

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ГЕОСТРОЙ»**

656031, Алтайский край, г. Барнаул, пр-кт. Строителей, 31-76, тел: 8 (3852)-557516  
электронный адрес: geo\_stroy@bk.ru, ИНН 2222037213

Шифр № 11-22

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ**

*по внесению изменений в проект межевания застроенной территории городского округа – города Барнаула Алтайского края в границах кадастровых кварталов 22:63:040404, 22:63:040410, ограниченных площадью Победы, улицей Привокзальной, улицей Новоугольной, проспектом Ленина, улицей Профинтерна, в отношении земельного участка по адресу:  
Алтайский край, г. Барнаул, ул. Профинтерна, 4*

Заказчик: ООО «Семь Чудес»

Директор  
ООО «Геострой»



А.Н. Лобанов

Барнаул 2024 г.

Ине. № дубл.	Ине. № подл.	Взам. инв. №	Подп. и дата

## СОСТАВ ПРОЕКТА

Проект межевания территории (материалы по обоснованию, основная часть):

- Текстовая часть
- Графическая часть

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
	<i>Материалы по обоснованию</i>		
1	Ситуационный план, схема границ существующих земельных участков	РП-1	М 1:500
2	Местоположение существующих объектов капитального строительства	РП-2	М 1:500
	<i>Основная часть</i>		
3	Ситуационный план, Схема границ существующих земельных участков	ПМ-1	М 1:500
4	Чертеж межевания территории	ПМ-2	М 1:500

Ине. № подл.	Подп. и дата
Ине. № дубл.	Взам. инв. №
Подп. и дата	Подп. и дата

<i>№ п/п</i>	<i>Содержание</i>	<i>Номера листов</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
1	ВВЕДЕНИЕ, ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА	4
2	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ	6
3	ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	РП-1-2
4	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	12
5	1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	13
6	1.1. Основания для выполнения работ	13
7	1.2. Исходные данные	13
8	1.3. Нормативно-правовая и методическая база	14
9	1.4. Опорно-межевая сеть на территории проектирования	14
10	1.5. Функционально-планировочная организация территории проектирования	14
11	2. ПРАВОВАЯ ОСНОВА СИСТЕМЫ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ	15
12	2.1. Действующая система землепользования	15
13	2.2. Сервитуты и иные обременения	15
14	2.3. Порядок формирования границ земельных участков	16
15	2.4. Рекомендации по порядку установления границ на местности	19
16	3. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ	20
17	3.1. Общие указания по формированию земельных участков	20
18	3.2. Формирование земельного участка	20
19	3.3. Правовой статус объектов планирования	21
20	4. ВЫВОДЫ ПО ПРОЕКТУ	22
21	5. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	ПМ-1-2

Ине. № дубл.	Подп. и дата
Взам. инв. №	Подп. и дата
Ине. № подл.	Подп. и дата

## ВВЕДЕНИЕ, ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА.

«Проект по внесению изменений в проект межевания застроенной территории городского округа – города Барнаула Алтайского края в границах кадастровых кварталов 22:63:040404, 22:63:040410, ограниченных площадью Победы, улицей Привокзальной, улицей Новоугольной, проспектом Ленина, улицей Профинтерна, в отношении земельного участка по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Профинтерна, 4» выполнен в соответствии с требованиями:

1. Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ (действующая редакция);
2. Земельного Кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ (действующая редакция);
3. СНиП 11-04-2003. Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации;
4. Решение от 30.08.2019 №344 "Об утверждении Генерального плана городского округа – города Барнаула Алтайского края;
5. Решение Барнаульской городской Думы от 25 декабря 2019 г. № 447 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа - города Барнаула Алтайского края».

Работы по «Проекту по внесению изменений в проект межевания застроенной территории городского округа – города Барнаула Алтайского края в границах кадастровых кварталов 22:63:040404, 22:63:040410, ограниченных площадью Победы, улицей Привокзальной, улицей Новоугольной, проспектом Ленина, улицей Профинтерна, в отношении земельного участка по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Профинтерна, 4», проведены по заявке: ООО «Семь Чудес».

В качестве основных задач при подготовке проекта по выделяются следующие:

- образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 22:63:040410:16 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (:ЗУ1);
- изменения красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства(см. графическую часть проекта межевания).

Работы выполнены в соответствии Решением Барнаульской городской Думы от 25 декабря 2019 г. № 447 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа - города Барнаула Алтайского края».

Подп. и дата
Взам. инв. №
Инв. № дубл.
Подп. и дата
Инв. № подл.

Памятников культуры и особо охраняемых природных территорий на проектируемой территории не выявлено.

