

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«АГРОСТРОЙИНВЕСТ»**

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

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ**  
в границах кадастрового квартала 22:63:030321 в отношении  
земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Звездная, 4б

Генеральный директор  
ООО «Агростройинвест»

А.О. Карьков

БАРНАУЛ 2022

## СОСТАВ ПРОЕКТА

### Проект межевания территории:

#### I. Основная часть проекта межевания территории:

раздел 1 «Проект межевания территории. Текстовая часть»;

раздел 2 «Проект межевания территории. Графическая часть»:

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1	Чертеж межевания территории	1	1:1000

#### 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	2	3	4
1	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	2	1:2000

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	Номера листов
1	2	3
1	ВВЕДЕНИЕ	4
2	1. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ	6
3	2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	18
4	3. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	20
5	4. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	23
6	ЗАКЛЮЧЕНИЕ	25
7	ПРИЛОЖЕНИЕ	26
	Постановление Администрации города Барнаула от 19.02.2021 № 237 «О подготовке проекта межевания части территории в границах кадастрового квартала 22:63:030321 в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Звездная, 4б»	
	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU 22302000-68 от 01.04.2015	
	Письмо Комитета по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула от 23.05.2022 № 1202/01-26	

## 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 части территории в границах кадастрового квартала 22:63:030321 в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Звездная, 4б (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 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
4. Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации «Об утверждении видов элементов планировочной структуры» от 25.04.2017 № 738/пр;
5. Нормативов градостроительного проектирования Алтайского края, утвержденных Постановлением Администрации Алтайского края от 09.04.2015 № 129;
6. Генерального плана городского округа – города Барнаула Алтайского края, утвержденного Решением Барнаульской городской Думы от 30.08.2019 № 344;
7. Правил землепользования и застройки городского округа - города Барнаула Алтайского края, утвержденных Решением Барнаульской городской Думы от 25.12.2019 № 447;
8. иных действующих государственных регламентов, норм, правил, стандартов.

Работы по изготовлению Проекта проведены по заказу общества с ограниченной ответственностью «Виста» на основании Постановления Администрации города Барнаула от 19.02.2021 № 237 «О подготовке проекта межевания части территории в границах кадастрового квартала 22:63:030321 в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Звездная, 4б».

Согласно п. 1 ч. 2 ст. 43 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ, п. 4 ч. 1 ст. 39.27 Земельного Кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ разработка Проекта проводится с целью определения местоположения границ земельного участка образуемого путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 22:63:030321:20 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для устранения недостатков, препятствующих рациональному использованию земель.

Согласно п. 1 ч. 3 ст. 41.1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН). Система координат: МСК-22, зона 2.

Исходные данные для оформления Проекта:

1. картографические материалы в виде копии топографического плана масштаба 1:500, выданные Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству города Барнаула в электронном виде;
2. схема и список координат красных линий, выданные Комитетом по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула;
3. сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН), в виде кадастровых планов территории, выписок из ЕГРН об объекте недвижимости.

## 1. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН об объекте недвижимости от 09.08.2022 № 99/2022/486137331 земельный участок с кадастровым номером 22:63:030321:20, расположенный по адресу: г. Барнаул, ул. Звездная, 4б, внесен в ЕГРН 21.10.2010 г. категории земель: земли населенных пунктов с видом разрешенного использования: склады (код - 6.9) площадью 3964 +/- 9 кв. м. В пределах земельного участка расположены объекты недвижимости с кадастровыми номерами 22:63:030321:113 (склад), 22:63:030321:449 (открытая складская площадка № 2), 22:63:030321:451 (открытая складская площадка № 1). Земельный участок с кадастровым номером 22:63:030321:20 принадлежит на праве аренды обществу с ограниченной ответственностью «Виста» на неопределенный срок (номер государственной регистрации права: 22-22-01/183/2011-244; дата государственной регистрации права: 28.10.2011). Кроме того, земельный участок с кадастровым номером 22:63:030321:20 обременен ипотекой ПАО Банк ВТБ сроком на 36 месяцев с даты заключения соглашения (номер государственной регистрации права: 22:63:030321:20-22/130/2021-2; дата государственной регистрации права: 28.06.2021).

