

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АГРОСТРОЙИНВЕСТ»**

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

ПРОЕКТ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ

В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ

*в границах кадастровых кварталов 22:63:020334, 22:63:020335, 22:63:020336,
22:63:020331, 22:63:020337, 22:63:020343, 22:63:020342,
ограниченных улицей Малахова, улицей Петра Сухова, улицей Смирнова,
улицей Чудненко, улицей Западной 5-й и улицей Чеглецова в городе Барнауле
(микрорайон Юбилейный), в отношении земельного участка по адресу:
город Барнаул, улица Глушкова, 16*

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 границ образуемых земельных участков	ПМ-1	1:2300
2	Чертеж границ образуемых земельных участков	ПМ-2	1:600

II. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

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

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

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	Схема расположения элементов планировочной структуры	ПМ-3	1:200000
2	Схема современного использования территории	ПМ-4	1:2300
3	Схема зон с особыми условиями использования территории	ПМ-5	1:2300

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	26
4	3. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	29
5	4. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	35
6	ЗАКЛЮЧЕНИЕ	39
7	Постановление Администрации города Барнаула Алтайского края от 11.03.2024 № 391 «О подготовке проекта по внесению изменений в проект межевания застроенной территории в границах кадастровых кварталов 22:63:020334, 22:63:020335, 22:63:020336, 22:63:020331, 22:63:020337, 22:63:020343, 22:63:020342, ограниченных улицей Малахова, улицей Петра Сухова, улицей Смирнова, улицей Чудненко, улицей Западной 5-й и улицей Чеглецова в городе Барнауле (микрорайон Юбилейный), в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Глушкова, 16»	-

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 по внесению изменений в проект межевания застроенной территории в границах кадастровых кварталов 22:63:020334, 22:63:020335, 22:63:020336, 22:63:020331, 22:63:020337, 22:63:020343, 22:63:020342, ограниченных улицей Малахова, улицей Петра Сухова, улицей Смирнова, улицей Чудненко, улицей Западной 5-й и улицей Чеглецова в городе Барнауле (микрорайон Юбилейный), в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Глушкова, 16 (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. свода правил 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», дата введения 01.07.2017;
6. свода правил 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования объемно-планировочным и конструктивным решениям», дата введения 24.06.2013;
7. Нормативов градостроительного проектирования Алтайского края, утвержденных Постановлением Правительства Алтайского края от 29.12.2022 № 537 (далее – Нормативы Алтайского края);

8. Нормативов градостроительного проектирования на территории городского округа - города Барнаула Алтайского края, утвержденных Решением Барнаульской городской Думы от 22.03.2019 № 282 (далее – Нормативы г. Барнаула);

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

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

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

Работы по изготовлению Проекта проведены по заказу собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: город Барнаул, улица Глушкова, 16, за счет их средств самостоятельно.

Согласно п. 1 ч. 2 ст. 43 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ, п. 2 ч. 1 ст. 39.28 Земельного Кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ **разработка Проекта проводится с целью** определения местоположения границ земельного участка образуемого в результате перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 22:63:020335:41, 22:63:000000:1546, находящихся в муниципальной собственности, и земельного участка с кадастровым номером 22:63:020335:1018 по адресу: город Барнаул, улица Глушкова, 16, находящегося в долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме (п. 4 ч. 1 ст. 36 Жилищного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ), для устранения недостатков, препятствующих рациональному использованию земель (в том числе для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы) с увеличением площади земельного участка, который находится в частной собственности, не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

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

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

Исходные данные для оформления Проекта:

1. схема и список координат красных линий, выданные Комитетом по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула;
2. картографическая основа в виде топографических планов местности масштаба 1:500, предоставленная Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству города Барнаула;
3. базовая спутниковая фотокарта с сайта публичной кадастровой карты разрешением 1200 пикс на км (космические снимки (Google));
4. сведения, внесенные в ЕГРН, в виде кадастровых планов территории, выписок из ЕГРН об объекте недвижимости;
5. Проект межевания застроенной территории в границах кадастровых кварталов 22:63:020334, 22:63:020335, 22:63:020336, 22:63:020331, 22:63:020337, 22:63:020343, 22:63:020342, ограниченных улицей Малахова, улицей Петра Сухова, улицей Смирнова, улицей Чудненко, улицей Западная 5-я и улицей Чеглецова в городе Барнауле (мкр. Юбилейный), утвержденный Постановлением Администрации города Барнаула от 23.01.2012 № 232;
6. Постановление Администрации города Барнаула Алтайского края от 11.03.2024 № 391 «О подготовке проекта по внесению изменений в проект межевания застроенной территории в границах кадастровых кварталов 22:63:020334, 22:63:020335, 22:63:020336, 22:63:020331, 22:63:020337, 22:63:020343, 22:63:020342, ограниченных улицей Малахова, улицей Петра Сухова, улицей Смирнова, улицей Чудненко, улицей Западной 5-й и улицей Чеглецова в городе Барнауле (микрорайон Юбилейный), в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Глушкова, 16».

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

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

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

1. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

Постановлением Администрации города Барнаула от 23.01.2012 № 232 утвержден Проект межевания застроенной территории в границах кадастровых кварталов 22:63:020334, 22:63:020335, 22:63:020336, 22:63:020331, 22:63:020337, 22:63:020343, 22:63:020342, ограниченных улицей Малахова, улицей Петра Сухова, улицей Смирнова, улицей Чудненко, улицей Западная 5-я и улицей Чеглецова в городе Барнауле (мкр. Юбилейный), согласно которому в северо-западной части кадастрового квартала 22:63:020335 расположены формируемые земельные участки, планируемые для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства (кадастровые номера 22:63:020335:1 (Сист. = 1784,18 кв. м), 22:63:020335:7 (Сист. = 634,89 кв. м)).

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 08.05.2024 № КУВИ-001/2024-127491016 земельный участок с кадастровым номером 22:63:020335:1018 по адресу: город Барнаул, улица Глушкова, 16 образован 04.07.2012 из земельных участков с кадастровыми номерами 22:63:020335:1, 22:63:020335:7 категории земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоквартирные многоэтажные жилые дома этажностью 5-10 этажей. В пределах земельного участка с кадастровым номером 22:63:020335:1018 расположены объекты недвижимости с кадастровыми номерами 22:63:020335:1380 (сеть теплоснабжения), 22:63:020335:1381 (сеть водопровода), 22:63:020335:1382 (здание трансформаторной подстанции), 22:63:020335:1383 (сеть электроснабжения – 0,4 кВ), 22:63:020335:1384 (сеть электроснабжения - 10 кВ), 22:63:020335:1385 (сеть канализации), 22:63:020335:1386 (сеть электроснабжения - 10 кВ). Кроме того, в границах земельного участка с кадастровым номером 22:63:020335:1018 по адресу: город Барнаул, улица Глушкова, 16 расположен многоквартирный жилой дом (Технический паспорт, составленный по состоянию на 12.07.2013).

Согласно п. 4 ч. 1 ст. 36 Жилищного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности *земельный участок*, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Земельный участок с кадастровым номером 22:63:020335:1018 по адресу: город Барнаул, улица Глушкова, 16 пересекает красные линии (улица Беляева), утвержденные Постановлением Администрации города Барнаула от 23.01.2012 № 232 в составе Проекта межевания застроенной территории. Пересечение представляет собой полосу площадью 174 кв. м (:1018/п2).

Красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории (п. 11 ст. 1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ).

В соответствии с ч. 12 ст. 85 Земельного Кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

Земельный участок с кадастровым номером 22:63:000000:1546, занятый улицей Беляева (от улицы Малахова до улицы Западной 5-й) в городе Барнауле, принадлежит на праве собственности городскому округу – городу Барнаулу Алтайского края (номер, дата государственной регистрации права: 22-22-01/016/2014-506 от 19.02.2014).

Элементы озеленения и благоустройства (детская площадка) многоквартирного дома по адресу: город Барнаул, улица Глушкова, 16 расположены в границах смежного земельного участка с кадастровым номером 22:63:020335:41, который принадлежит на праве собственности городскому округу – городу Барнаулу Алтайского края (номер, дата государственной регистрации права: 22-22-01/182/2012-302 от 10.08.2012). Площадь составляет 851 кв. м (:41/п2).

