 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, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

						ШИФР: ПМ-486/24-П-2024	Лист
							6
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

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 «Производственная деятельность (Код 6.0)», в том числе их площадь, не подлежат установлению. Тем не менее минимальный процент застройки в границах земельного участка с кадастровым номером 22:63:010223:445 составляет - 20 процентов, максимальный процент застройки – 50 процентов. Площадь образуемого земельного участка с обозначением :ЗУ1 в рамках проекта межевания составляет 5929 кв.м. Фактическая площадь застройки земельного участка с учетом существующего производственного здания составляет 3603 кв.м. Площадь застройки была определена по результатам предоставленной заказником работ, контрольной съемки земельного участка, актуальная на август 2024 года. С использованием программного обеспечения MapInfo Pro 12.0.

Путем математических расчетов, полученных при разработке проекта межевания было выявлено, что минимальная площадь застройки земельного участка общей площадью 5929 кв.м. в размере 20 процентов должна составлять 1185,8 кв.м. ($5929 \cdot 20 / 100 = 1185,8$ кв.м.), максимальная площадь застройки земельного участка общей площадью 5929 кв.м. в размере 50 процентов должна составлять 2964,5 кв.м.

Для фактической площади застройки равной 3603 кв.м. минимальный размер земельного участка должен составлять 7206 кв.м. (тогда 3603 кв.м. – это будет 50 процентов застройки от земельного участка), максимальный размер земельного участка должен составлять 18015 кв.м. (тогда 3603 кв.м. – это будет 20 процентов застройки от земельного участка).

						ШИФР: ПМ-486/24-П-2024	Лист
							7
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

В результате подготовки Проекта образован земельный участок площадью 5929 кв.м.

Формирование границ :ЗУ1 обусловлено:

- с северной стороны ограничен существующим земельным участком с кадастровым номером 22:63:010223:629 и 22:63:010223:40;
- с восточной стороны ограничен земельными участками с кадастровыми номерами 22:63:010223:68, 22:63:010223:623 и существующим металлическим забором;
- с южной стороны ограничен земельными участками с кадастровыми номерами 22:63:010223:99 и 22:63:010223:102;
- с западной стороны ограничен земельным участком с кадастровым номером 22:63:010223:629 .

Расчет нормативной площади для производственных предприятий произведен в соответствии с Таблицей Д.1 "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) (ред. от 19.12.2019)».

Площадь и размеры образуемого земельного участка для размещения объекта должен составлять:

от 0,52 га – до 1,2 га на 1 объект.

Проектом установлена площадь земельного участка составила 5929 кв.м. с учетом ранее установленных границ землепользований территории.

На территории, подлежащей перераспределению, находятся существующие сети газоснабжения, водопровода, канализации и теплоснабжения, которые обслуживают существующее здание и невозможно сформировать самостоятельный земельного участка для осуществления нового строительства объекта и рационального его эксплуатации, не нарушая требования, предусмотренных ст. 11.9 Земельного Кодекса.

Таким образом, в результате перераспределения происходит изменение границ земельного участка с кадастровым номером 22:63:010223:445 с увеличением площади за счет присоединяемой территории из земель не разграниченной государственной собственности площадью 2006 кв.м., из которой не может быть об-

						ШИФР: ПМ-486/24-П-2024	Лист
							8
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

разован земельный участок, отвечающий требованиям, установленным статьей 11.9 Земельного кодекса РФ.

Доступ к смежному земельному участку с кадастровым номером 22:63:010223:102 осуществляется через территорию общего пользования, ограниченной красной линией (через земли общего пользования). Доступ к смежному земельному участку с кадастровым номером 22:63:010223:68 осуществляется через земельный участок с кадастровым номером 22:63:000000:7573, находящего в государственной (муниципальной) собственности, далее через улицу (проезд) 9-й Заводской. Согласно ГК РФ ст. 262. граждане имеют право свободно, без каких-либо разрешений находиться на не закрытых для общего доступа земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Для доступа к территориям общего пользования земельных участков с кадастровыми номерами 22:63:010223:623, 22:63:010223:99 проектом межевания рекомендовано установить частный сервитут площадью 155 кв.м. на образуемом земельном участке.