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. 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 перераспреде-

ния не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Исходя из норм действующего законодательства Российской Федерации, условиями перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой, является:

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, участвующие в перераспределении с исходным земельным участком с кадастровым номером 22:63:030321:20, представляют собой полосу, ограниченную красной линией (улица Звездная) в точках н2-8, границами земельных участков с кадастровыми номерами 22:63:030321:85, 22:63:030321:20, 22:63:030321:29, 22:63:030321:31, сведения о которых внесены в ЕГРН, в точках 8-9-10-7-н1 и границей объекта искусственного происхождения (котлован заброшенный) в точках н1-н2. Земли, участвующие в перераспределении с исходным земельным участком с кадастровым номером 22:63:030321:20, заросли бурьяном, частично захламлены отходами хозяйственно-бытовой деятельности.



В сведениях ЕГРН в отношении земель, участвующих в перераспределении с исходным земельным участком с кадастровым номером 22:63:030321:20, 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 с ч. 6 ст. 22, п. 26 ч. 1 ст. 26 Федерального закона Российской Федерации от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» *доступ к земельным участкам* - проход или проезд от земельных участков общего пользования.

Согласно ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ

*красные линии* - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории;

*территории общего пользования* - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Исходя из анализа сведений, предоставленных Комитетом по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула в виде схемы и списка координат красных линий, сведений

ЕГРН, Генерального плана городского округа – города Барнаула Алтайского края, утвержденного Решением Барнаульской городской Думы от 30.08.2019 № 344 (далее – Генплан), выявлено, что исходный земельный участок с кадастровым номером 22:63:030321:20 расположен внутри квартала, ограниченного улицами Звездная и Тракторная, не имеет общих границ с территорией общего пользования, ближайшие установленные красные линии (улица Звездная) расположены в 24,81 м на запад от участка.

Фрагмент карты функциональных зон Генплана



На сегодняшний день доступ к земельному участку с кадастровым номером 22:63:030321:20 осуществляется посредством организованного проезда по территории квартала от земель общего пользования (красные линии, проходящие по северной границе квартала, ограниченного улицами Звездная и Тракторная), т.к. согласно ч. 2 ст. 262 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 № 51-ФЗ, если земельный участок не огорожен либо его собственник иным способом ясно не обозначил, что вход на участок без его разрешения не допускается, любое лицо может пройти через участок при условии, что это не причиняет ущерба или беспокойства собственнику.

Земли, участвующие в перераспределении с исходным земельным участком с кадастровым номером 22:63:030321:20, образуют недостатки, препятствующие рациональному использованию: чересполосица (земельный участок с кадастровым номером 22:63:030321:20 отделен от земель общего пользования иными землями, отсутствует непосредственный доступ к территории общего пользования). Площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ перераспределяемых земель на горизонтальную плоскость, составляет 1156 кв. м.

Таким образом, для устранения недостатков, препятствующих рациональному использованию земель, Проектом предлагается образовать земельный участок площадью 5120 кв. м путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 22:63:030321:20 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Образуемый земельный участок имеет сложную конфигурацию, что обусловлено его расположением по отношению к ближайшим установленным красным линиям. Однако при этом противоположные границы участка расположены параллельно друг другу, углы прямые, а сложная конфигурация состоит из 1 квадрата и 2 прямоугольников с оптимальным соотношением сторон (1:1,6; 1:2).

Границы территории, в отношении которой разработан Проект, совпадают с границами образуемого земельного участка, перечень координат характерных точек границ которого приведен в Таблице 2.

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	22:63:030321:20	3964	:20/п1	3964
2	22:63:030321	1156	:Т/п1	1156
Площадь :ЗУ1=3964 кв. м + 1156 кв. м = 5120 кв. м				

Таблица 2.

Сведения о характерных точках границ образуемого земельного участка

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	599 080,69	2 375 649,38
2	599 077,75	2 375 693,71
3	599 076,39	2 375 714,25
4	599 075,80	2 375 723,24
5	599 030,02	2 375 719,57
6	599 033,22	2 375 671,48
7	599 009,11	2 375 669,30
н1	598 988,33	2 375 667,42
н2	598 991,66	2 375 617,40
8	599 014,65	2 375 619,23
9	599 012,89	2 375 643,98
1	599 080,69	2 375 649,38

Координаты характерных точек границ образуемого земельного участка приведены в соответствии с системой координат МСК-22, зона 2, используемой для ведения ЕГРН (п. 1 ч. 3 ст. 41.1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ).