Элементы благоустройства - декоративные, технические, планировочные, конструктивные устройства, элементы озеленения, различные виды оборудования и оформления, в том числе фасадов зданий, строений, сооружений, малые архитектурные формы, некапитальные нестационарные строения и сооружения, информационные щиты и указатели, применяемые как составные части благоустройства территории (п. 38 ст. 1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ).

Согласно п. 5, п. 6 Методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, утвержденных Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 7 марта 2019 года № 153/пр, размер образуемого земельного участка рекомендуется определять исходя из:

1) площади многоквартирного дома, то есть суммарной общей площади всех квартир в таком доме, площади всех нежилых помещений и помещений вспомогательного использования в таком доме;

2) территории, необходимой для обеспечения функционирования (обслуживания) площади многоквартирного дома, с учетом соблюдения требований градостроительных нормативов, противопожарной безопасности, санитарных разрывов между зданиями и иных норм, обеспечивающих нормальные условия проживания и пребывания граждан в многоквартирном доме, обслуживания данного дома и иных объектов, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также доступ к такому дому и иным подобным объектам;

3) плотности застройки элемента планировочной структуры, в границах которого расположен соответствующий многоквартирный дом;

4) наличия на прилегающей к многоквартирному дому территории элементов благоустройства, созданных при финансовом участии собственников помещений в многоквартирном доме в рамках федерального проекта "Формирование комфортной городской среды", с учетом утвержденного органами местного самоуправления дизайн-проекта благоустройства дворовой территории.

При образовании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, рекомендуется рассматривать объекты, принадлежащие собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности. В границы такого земельного участка целесообразно включать земли и земельные участки, на которых расположены трансформаторные подстанции, тепловые пункты, объекты инженерной инфраструктуры, в том числе сети инженерно-технического обеспечения, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, площадки для сушки белья, площадки для отдыха, площадки для размещения контейнеров для сбора твердых коммунальных отходов, предназначенные для обслуживания многоквартирного дома.

Таблица 1

Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания

Координаты, м	
X	Y
1	2
604 371,58	2 383 008,51
604 391,71	2 384 110,59
604 215,81	2 384 226,08

1	2
604 083,16	2 384 027,06
603 899,57	2 384 140,38
603 892,66	2 383 662,18
604 017,99	2 383 562,02
604 017,99	2 383 540,47
603 949,74	2 383 540,17
603 921,07	2 383 507,51
603 911,54	2 383 181,10
603 987,00	2 383 017,55
604 079,32	2 383 013,22
604 371,58	2 383 008,51

Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания 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).

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

В соответствии с п. 2 ч. 1 ст. 39.28 Земельного Кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается в случаях перераспределения таких земель и (или) земельных участков в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Исходя из норм действующего законодательства Российской Федерации, условиями перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или му-

ниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, 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) В сведениях ЕГРН в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 22:63:000000:1546, 22:63:020335:41, принадлежащих на праве собственности городскому округу – городу Барнаулу Алтайского края, и участвующих в перераспределении с земельным участком с кадастровым номером 22:63:020335:1018, ограничение прав и обременение объектов недвижимости не зарегистрированы.

(2) Согласно ч. 6 ст. 11.9 Земельного Кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

При этом понятия вклинивание, вкрапливание, изломанность границ, чересполосица Земельным Кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ не раскрываются. С учетом сложившейся практики:

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

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

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

чересполосица - земельные участки, разделённые землями других землепользователей.

В соответствии со ст. 14 Федерального закона Российской Федерации от 18 июня 2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве» *планирование и организация рационального использования земель и*

их охраны проводятся в целях совершенствования распределения земель в соответствии с перспективами развития экономики, улучшения организации территорий и определения иных направлений рационального использования земель и их охраны в Российской Федерации, субъектах Российской Федерации и муниципальных образованиях.

Проект по внесению изменений подготовлен для исключения недостатков препятствующих рациональному использованию земель:

✓ устранение пересечения границ исходного земельного участка с кадастровым номером 22:63:020335:1018 по адресу: город Барнаул, улица Глушкова, 16, занятого многоквартирным домом, и территории общего пользования (улица Беляева);

✓ приведение границ исходного земельного участка с кадастровым номером 22:63:020335:1018 по адресу: город Барнаул, улица Глушкова, 16 в соответствие с требованиями, установленными п. 4 ч. 1 ст. 36 Жилищного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенных на указанном земельном участке объектов).

Для устранения недостатков препятствующих рациональному использованию земель и улучшения организации территории Проектом предлагается образовать земельные участки путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 22:63:020335:41, 22:63:000000:1546, находящихся в муниципальной собственности, и земельного участка с кадастровым номером 22:63:020335:1018 по адресу: город Барнаул, улица Глушкова, 16, находящегося в долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме.

Границы территории, в отношении которой разработан Проект по внесению изменений, совпадают с границами образуемых земельных участков, перечень координат характерных точек границ которых приведен в Таблице 3.

Таблица 2

Сведения об образовании земельных участков 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	2	3	4	5
1	22:63:020335:1018	2590	:1018/п1	2416
2	22:63:020335:41	2000	:41/п2	851
Площадь :ЗУ1 = :1018/п1 + :41/п2 = 2416 кв. м + 851 кв. м = 3267 кв. м				

ПРОЕКТ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ
в границах кадастровых кварталов 22:63:020334, 22:63:020335, 22:63:020336, 22:63:020331, 22:63:020337, 22:63:020343, 22:63:020342,
ограниченных улицей Малахова, улицей Петра Сухова, улицей Смирнова, улицей Чудненко, улицей Западной 5-й и улицей Чеглецова в городе
Барнауле (микрорайон Юбилейный), в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Глушкова, 16

1	2	3	4	5
1	22:63:020335:41	2000	:41/п1	1149
Площадь :ЗУ2 = :41/п1 = 1149 кв. м				
1	22:63:020335:1018	2590	:1018/п2	174
2	22:63:000000:1546	14878	:1546/п1	14878
Площадь :ЗУ3 = :1018/п2 + :1546/п1 = 174 кв. м + 14878 кв. м = 15052 кв. м				

Таблица 3

Сведения о характерных точках границ образуемого земельного участка

Условный номер земельного участка:		:ЗУ1	
Площадь земельного участка:		3267 кв. м	
Категория земель:		земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:		многоквартирные многоэтажные жилые дома этажностью 5-10 этажей	
Вид разрешенного использования согласно Правилам:		многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код 2.6	
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		
	X	Y	
1	604 309,07	2 383 343,39	
2	604 309,61	2 383 373,34	
3	604 309,79	2 383 383,38	
н1	604 309,80	2 383 384,11	
н2	604 316,63	2 383 384,08	
н3	604 317,04	2 383 396,67	
н4	604 315,62	2 383 396,78	
н5	604 315,89	2 383 402,27	
н6	604 313,24	2 383 402,26	
4	604 313,28	2 383 403,05	
5	604 273,14	2 383 403,86	
6	604 272,80	2 383 384,20	
7	604 265,23	2 383 384,37	
8	604 265,26	2 383 376,19	
9	604 245,38	2 383 376,54	
10	604 244,74	2 383 344,57	
11	604 264,44	2 383 344,21	
1	604 309,07	2 383 343,39	
Условный номер земельного участка:		:ЗУ2	
Площадь земельного участка:		1149 кв. м	
Категория земель:		земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:		для целей, не связанных со строительством, для благоустройства территории	
Вид разрешенного использования согласно Правилам:		земельные участки (территории) общего пользования, код 12.0, благоустройство территории, код 12.0.2	
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		
	X	Y	
1	2	3	
12	604 345,82	2 383 372,57	
13	604 346,52	2 383 408,19	
14	604 313,54	2 383 408,77	

ПРОЕКТ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ
 в границах кадастровых кварталов 22:63:020334, 22:63:020335, 22:63:020336, 22:63:020331, 22:63:020337, 22:63:020343, 22:63:020342,
 ограниченных улицей Малахова, улицей Петра Сухова, улицей Смирнова, улицей Чудненко, улицей Западной 5-й и улицей Чеглецова в городе
 Барнауле (микрорайон Юбилейный), в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Глушкова, 16