Согласно ст. 23. ЗК РФ Сервитут – это право ограниченного пользования чужим земельным участком.

Сервитут будет установлен для обеспечения прохода и проезда через образуемый земельный участок, не препятствующего использованию образуемого земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, к смежным земельным участкам участков с кадастровыми номерами 22:63:010223:623, 22:63:010223:99. Таким образом, к смежным участкам осуществляется через территорию общего пользования, ограниченной красной линией (через земли общего пользования), через земельный участок с кадастровым номером 22:63:010223:102 (находящийся в государственной (муниципальной) собственности) и далее по рекомендованному частному сервитуту.

Исходный земельный участок находится в обременении (ипотеке) у Акционерного коммерческого банка "АК БАРС" (публичное акционерное общество). Собственник предоставил Согласие ПАО «АК БАРС» от 14.08.2024 г. №7619/9232/2024 на перераспределение границ земельного участка с увеличением площади. Согласие приложено.

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 частной собственности Иванова Олега Дмитриевича с кадастровым номером 22:63:010223:445 образован земельный участок площадью 5929 кв.м. с местоположением: Российская Федерация, Алтайский край, город Барнаул, проезд Заводской 9-й, 5г/1.

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».

						ШИФР: ПМ-486/24-П-2024	Лист
							10
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

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) (ред. от 19.12.2019)

						ШИФР: ПМ-486/24-П-2024	Лист
							11
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

ПРИЛОЖЕНИЕ

							Лист
							13
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БАРНАУЛА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 27.08.2024

№ 1444

О подготовке проекта межевания территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 22:63:010223:445 по адресу: город Барнаул, проезд Заводской 9-й, 5г/1

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 Барнаул Алтайского края» (далее – Правила), рассмотрев обращение Иванова О.Д. от 13.08.2024 №2379, администрация города Барнаул постановляет:

1. Подготовить проект межевания территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 22:63:010223:445 по адресу: город Барнаул, проезд Заводской 9-й, 5г/1 (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.Барнаул» и размещение на официальном Интернет-сайте города Барнаул 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

Ак Барс
Банк



АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «АК БАРС»
(публичное акционерное общество)

420066, Республика Татарстан,
г. Казань, ул. Декабристов, 1

+7 843 2-303-303
телекс: 224604ABBRU
kanc@akbars.ru
akbars.ru

Дата 14.08.2024г. № 8619/0232/2024

Иванову О.Д.

Уважаемый Олег Дмитриевич!

ПАО «АК БАРС» БАНК в лице Директора по развитию МБ Барнаульского регионального центра по малому бизнесу Дирекции развития малого бизнеса Сапожникова Светланы Александровны, действующей на основании Доверенности №19/24 от «12» января 2024 года (далее - «Залогодержатель») в соответствии с п. 3 ст. 346 Гражданского кодекса РФ и условиями договора об ипотеке №9232/2/2022/2478-01/02 от 05.08.2022г. предоставляет согласие Иванову Олегу Дмитриевичу (далее - «Залогодатель») на перераспределения границ земельного участка с увеличением площади, изменение вида разрешенного использования, внесение изменений в ЕГРН, в отношении земельного участка с кадастровым номером 22:63:010223:445, расположенного по адресу г. Барнаул, проезд 9-й Заводской, 5Г/1, общей площадью 3923 кв.м.

Согласие Залогодержателя предоставляется при условии сохранения обременения земельного участка в пользу ПАО «АК БАРС» БАНК.

Директор по развитию МБ Барнаульского
регионального центра по малому бизнесу
Дирекции развития малого бизнеса
ПАО «АК БАРС» БАНК



С.А.Сапожникова

Исполнитель: Супонина И.В.
тел.: (385) 2230328, (вн.:40262)

К/сч. 30101810000000000805
в РКЦ НБРТ
БИК 049205805
ИНН 1653001805