(3) Согласно 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.

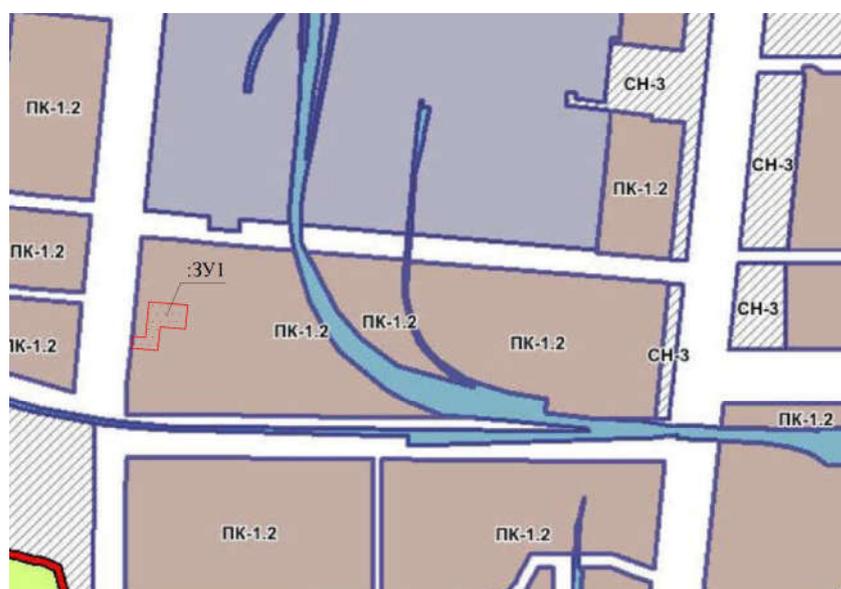
В соответствии с ч. 1 ст. 43 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, *границах определенной 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.

Согласно 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.

В соответствии с Картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки городского округа - города Барнаула Алтайского края, утвержденных Решением Барнаульской городской Думы от 25.12.2019 г. № 447 (далее – Правила), образуемый земельный участок расположен 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.

Согласно Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 09.08.2022 № 99/2022/486137331 исходный земельный участок с кадастровым номером 22:63:030321:20, расположенный по адресу: г. Барнаул, ул. Звездная, 4б, относится к категории земель: земли населенных пунктов и виду разрешенного использования: склады (код - 6.9)

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка относится к основному виду разрешенного использования, установленному ч. 1.1. ст. 75 Правил - склады (код 6.9). Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержден-

ным Приказом Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 года № П/0412, установлено описание вида разрешенного использования земельного участка склада (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 пределах образуемого земельного участка расположены объекты недвижимости с кадастровыми номерами 22:63:030321:113 (склад), 22:63:030321:449 (открытая складская площадка № 2), 22:63:030321:451 (открытая складская площадка № 1), назначение которых склады металлоконструкций для строительства зданий и сооружений соответствует виду разрешенного использования земельного участка. Объекты недвижимости с кадастровыми номерами 22:63:030321:113, 22:63:030321:449, 22:63:030321:451 принадлежат на праве собственности ООО «Виста» (Выписки из ЕГРН от 09.08.2022 № 99/2022/486144478; от 09.08.2022 № 99/2022/486141106; от 09.08.2022 № 99/2022/486139378).

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.

В соответствии с п. 5.14. Нормативов градостроительного проектирования Алтайского края, утвержденных Постановлением Администрации Алтайского край от 9 апреля 2015 года № 129 (далее – Нормативы), размеры земельных участков, площадь зданий и вместимость складов, предназначенных для обслуживания поселений, определяются на основе расчета. Рекомендуемые нормативы приведены в Приложении «Д» настоящих нормативов. В таблице Д-3 Приложения «Д» Нормативов *приведены размеры земельных участков складов строительных материалов и твердого топлива (на 1 тыс. человек)*:

Таблица Д-3

Размеры земельных участков складов строительных материалов и твердого топлива (на 1 тыс. человек)

Склады	Размеры земельных участков, кв. м
Склады строительных материалов (потребительские)	300
Склады твердого топлива с преимущественным использованием	
угля	300
дров	300

Таблицей Д-3 Приложения «Д» Постановления Администрации Алтайского край от 9 апреля 2015 года № 129 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Алтайского края» установлены рекомендуемые площадь и размеры земельных участков складов строительных материалов на 1 тыс. человек – 300 кв. м. Согласно ч. 4 ст. 56 Правил указанная площадь устанавливается в качестве минимальной площади земельных участков складов строительных материалов.