1	2	3
4	604 313,28	2 383 403,05
н6	604 313,24	2 383 402,26
н5	604 315,89	2 383 402,27
н4	604 315,62	2 383 396,78
н3	604 317,04	2 383 396,67
н2	604 316,63	2 383 384,08
н1	604 309,80	2 383 384,11
3	604 309,79	2 383 383,38
2	604 309,61	2 383 373,34
12	604 345,82	2 383 372,57
Условный номер земельного участка:		:ЗУ3
Площадь земельного участка:		15052 кв. м
Категория земель:		земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:		инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, линейные объекты, объекты благоустройства
Вид разрешенного использования согласно Правилам:		земельные участки (территории) общего пользования, код 12.0, благоустройство территории, код 12.0.2
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
10	604 244,74	2 383 344,57
9	604 245,38	2 383 376,54
15	604 239,92	2 383 376,64
16	604 240,59	2 383 416,84
17	604 245,75	2 383 416,77
18	604 248,26	2 383 500,34
19	604 241,98	2 383 500,44
20	604 242,26	2 383 532,03
21	604 248,98	2 383 531,91
22	604 249,19	2 383 561,90
23	604 250,08	2 383 613,03
24	604 252,41	2 383 751,49
25	604 253,33	2 383 806,08
26	604 254,06	2 383 849,20
27	604 253,74	2 383 854,43
28	604 254,19	2 383 895,87
29	604 236,90	2 383 899,57
30	604 236,77	2 383 893,94
31	604 236,13	2 383 854,07
32	604 235,27	2 383 802,45
33	604 234,69	2 383 768,11
34	604 234,29	2 383 744,41
35	604 233,89	2 383 720,27
36	604 233,48	2 383 700,90
37	604 230,93	2 383 562,62
38	604 228,89	2 383 532,27
39	604 228,34	2 383 508,42
40	604 227,56	2 383 474,08
41	604 230,65	2 383 474,01
42	604 229,64	2 383 438,42

1	2	3
43	604 226,78	2 383 438,41
44	604 226,04	2 383 405,93
45	604 233,09	2 383 405,80
46	604 231,57	2 383 339,81
47	604 229,69	2 383 336,00
48	604 226,43	2 383 333,92
49	604 224,37	2 383 333,96
50	604 223,96	2 383 314,91
51	604 224,60	2 383 314,90
52	604 224,18	2 383 289,41
53	604 223,03	2 383 235,82
54	604 221,94	2 383 207,77
55	604 220,51	2 383 123,60
56	604 219,66	2 383 097,85
57	604 219,09	2 383 043,04
58	604 218,79	2 383 014,64
59	604 219,46	2 383 014,63
60	604 238,65	2 383 014,22
61	604 239,36	2 383 058,43
62	604 239,96	2 383 093,52
63	604 240,03	2 383 096,42
64	604 233,96	2 383 096,56
65	604 234,40	2 383 121,70
66	604 235,36	2 383 159,71
67	604 236,18	2 383 204,02
68	604 236,58	2 383 230,20
69	604 242,32	2 383 229,88
70	604 242,80	2 383 314,61
71	604 243,84	2 383 314,59
10	604 244,74	2 383 344,57
72	604 251,82	2 383 765,22
73	604 250,82	2 383 765,23
74	604 250,84	2 383 766,24
75	604 251,84	2 383 766,22
72	604 251,82	2 383 765,22

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

Согласно ч. 2 ст. 85 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима зе-

мельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, сооружений.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования (п. 2 ч. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ). *Исходя из норм законодательства Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на образуемый земельный участок общего пользования :ЗУ2, а также на образуемый земельный участок общего пользования :ЗУ3, расположенный в красных линиях улицы Беляева.*

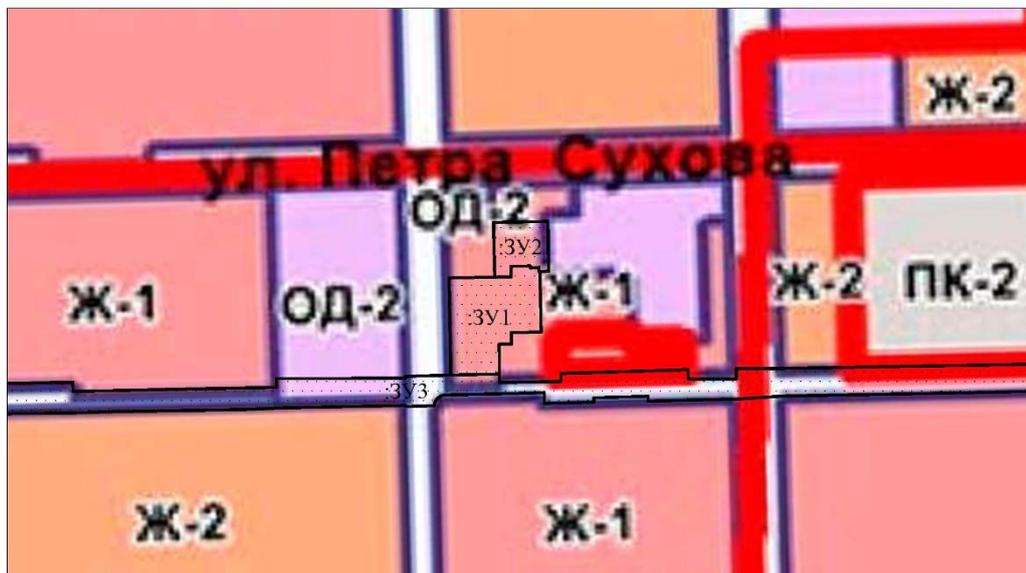
В соответствии со ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ *правила землепользования и застройки* - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной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

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

В соответствии с ч. 7 ст. 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов. *Образуемый земельный участок общего пользования :ЗУ3, расположенный в красных линиях улицы Беляева, включен в состав различных территориальных зон (ч. 12 ст. 85 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ).*

Согласно Карте градостроительного зонирования Правил образуемые земельные участки :ЗУ1, :ЗУ2 расположены в территориальной зоне застройки многоэтажными многоквартирными домами (Ж-1).

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.

В случаях, установленных законодательством Российской Федерации, сведения о виде (видах) разрешенного использования указываются в т.ч. на основании текстовой части проекта межевания территории - если образование земельного участка осуществляется на основании проекта межевания территории (п. 52 Приказа Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии от 14.12.2021 № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке»).

Согласно Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 08.05.2024 № КУВИ-001/2024-127491016 исходный земельный участок с кадастровым номером 22:63:020335:1018 по адресу: город Барнаул, улица Глушкова, 16, относится к категории земель: земли населенных пунктов и виду разрешенного использования: многоквартирные многоэтажные жилые дома этажностью 5-10 этажей.

В соответствии с Выпиской из ЕГРН об объекте недвижимости 08.05.2024 № КУВИ-001/2024-127490085 исходный земельный участок с кадастровым номером 22:63:020335:41 по адресу: город Барнаул, (прилегающий к северной и восточной границе земельного участка по адресу: улица Глушкова, 16), относится к категории земель: земли населенных пунктов и виду разрешенного использования: для целей, не связанных со строительством, для благоустройства территории.

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка :ЗУ1 относится к основному виду разрешенного использования, установленному ч. 1.1 ст. 58 Правил - *многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код 2.6*. Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 года № П/0412, установлено описание вида разрешенного использования земельного участка *многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код 2.6*: размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.

В пределах образуемого земельного участка :ЗУ1 расположены объекты недвижимости, назначение которых соответствует виду разрешенного использования земельного участка.

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка :ЗУ2 - *земельные участки (территории) общего пользования, код 12.0* - относится к основному виду разрешенного использования, установленному ч. 1.1 ст. 58 Правил, вид разрешенного использования образуемого земельного участка :ЗУ2 - *благоустройство территории, код 12.0.2* - относится к вспомогательному виду разрешенного использования, установленному ч. 1.3 ст. 58 Правил. Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 года № П/0412, установлены следующие описания видов разрешенного использования:

земельные участки (территории) общего пользования, код 12.0: земельные участки общего пользования; размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных перехо-

дов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств; размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов.

благоустройство территории, код 12.0.2: размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов.

Согласно ч. 2.1 ст. 58 Правил применительно к территориальной зоне застройки многоэтажными многоквартирными домами (Ж-1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, установлены для следующих видов разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, блокированная жилая застройка, под существующими многоквартирными жилыми домами. Иные виды разрешенного использования - не подлежат установлению.

Предельный минимальный размер земельного участка под существующими многоквартирными жилыми домами устанавливается в размере 90% от установленной (уточненной) площади в соответствии с утвержденным проектом межевания территории либо на основании расчета минимальной площади земельного участка, выполненного в соответствии с действующими техническими регламентами.

Предельный максимальный размер земельного участка под существующими многоквартирными жилыми домами Правилами не установлен.

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.

Нормативный размер земельного участка, занятого десятиэтажным многоквартирным жилым домом на основании СП 30-101-98 «Методических указаний по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» составляет

$$S_{\text{нормк}} = S_{\text{к}} \times U_{\text{з.д.18}} \times 18 : H = 3250,7 \times 0,92 \times 18 : 25 = 2153 \text{ кв. м,}$$

где $S_{\text{нормк}}$ – нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, кв. м;

$S_{\text{к}}$ – общая площадь жилых помещений в кондоминиуме, кв. м (согласно Техническому паспорту по состоянию на 12.07.2013 жилая площадь составляет 3250,7 кв. м);

$U_{\text{з.д.18}}$ – показатель земельной доли при расчетной жилищной обеспеченности 18 кв. м / чел. (таблица приложения А методических указаний - не менее 0,92);

H – расчетная жилищная обеспеченность, кв. м (согласно Постановлению от 15.07.2022 № 1031 «Об утверждении Программы комплексного развития социальной инфраструктуры городского округа – города Барнаула Алтайского края» расчетная жилищная обеспеченность составляет 25 кв. м).

Согласно ч. 2.2 ст. 58 Правил предельное количество надземных этажей для видов разрешенного использования нежилого назначения устанавливается в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Алтайского края.

В соответствии с ч. 2.3 ст. 58 Правил предельная высота зданий, строений и сооружений устанавливается для следующих видов разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка); среднеэтажная жилая застройка; малоэтажная многоквартирная жилая застройка; для индивидуального жилищного строительства, блокированная жилая застройка. Иные виды разрешенного использования - не подлежат установлению.

Предельная высота зданий, строений и сооружений для вида разрешенного использования многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) - 75 метров. Высота жилого дома по адресу: город Барнаул, улица Глушкова, 16 составляет 28,5 м (Технический паспорт, составленный по состоянию на 12.07.2013).

Необходимо отметить, что образуемый земельный участок :ЗУ1 расположен в третьей подзоне приаэродромной территории аэродрома Барнаул (Михайловка) по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, Павловский тракт, 226 с реестровым номером 22:00-6.934, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории.

Приказом Федерального агентства воздушного транспорта от 04.12.2018 г. № 1005-П установлена приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Барнаул (Михайлов-

ка). В третьей подзоне приаэродромной территории аэродрома Барнаул (Михайловка) согласно планам ограничительных поверхностей высота объектов, размещаемых вблизи аэродрома, зависит от места их расположения относительно взлетно-посадочной полосы аэродрома. *Максимальная высота объектов (в Балтийской системе высот) в секторе 4.2 составляет 405,3 м.*

Согласно ч. 2.4, ч. 2.5 ст. 58 Правил в границах земельного участка для вида разрешенного использования многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код 2.6:

минимальный процент застройки – 20 %;

максимальный процент застройки – 40 %.

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

Площадь образуемого земельного участка :ЗУ1 - 3267 кв. м.

Площадь застройки жилого дома по адресу: город Барнаул, улица Глушкова, 16 в границах образуемого земельного участка составляет 927,2 кв. м (Технический паспорт, составленный по состоянию на 12.07.2013).

Процент застройки в границах земельного участка составляет $28 \% = 927,2 \text{ кв. м} : 3267 \text{ кв. м} \times 100 \%$, что соответствует проценту застройки установленному ст. 58 Правил.

Минимальная и максимальная площадь земельного участка исходя из требований Правил относительно минимальной и максимальной площади застройки для вида разрешенного использования многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код 2.6 при площади застройки жилого дома по адресу: город Барнаул, улица Глушкова, 16 - 927,2 кв. м составляет соответственно

$$2318 \text{ кв. м} = 927,2 \text{ кв. м} \times 100 \% : 40 \%$$

$$4636 \text{ кв. м} = 927,2 \text{ кв. м} \times 100 \% : 20 \%$$

Согласно ч. 2.6 ст. 58 Правил максимальная общая площадь зданий, строений, сооружений нежилого назначения для видов разрешенного использования не устанавливается Правилами.

В соответствии с п. 2.7 ст. 58 Правил максимальная вместимость открытых автостоянок для всех видов разрешенного использования не устанавливается Правилами и определяется в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Алтайского края, нормативами градостроительного проектирования на территории городского округа - города Барнаул Алтайского края, «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89».

В условиях реконструкции при размещении новой жилой застройки в кварталах сложившейся застройки места для хранения автомобилей должны быть предусмотрены в границах земельных участков жилых домов из расчета не менее 1,0 машино-места на одну квартиру (п. 11.33 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89»).

Согласно Таблице 17 Нормативов Алтайского края, Таблице 4 Нормативов города Барнаула при уровне автомобилизации 300 машин на 1000 жителей расчетное число машино-мест на 1 квартиру составляет

постоянное хранение – 0,8;

временное хранение – 0,16.

Количество квартир в жилом доме по адресу: город Барнаул, улица Глушкова, 16 – 130 (Технический паспорт, составленный по состоянию на 12.07.2013).

В соответствии с 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. |

Размер земельных участков на одно машино-место для наземных открытых стоянок постоянного и временного хранения легковых автомобилей составляет 25 кв. м (Таблица 5 Нормативов г. Барнаула).

В соответствии с п. 2.8 ст. 58 Правил максимальная вместимость многоэтажных наземных, полуподземных гаражей для всех видов разрешенного использования - 500 машино-мест.

Согласно п. 2.9 ст. 58 Правил максимальная мощность котельных для всех видов разрешенного использования - 50 Гкал/час.

В соответствии с п. 2.10 ст. 58 Правил минимальная площадь озеленения земельных участков для всех видов разрешенного использования устанавливается в соответствии с минимальным нормативным показателем, предусмотренным нормативами градостроительного проектирования Алтайского края, нормативами градостроительного проектирования на территории городского округа – города Барнаула Алтайского края. Однако, Нормативами градостроительного проектирования Алтайского края, установлены расчетные показатели минимальной допустимой площади озелененных территорий общего пользования, иные виды разрешенного использования – не установлены. Кроме того, п. 7.4 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» установлено, что площадь озелененной территории микрорайона (квартала) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций) должна составлять не менее 25% площади территории квартала.

Согласно п. 2.11 ст. 58 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 п. 2.12. ст. 58 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 определяется в соответствии с назначением объекта и соблюдением положений статьи 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 (п. 8 ст. 56 Правил).

Согласно п. 7.1 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» расстояние от границ участка должно быть не менее, м: до стены жилого дома - 3; до хозяйственных построек - 1. Минимальные отступы от границ земельных участков до иных зданий, строений, сооружений Нормативами не установлены.

Минимальные противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми и общественными зданиями в зависимости от степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности принимаются не менее 6-15 м (таблица 1 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования объемно-планировочным и конструктивным решениям»).

В соответствии с п. 2.13 ст. 58 Правил суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, не должна превышать 30% общей площади земельного участка.

Исходя из норм действующего законодательства Российской Федерации, образуемые земельные участки соответствуют градостроительному регламенту территориальной зоны застройки многоэтажными многоквартирными домами (Ж-1), установленному Правилами.

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

Образовать самостоятельный земельный участок невозможно, т.к. согласно п. 4 ч. 1 ст. 36 Жилищного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ, п. 5, п. 6 Методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, утвержденных Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 7 марта 2019 года № 153/пр, элементы озеленения и благоустройства (детская площадка) входят в границы земельного участка, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме.