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.

Площадь образуемого земельного участка 5120 кв. м не превышает площадь части территориальной зоны ПК-1, подзона ПК-1.2, ограниченной красными линиями, которая составляет 31,3 га.

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, главой 5 Нормативов предельное количество надземных этажей не установлено.

В соответствии с 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 - 5120 кв. м.

Площадь застройки в границах земельного участка 1651,1 кв. м = 914,1 кв. м + 169 кв. м + 568 кв. м, где

- 914,1 кв. м – площадь застройки здания склада;
- 169 кв. м – площадь застройки открытой складской площадки № 2;
- 568 кв. м – площадь застройки открытой складской площадки № 1.

Процент застройки в границах земельного участка составляет  $32 \% = 1651,1 \text{ кв. м} / 5120 \text{ кв. м} * 100 \%$ , 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.

Главой 5 Нормативов минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков не установлены.

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 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» общетоварные, специализирован-

ные, универсальные склады площадью от 300 кв. м относятся к V классу, размеры санитарно-защитных зон которых 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.

Доля площади земельного участка, занимаемой объектами вспомогательных видов разрешенного использования, составляет  $14 \% = 737 \text{ кв. м} / 5120 \text{ кв. м} * 100 \%$ , что не превышает 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.

Согласно ч. 4 ст. 11.2 Земельного Кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков.

**2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**



### 3. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

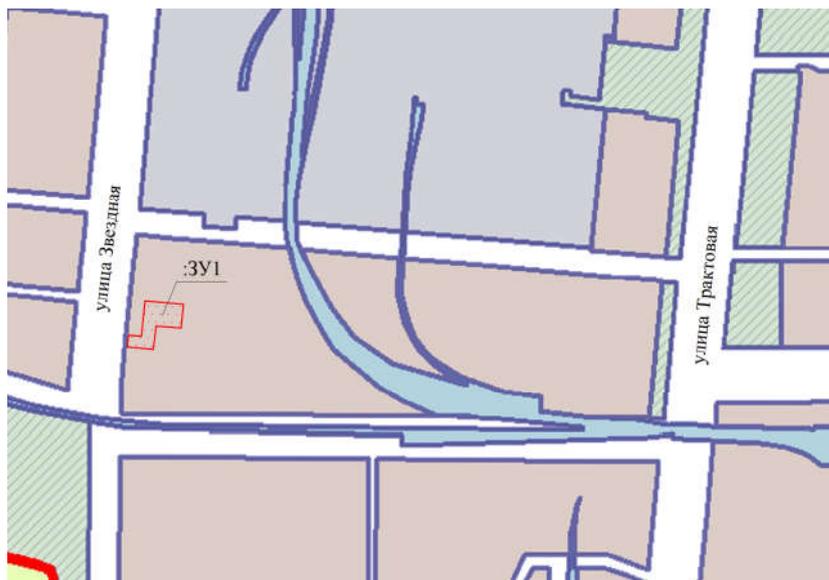
В границах образуемого земельного участка установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории, сведения о которых внесены в ЕГРН:

- 1) третья подзона приаэродромной территории аэродрома Барнаул (Михайловка) по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, Павловский тракт, 226, реестровый номер 22:00-6.934 (п. 3 ч. 3 ст. 47 Воздушного кодекса Российской Федерации от 19.03.1997 № 60-ФЗ);
- 2) четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Барнаул (Михайловка) по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, Павловский тракт, 226, реестровый номер 22:00-6.935 (п. 4 ч. 3 ст. 47 Воздушного кодекса Российской Федерации от 19.03.1997 № 60-ФЗ);
- 3) пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Барнаул (Михайловка) по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, Павловский тракт, 226, реестровый номер 22:00-6.936 (п. 5 ч. 3 ст. 47 Воздушного кодекса Российской Федерации от 19.03.1997 № 60-ФЗ);
- 4) шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Барнаул (Михайловка) по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, Павловский тракт, 226, реестровый номер 22:00-6.933 (п. 6 ч. 3 ст. 47 Воздушного кодекса Российской Федерации от 19.03.1997 № 60-ФЗ);
- 5) зона санитарной охраны третьего пояса подземного источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения ОАО «Барнаульский пивоваренный завод», реестровый номер 22:00-6.715 (СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»);
- 6) зона санитарной охраны третьего пояса действующего водозабора подземных вод ООО «Амина» на Ковыльозвёздном участке недр местного значения Барнаульского месторождения пресных подземных вод в г. Барнауле Алтайского края (Скв. № БсП-40/АЛТ-БР-061008), реестровый номер 22:63-6.5401 (СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»);
- 7) санитарно-защитная зона «Предприятие: АО «Барнаульская ТЭЦ-3», объект: производственная площадка, расположенная по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул.Тракторная, 7», реестровый номер 22:63-6.5417 (Постановление Правительства Российской Федерации от 3 марта 2018 года № 222 «Об утверждении Правил установления санитарно-

защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон»).

Образуемый земельный участок расположен за пределами границ особо охраняемых природных территорий, границ лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

Фрагмент карты градостроительного зонирования Правил  
(объекты культурного наследия)



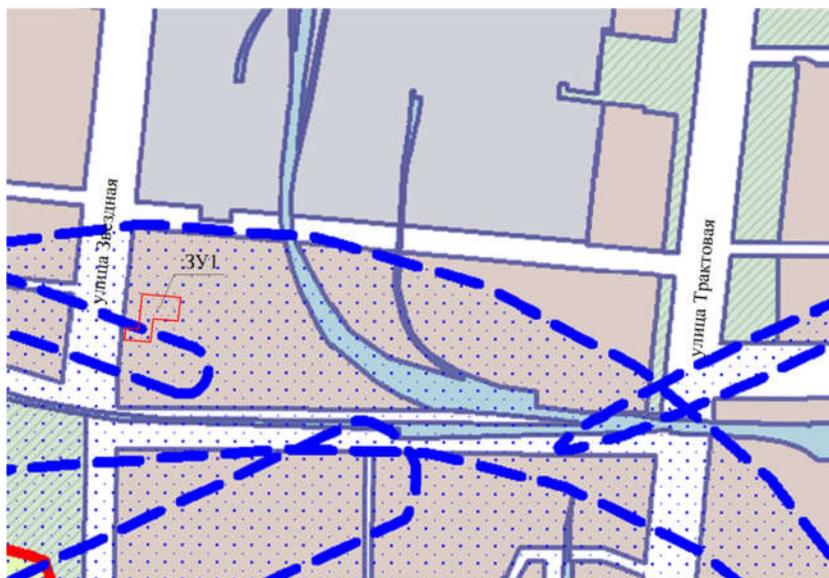
В границах образуемого земельного участка объекты культурного наследия – памятники истории и культуры отсутствуют.

Фрагмент карты градостроительного зонирования Правил  
(санитарно-защитные зоны)