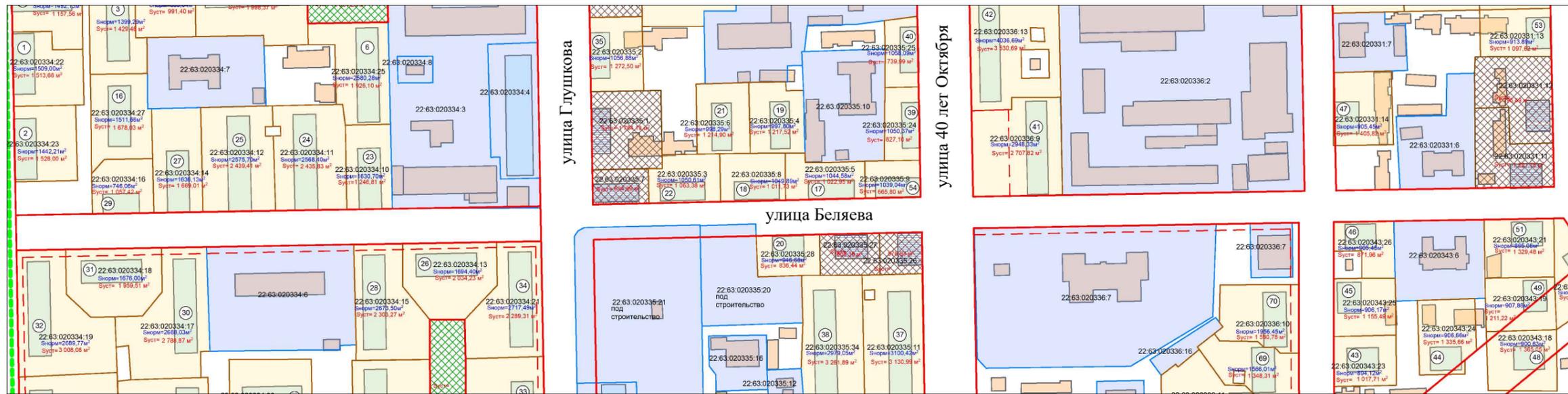
Целью разработки Проекта является устранение недостатков, препятствующих рациональному использованию земельного участка, занятого многоквартирным домом по адресу: город Барнаул, улица Глушкова, 16 путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 22:63:020335:41, 22:63:000000:1546, находящихся в муниципальной собственности, и земельного участка с кадастровым номером 22:63:020335:1018, находящегося в долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме, с увеличением площади земельного участка, который находится в частной собственности, не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Контуры образуемого земельного участка имеют сложную конфигурацию, однако при этом противоположные границы участка расположены параллельно друг другу, углы прямые.

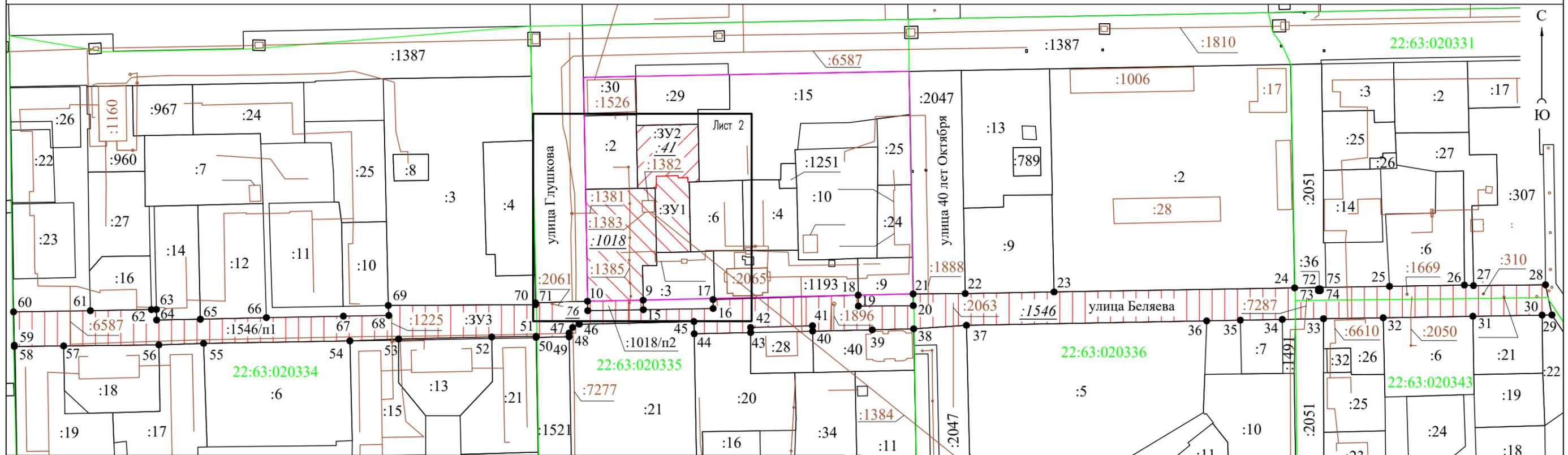
*ПРОЕКТ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ
в границах кадастровых кварталов 22:63:020334, 22:63:020335, 22:63:020336, 22:63:020331, 22:63:020337, 22:63:020343, 22:63:020342,
ограниченных улицей Малахова, улицей Петра Сухова, улицей Смирнова, улицей Чудненко, улицей Западной 5-й и улицей Чеглецова в городе
Барнауле (микрорайон Юбилейный), в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Глушкова, 16*

2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.
 ЧЕРТЕЖИ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Фрагмент проекта межевания застроенной территории (мкр. Юбилейный)*



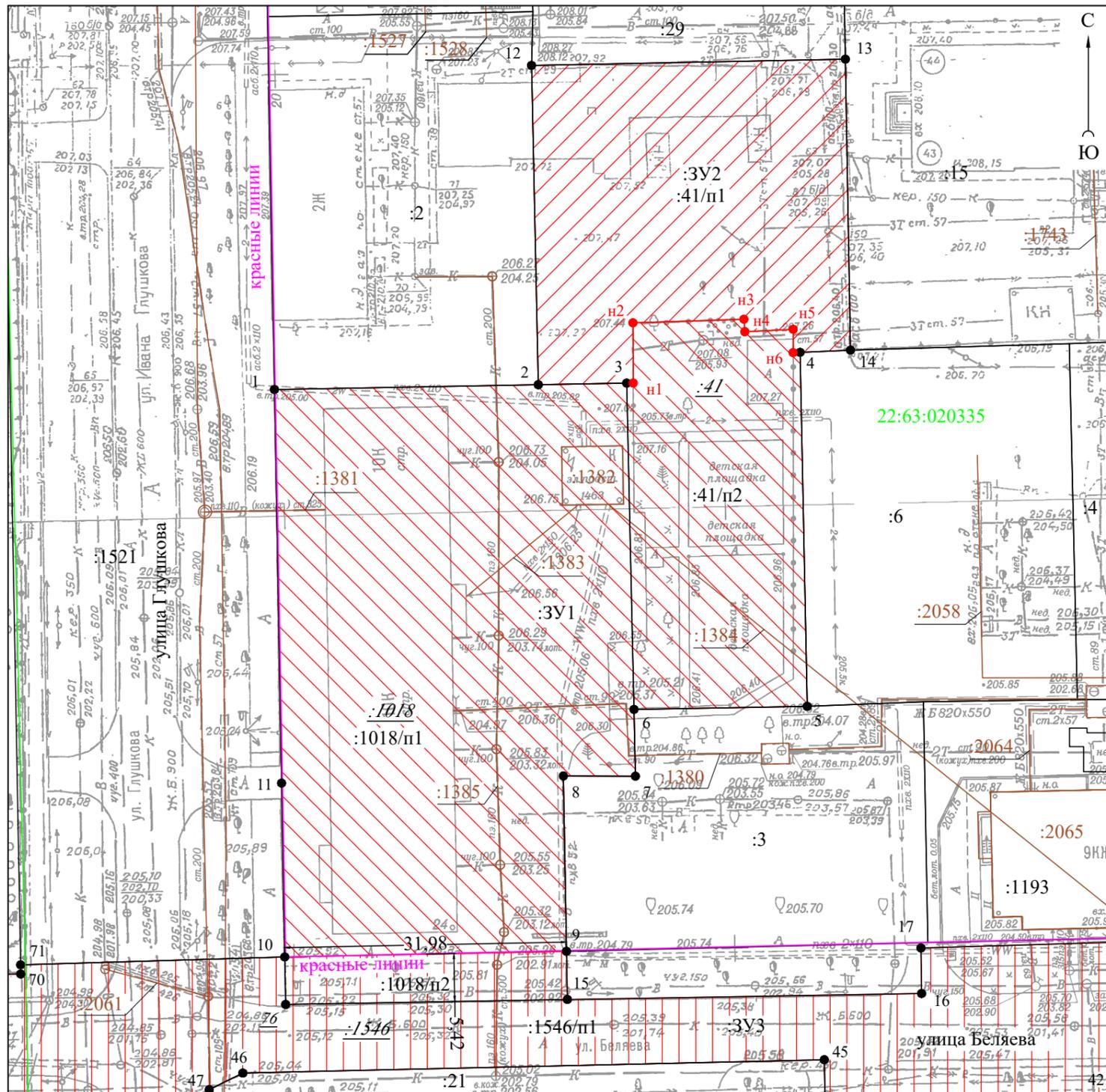
* Проект межевания застроенной территории в границах кадастровых кварталов 22:63:020334, 22:63:020335, 22:63:020336, 22:63:020331, 22:63:020337, 22:63:020343, 22:63:020342, ограниченных улицей Малахова, улицей Петра Сухова, улицей Смирнова, улицей Чудненко, улицей Западная 5-я и улицей Чеглецова в городе Барнауле (мкр. Юбилейный), утвержденный Постановлением Администрации города Барнаула от 23.01.2012 № 232