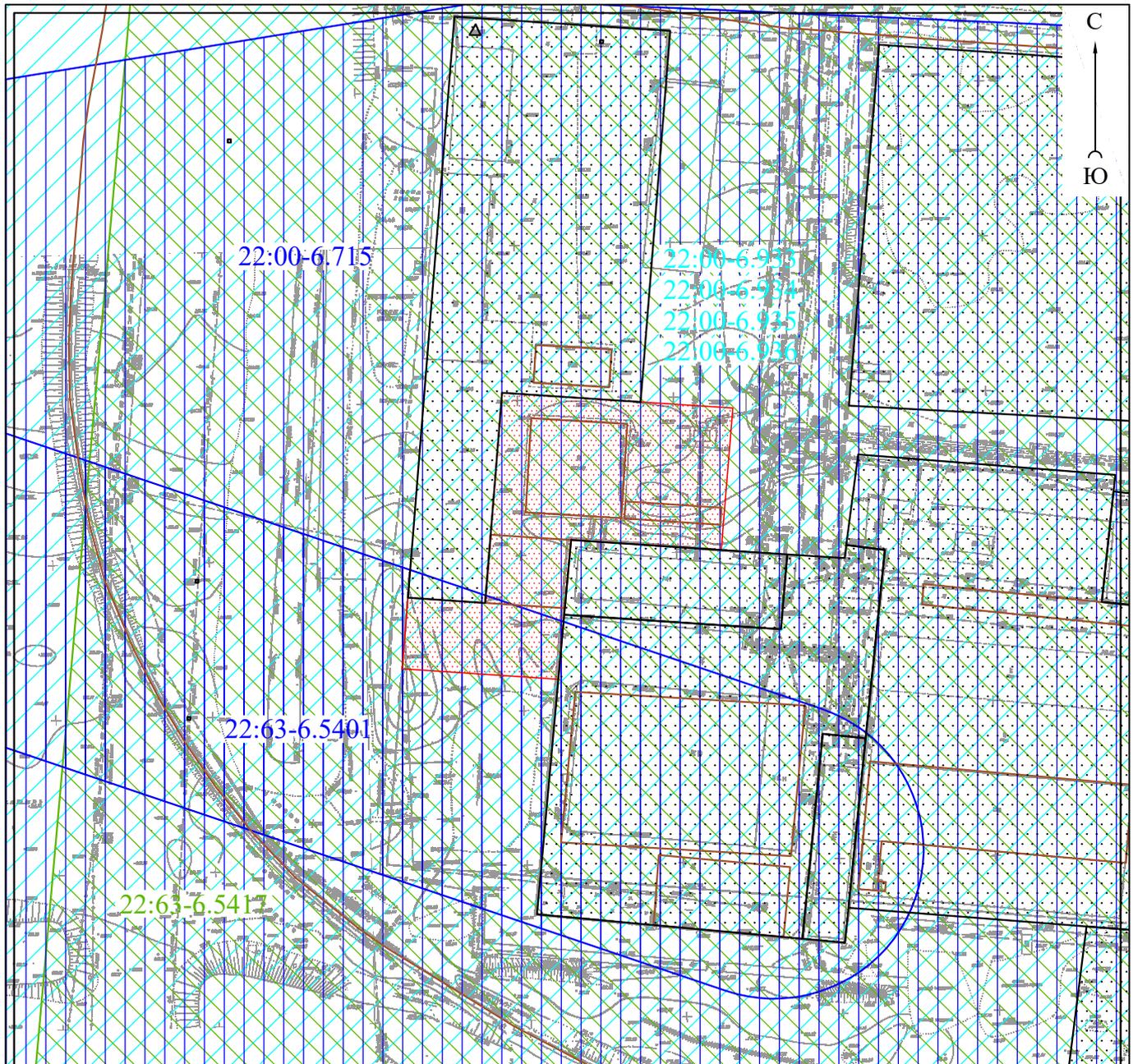
В границах образуемого земельного участка установлена санитарно-защитная зона, сведения о которой внесены в ЕГРН с реестровым номером 22:63-6.5417.

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



Образуемый земельный участок расположен в зоне санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (III пояс), сведения о которых внесены в ЕГРН с реестровыми номерами 22:00-6.715, 22:63-6.5401. 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».

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



**Условные обозначения:**

- границы образуемого земельного участка;
- границы существующих земельных участков;
- местоположение существующих объектов капитального строительства;
- зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения;
- приаэродромная территория аэродрома Барнаул;
- санитарно-защитная зона "Предприятие: АО "Барнаульская ТЭЦ-3";
- 22:63-6.5401 реестровый номер зоны с особыми условиями использования территорий

						Проект межевания части территории в границах кадастрового квартала 22:63:030321 в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Звездная, 4б			
изм.	кол.уч.	лист	№ док.	подпись	дата	Проект межевания территории Материалы по обоснованию	стадия	лист	листов
Директор		А.О. Карьков			05.09.22		ПМ	2	2
Выполнила		Ю.М. Хмелева			05.09.22	Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:2000			
						ООО "Агростройинвест" г. Барнаул			

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Исходя из норм действующего законодательства Российской Федерации, в результате разработки Проекта образован земельный участок путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 22:63:030321:20 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, площадью 5120 кв. м, устранены недостатки, препятствующие рациональному использованию земель.

## ПРИЛОЖЕНИЕ



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БАРНАУЛА

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 19.02.2021

№ 237

О подготовке проекта межевания части территории в границах кадастрового квартала 22:63:030321 в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Звездная, 4б

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 землепользования и застройки), рассмотрев обращение общества с ограниченной ответственностью «Виста» от 03.02.2021 №320-з/к, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Подготовить проект межевания части территории в границах кадастрового квартала 22:63:030321 в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Звездная, 4б.