Условные обозначения:

- границы образуемых земельных участков;
- границы земельных участков согласно сведениям ЕГРН;
- контуры объектов капитального строительства согласно сведениям ЕГРН;
- :29 номер объекта недвижимости в кадастровом квартале;
- :1546 обозначение исходного земельного участка;
- :1546/п1 обозначение частей исходного земельного участка;
- :3У1 обозначение образуемого земельного участка;
- 10 характерная точка границы земельного участка, сведения ЕГРН о которой соответствуют требованиям, установленным в соответствии с ч. 13 ст. 22 Федерального закона Российской Федерации "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 № 218-ФЗ;
- 76 прекращающая существование характерная точка границы земельного участка;
- границы кадастрового деления;
- 22:63:020335 номер кадастрового квартала;
- красные линии

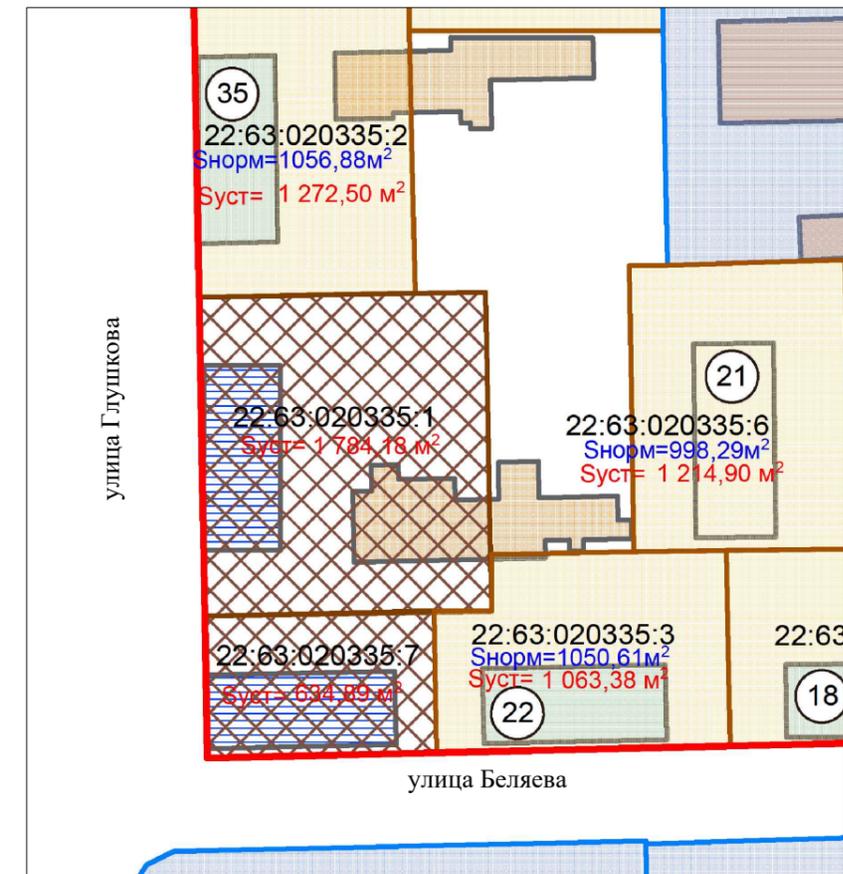
изм.	кол.уч.	лист	№ док.	подпись	дата	стадия	лист	листов	
						Проект межевания территории Основная часть	ПМ	1	5
Директор		А.О. Карньов			22.05.24				
Выполнила		Ю.М. Хмелева			22.05.24	Чертеж границ образуемых земельных участков М 1:2300			
							ООО "Агростройинвест" г. Барнаул		



Условные обозначения:

- границы образуемых земельных участков;
- границы земельных участков согласно сведениям ЕГРН;
- контуры объектов капитального строительства согласно сведениям ЕГРН;
- :29 номер объекта недвижимости в кадастровом квартале;
- :1018 обозначение исходного земельного участка;
- :1018/п1 обозначение частей исходного земельного участка;
- :3У1 обозначение образуемого земельного участка;
- 1 характерная точка границы земельного участка, сведения ЕГРН о которой соответствуют требованиям, установленным в соответствии с ч. 13 ст. 22 Федерального закона Российской Федерации "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 № 218-ФЗ;
- 76 прекращающая существование характерная точка границы земельного участка;
- н1 характерная точка границы земельного участка, сведения о которой отсутствуют в ЕГРН, местоположение которой определено при кадастровых работах (новая характерная точка);
- границы кадастрового деления;
- 22:63:020335 номер кадастрового квартала;
- красные линии

Фрагмент проекта межевания застроенной территории (мкр. Юбилейный)*



Условные обозначения:

- ▨ границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства

* Проект межевания застроенной территории в границах кадастровых кварталов 22:63:020334, 22:63:020335, 22:63:020336, 22:63:020337, 22:63:020338, 22:63:020339, 22:63:020340, 22:63:020341, 22:63:020342, ограниченных улицей Малахова, улицей Петра Сухова, улицей Смирнова, улицей Чудненко, улицей Западная 5-я и улицей Чеглецова в городе Барнауле (микрорайон Юбилейный), утвержденный Постановлением Администрации города Барнаула от 23.01.2012 № 232

изм.	кол.уч.	лист	№ док.	подпись	дата	Проект межевания территории			стадия
						Основная часть			ПМ
Директор		А.О. Карьнов			22.05.24				лист
Выполнила		Ю.М. Хмелева			22.05.24				листов
						Чертеж границ образуемых земельных участков			000 "Агростройинвест"
						М 1:600			г. Барнаул

3. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Образуемые земельные участки расположены в северной части г. Барнаула Алтайского края. образуемые земельные участки :ЗУ1, :ЗУ2 расположены в жилой зоне (существующая и планируемая зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)). Земельный участок :ЗУ3 является земельным участком общего пользования - улица Беляева (от улицы Малахова до улицы Западной 5-й), расположен в нескольких функциональных зонах.

Фрагмент карты функциональных зон Генплана



Способ образования земельных участков соответствует одному из способов, предусмотренных ч. 1 ст. 11.2 Земельного Кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ: образование земельного участка путем перераспределения.

Образуемые земельные участки расположены в следующих зонах с особыми условиями использования территории, сведения о которых внесены в ЕГРН.

1. *Приаэродромная территория аэродрома Барнаул (Михайловка) по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, Павловский тракт, 226* установлена Приказом Федерального агентства воздушного транспорта Российской Федерации от 4 декабря 2018 № 1005-П.

Образуемые земельные участки расположены в

- третьей подзоне (реестровый номер 22:00-6.934), в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории;

- четвертой подзоне (реестровый номер 22:00-6.935), 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;
- пятой подзоне (реестровый номер 22:00-6.936), в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов;
- шестой подзоне (реестровый номер 22:00-6.933), в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц (ч. 3 ст. 47 Воздушного кодекса Российской Федерации от 19 марта 1997 № 60-ФЗ).

Образуемый земельный участок :ЗУ2 расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории, сведения о которых внесены в ЕГРН.

1. *Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства:*

- граница охранной зоны кабельной линии ТП 135 - ТП 337, реестровый номер 22:63-6.2392;
- охранный зона «Линия воздушная ТП 337 Лин 4-х пров. А-35 (дер. с ж/б прист. с отк) 0,4кВ», реестровый номер 22:63-6.2636.

Ограничения установлены в соответствии с пунктами 8-11 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160.

2. *Охранный зона коммунальных тепловых сетей:*

- охранный зона «Тепловая сеть» по адресу: г. Барнаул, ул. Беляева, 18 (тс), реестровый номер 22:63-6.3906.

Ограничения использования земель установлены в соответствии Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17.08.1992 № 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей».

Образуемый земельный участок :ЗУ3 расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории, сведения о которых внесены в ЕГРН.

1. *Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства:*

- граница охранной зоны кабельной линии ТП 135 - ТП 178, реестровый номер 22:63-6.713;

- охранная зона «Линия кабельная РП 4А ТП 1025», реестровый номер 22:63-6.1438;
 - граница охранной зоны кабельной линии РП 4 - ТП 178, реестровый номер 22:63-6.1602;
 - граница охранной зоны кабельной линии РП 4А - ТП 964, реестровый номер 22:63-6.2180;
 - граница охранной зоны сети электроснабжения, реестровый номер 22:63-6.2567;
 - граница охранной зоны кабельной линии РП 4 - ТП 335, реестровый номер 22:63-6.2992;
 - граница охранной зоны кабельной линии РП 4а - ТП 963, реестровый номер 22:63-6.3078;
 - граница охранной зоны кабельной линии ТП 335 - ТП 337, реестровый номер 22:63-6.3087;
 - линия воздушная ТП 335 Лин.3-хпр. А35 (дер.с ж/б прист.) 0,4кВ, реестровый номер 22:63-6.3954.
2. Санитарно-защитная зона:
- санитарно-защитная зона ООО «Хлеб 4» Предприятие по производству хлеба и мучных изделий, тортов и пирожных недлительного хранения по адресу: г. Барнаул, ул. Петра Сухова, 61, реестровый номер 22:63-6.4611.

Границы проектируемой санитарно-защитной зоны установлены согласно п. 5 Постановления Правительства Российской Федерации от 03.03.2018 № 222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон» в границах санитарно-защитной зоны не допускается использования земельных участков в целях:

а) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства;

б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в

качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями

3. *Охранная зона коммунальных тепловых сетей:*

- охранная зона тепловой магистральной сети от ТК14/4 до ТК85В Магистраль 233 Западного сетевого района, реестровый номер 22:63-6.5439.

Ограничения использования земель установлены в соответствии Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17.08.1992 № 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей».

4. *Охранные зоны газовых сетей*

- охранная зона газовых сетей с кадастровым номером 22:63:000000:6587, местоположение: Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, газопровод высокого и низкого давления в границах ул. Э.Алексеевой, Малахова, Чудненко, П.Сухова, Смирнова от ГРП-6 г. Барнауле (ГРП 6), реестровый номер 22:63-6.5896;

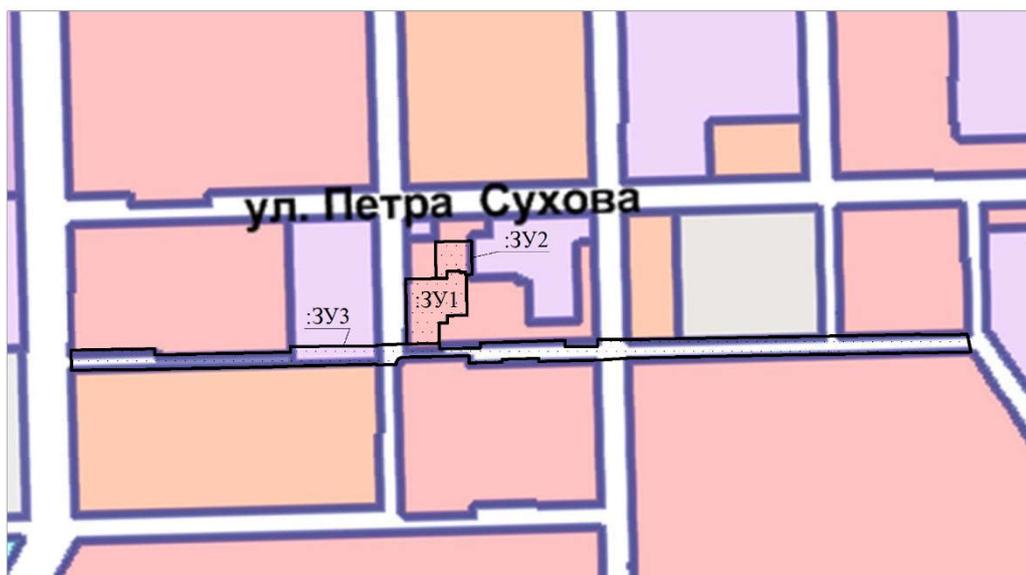
- охранная зона газовых сетей с кадастровым номером 22:63:000000:6610, местоположение: Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, газопровод высокого и низкого давления в границах ул. Э.Алексеевой, Малахова, Чудненко, П.Сухова, Смирнова от ГРП-6 г. Барнауле (ГРП 6/1), реестровый номер 22:63-6.5900;

- охранная зона газовых сетей с местоположением: Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, газопровод высокого и низкого давления в границах ул. Э.Алексеевой, Малахова, Чудненко, П.Сухова, Смирнова от ГРП-6 г.Барнауле (ГРП 6/4), протяженностью 877 м (согласно приложению), реестровый номер 22:63-6.5958.

На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения) согласно Правилам охраны газораспределительных сетей, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000 № 878.

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

Фрагмент Карты градостроительного зонирования Правил
(объекты культурного наследия)

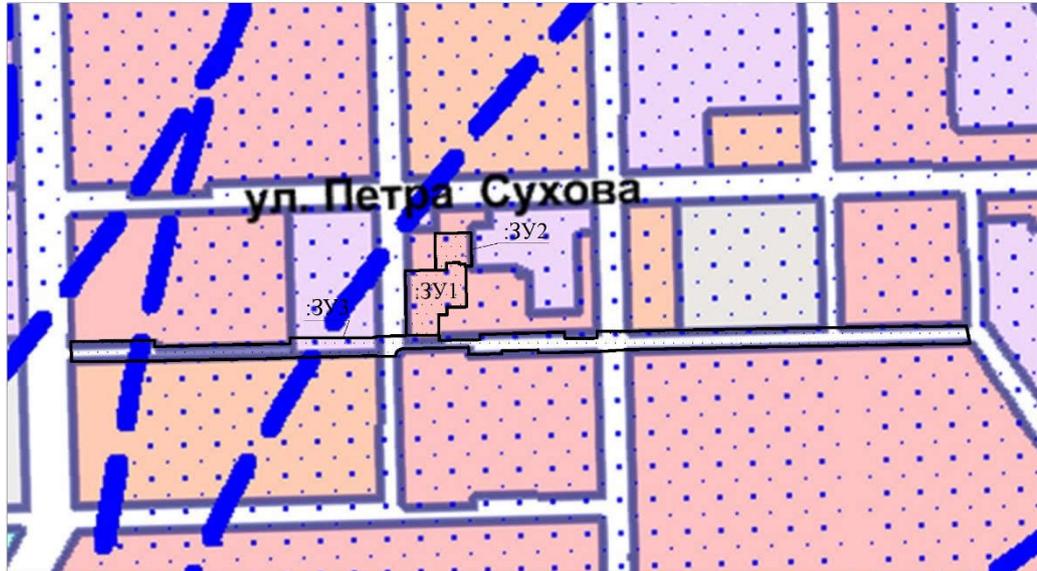


Ч. 4 ст. 36 Федерального закона Российской Федерации от 25 июня 2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» установлено, что в случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных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