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 межевания;

2.2. В течение 20 рабочих дней со дня поступления в комитет по строительству, архитектуре и развитию города осуществить проверку разработанного проекта межевания на соответствие требованиям документов территориального планирования, правил землепользования и застройки (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.

3. 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.

4. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя главы администрации города по градостроительству и земельным отношениям.

Глава города



В.Г.Франк

Кому Обществу с ограниченной ответственностью

(наименование застройщика, фамилия, имя, отчество для граждан)

«Алтайресурс»

полное наименование организации – для юридических лиц

656922, Алтайский край, г. Барнаул,

его почтовый индекс и адрес)

ул. Звездная, 6а

## РАЗРЕШЕНИЕ

на ввод объекта в эксплуатацию

№ RU 22302000- 68

1. Комитет по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула

(наименование уполномоченного органа местного самоуправления, осуществляющего выдачу разрешения на ввод в эксплуатацию)

руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает ввод в эксплуатацию построенного объекта капитального строительства

Склада и трансформаторной подстанции;

(наименование объекта в соответствии с проектной документацией)

расположенного по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Звездная, 4б.

(полный адрес объекта капитального строительства с указанием субъекта Российской Федерации

административного района и т.д. или строительный адрес)

### Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
I. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Строительный объем - всего	куб. м	9445,5	7327,0
в том числе надземной части	куб.м	9445,5	7327,0
Общая площадь здания	кв.м	983,91	914,1
в том числе встроенно-пристроенных помещений	кв.м	-	-
Количество зданий	шт.	1	1
Материалы фундаментов	бетонный столбовой		
Материалы стен	сэндвич панель		
Материалы перекрытий	сэндвич панель		
Материалы кровли	сэндвич панель		

### III. Стоимость строительства.

Стоимость строительства объекта			
- всего	тыс. рублей	-	-
в том числе строительно-монтажных работ	тыс. рублей	-	-

Председатель комитета  
по строительству, архитектуре  
и развитию города

«1» апреля 2015 г.



А.А. Воробьев  
(расшифровка подписи)



**КОМИТЕТ  
ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ,  
АРХИТЕКТУРЕ  
И РАЗВИТИЮ ГОРОДА  
БАРНАУЛА**

ул.Короленко,65, г.Барнаул, 656043  
Телефоны: приемная (3852)371401,  
бухгалтерия (3852)371404  
e-mail: archbarnaul@barnaul-adm.ru  
сайт: https://ksar.barnaul-adm.ru/

23.05.2022

№

1202/01-26

на № \_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_

Директору ООО «ВИСТА»  
Ю.А. Степичевой

ул.Звездная, 6а  
г.Барнаул, Алтайский край  
656922  
asi-geo@bk.ru

Уважаемая Юлия Анатольевна!

На Ваше заявление о предоставлении информации, требуется ли разрешение на строительство сооружения вспомогательного использования открытой складской площадки на земельном участке по адресу: г.Барнаул, ул.Звездная, 4б, сообщаем.

В соответствии с Положением о комитете по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула, утвержденным решением Барнаульской городской Думы от 26.07.2010 №333, комитет не является органом местного самоуправления, уполномоченным на разъяснения норм действующего законодательства, вместе с тем, считаем возможным сообщить следующее.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости в пределах земельного участка расположено основное нежилое здание площадью 914,1 кв.м.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа – города Барнаула Алтайского края (далее – Правила), утвержденными решением Барнаульской городской Думы от 25.12.2019 №447, земельный участок по вышеуказанному адресу расположен в производственной зоне (ПК-1.2).

В соответствии с пунктом 1.3 статьи 75 Правил градостроительным регламентом данной зоны к вспомогательным видам разрешенного использования относятся складские площадки. Открытая складская площадка на земельном участке по указанному адресу относится к объектам вспомогательного использования.

В соответствии с ч.17 ст.51 Градостроительного кодекса РФ в случае строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования разрешение на строительство не требуется.

Председатель комитета

А.А. Воробьев

Барнаул, Алтайский край  
ул. Звездная, 6а  
656922  
23.05.2022