Образуемые земельные участки расположены в зоне санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (III пояс). Санитарно-эпидемиологические требования к организации и эксплуатации зон санитарной охраны (ЗСО) источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения определяет Сан-ПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

Фрагмент Карты градостроительного зонирования Правил

(зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения
(III пояс))



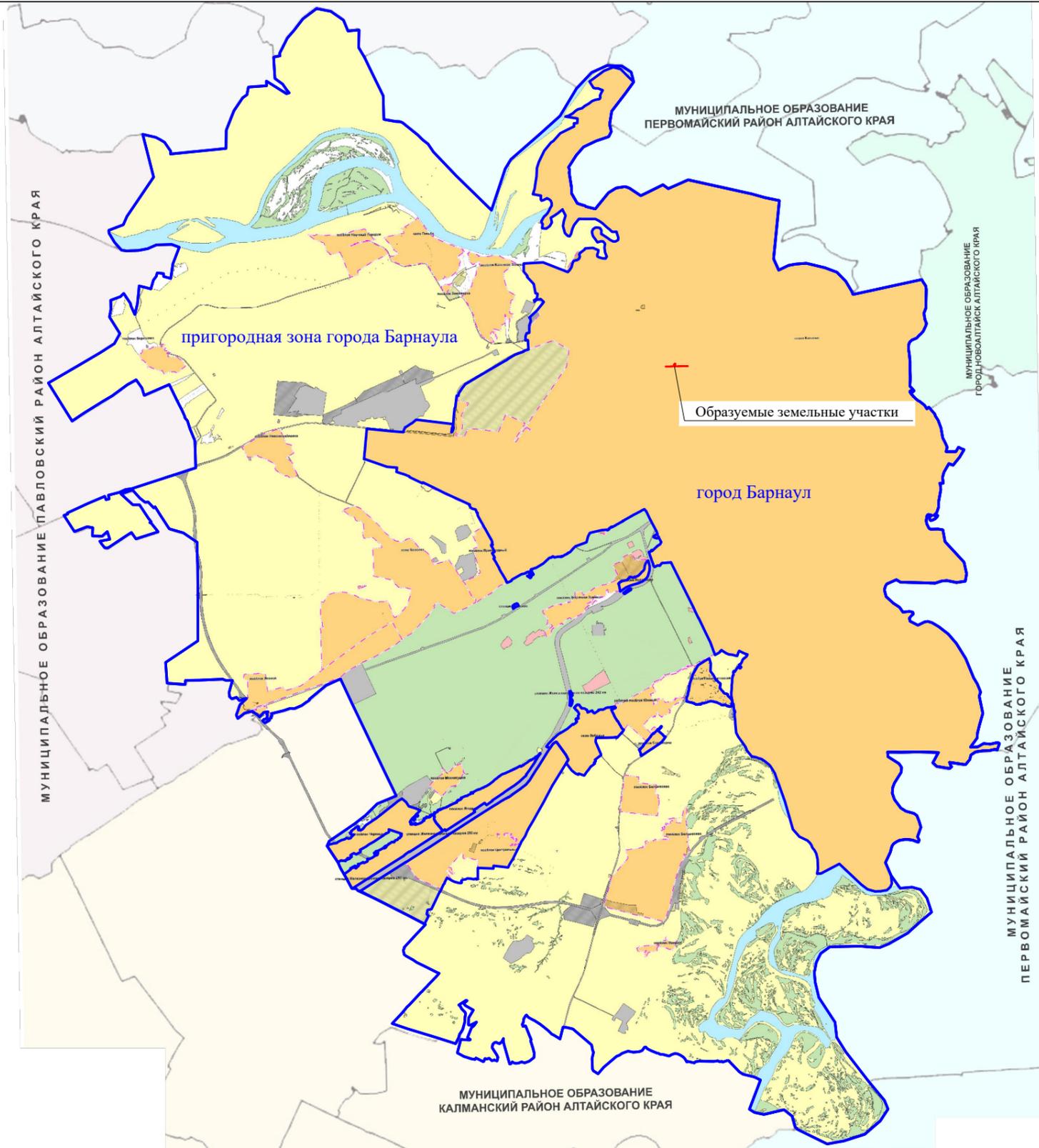
Образуемые земельные участки расположены за пределами Барнаульского лесничества в Алтайском крае, границы которого установлены Приказом Федерального агентства лесного хозяйства от 07.03.2018 № 155.

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

*ПРОЕКТ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ
в границах кадастровых кварталов 22:63:020334, 22:63:020335, 22:63:020336, 22:63:020331, 22:63:020337, 22:63:020343, 22:63:020342,
ограниченных улицей Малахова, улицей Петра Сухова, улицей Смирнова, улицей Чудненко, улицей Западной 5-й и улицей Чеглецова в городе
Барнауле (микрорайон Юбилейный), в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Глушкова, 16*

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

Ситуационный план
Алтайский край



Условные обозначения:

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

изм.	кол.уч.	лист	№ док.	подпись	дата
Директор		А.О. Карьков			22.05.24
Выполнила		Ю.М. Хмелева			22.05.24

Проект по внесению изменений в проект межевания застроенной территории в границах кадастровых кварталов 22.63.020334, 22.63.020335, 22.63.020336, 22.63.020331, 22.63.020337, 22.63.020343, 22.63.020342, ограниченных улицей Малахова, улицей Петра Сухова, улицей Смирнова, улицей Чуденно, улицей Западной 5-й и улицей Чеглецова в городе Барнауле (микрорайон Юбилейный), в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, ул. Глушкова, 16

Проект межевания территории
Материалы по обоснованию

стадия	лист	листов
ПМ	3	5

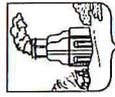
Схема расположения
элементов планировочной структуры
М 1:200000

ООО "Агростройинвест"
г. Барнаул

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате разработки проекта межевания территории образованы 3 земельных участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 22:63:020335:41, 22:63:000000:1546, находящихся в муниципальной собственности, и земельного участка с кадастровым номером 22:63:020335:1018 по адресу: город Барнаул, улица Глушкова, 16, находящегося в долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме (п. 4 ч. 1 ст. 36 Жилищного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ). Устранение недостатков, препятствующих рациональному использованию земельного участка, улучшит организацию территории жилого квартала.

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



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БАРНАУЛА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 11.03.2024

№ 394

О подготовке проекта по внесению изменений в проект межевания застроенной территории в границах кадастровых кварталов 22:63:020334, 22:63:020335, 22:63:020336, 22:63:020331, 22:63:020337, 22:63:020343, 22:63:020342, ограниченных улицей Малахова, улицей Петра Сухова, улицей Смирнова, улицей Чудненко, улицей Западной 5-й и улицей Чеглицова в г.Барнауле (микрорайон Юбилейный), в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Глушкова, 16

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 Савченко А.С. от 14.02.2024 №429, администрация города Барнаул постановляет:

1. Подготовить проект по внесению изменений в проект межевания застроенной территории в границах кадастровых кварталов 22:63:020334, 22:63:020335, 22:63:020336, 22:63:020331, 22:63:020337, 22:63:020343, 22:63:020342, ограниченных улицей Малахова, улицей Петра Сухова, улицей Смирнова, улицей Чудненко, улицей Западной 5-й и улицей Чеглицова в г.Барнауле (микрорайон Юбилейный), утвержденный постановлением администрации города от 23.01.2012 №232 (в редакции постановления от 06.10.2022 №1499), в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Глушкова, 16 (далее – проект).

2. Комитету по строительству, архитектуре и развитию города (Воробьев А.А.):

2.1. В течение 14 дней со дня опубликования постановления

принимать от заинтересованных физических и юридических лиц предложения о порядке, сроках подготовки и содержании проекта;

2.2. В течение 15 рабочих дней со дня поступления в комитет по строительству, архитектуре и развитию города осуществить проверку разработанного проекта на соответствие требованиям документов территориального планирования, Правил (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов), лесохозяйственного регламента, положения об особо охраняемой природной территории в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, комплексными схемами организации дорожного движения, требованиями по обеспечению эффективности организации дорожного движения, указанными в части 1 статьи 11 Федерального закона «Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, если иное не предусмотрено частью 10.2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

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

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

Глава города



В.Г. Франк