Доступ к образуемому земельному участку (:ЗУ1) осуществляется через земли (земельные участки) общего пользования: земельный участок с кадастровым номером 22:63:040406:2266 (который фактически является земельным участком общего пользования).

В соответствии с ч. 6 ст. 41 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ подготовка «Проекта по внесению изменений в проект межевания застроенной территории городского округа – города Барнаула Алтайского края в границах кадастровых кварталов 22:63:040404, 22:63:040410, ограниченных площадью Победы, улицей Привокзальной, улицей Новоугольной, проспектом Ленина, улицей Профинтерна, в отношении земельного участка по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Профинтерна, 4» осуществлена в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости (МСК-22, зона 2).

Для оформления графической части документации по планировке территории использованы:

1. картографические материалы:

- копии топографического плана масштаба 1:500, выданные Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству города Барнаула в электронном виде;
- копии топографического плана масштаба 1:5000, выданные Комитетом по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула в электронном виде;

2. сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, в виде кадастровых планов территории;

3. схема и список координат красных линий, выданные Комитетом по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула.

Ине. № подл.	Подп. и дата
Ине. № дубл.	Подп. и дата
Взам. инв. №	Подп. и дата

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ГЕОСТРОЙ»**

656031, Алтайский край, г. Барнаул, пр-кт Строителей, 31-76, тел: 8 (3852)-557516  
электронный адрес: geo\_stroy@bk.ru. ИНН 2222037213

Шифр № 11-22

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ**

*по внесению изменений в проект межевания застроенной территории городского округа – города Барнаула Алтайского края в границах кадастровых кварталов 22:63:040404, 22:63:040410, ограниченных площадью Победы, улицей Привокзальной, улицей Новоугольной, проспектом Ленина, улицей Профинтерна, в отношении земельного участка по адресу:  
Алтайский край, г. Барнаул, ул. Профинтерна, 4*

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ**

Раздел 1 Текстовая часть

Раздел 2 Графическая часть

Заказчик: ООО «Семь Чудес»

Директор  
ООО «Геострой»



А.Н. Лобанов

Барнаул 2024 г

Ине. № дубл.	Ине. № инв. №	Подп. и дата
Ине. № подл.		

## СОДЕРЖАНИЕ

### 1. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

- ВВЕДЕНИЕ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ;
- РАСЧЕТ НОРМАТИВНЫХ РАЗМЕРОВ ОБРАЗУЕМЫХ (ИЗМЕНЯЕМЫХ) ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ;
- СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ;
- ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ.

### 2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

- ЧЕРТЕЖ ситуационного плана, схемы границ существующих земельных участков, содержащий сведения согласно п.7 ст.43 Градостроительного кодекса РФ.
- ЧЕРТЕЖ местоположения существующих объектов капитального строительства

Ине. № подл.	Подп. и дата	Ине. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата

## ВВЕДЕНИЕ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Проект по внесению изменений в проект межевания застроенной территории городского округа – города Барнаула Алтайского края в границах кадастровых кварталов 22:63:040404, 22:63:040410, ограниченных площадью Победы, улицей Привокзальной, улицей Новоугольной, проспектом Ленина, улицей Профинтерна, в отношении земельного участка по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Профинтерна, 4, выполнен по обращению ООО «Семь Чудес», в соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа - города Барнаула Алтайского края земельный участок по ул. Профинтерна, 4 расположен в территориальной зоне СОД-2 - зона смешанной и общественно-деловой застройки местного значения.

Категория земель – земли населенных пунктов.

На земельном участке расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 22:63:040410:119. Транзитных инженерных сетей не имеется.

Согласно положениям Генерального плана городского округа - города Барнаула Алтайского края на участке проектирования:

- особо охраняемые природные территории местного и регионального значения отсутствуют;
- памятники истории и культуры федерального и регионального значения отсутствуют;
- границы лесов и лесных земель отсутствуют.

Зоны с особыми условиями использования территорий:

- Территориальная зона СОД-2;
- 3, 4, 5, 6 подзоны приаэродромной территории аэродрома Барнаул (Михайловка).

### Исходными данными для разработки настоящего проекта послужили следующие материалы:

- проект межевания застроенной территории городского округа – города Барнаула Алтайского края в границах следующих кадастровых кварталов: 22:63:040404, 22:63:040410 ограниченного площадью Победы, улицей Привокзальной, улицей Новоугольной, проспектом Ленина, улицей Профинтерна; 22:63:040406, ограниченного проспектом Строителей, улицей Деповской, улицей Профинтерна, проспектом Ленина, утвержденный Постановлением №931 от 23.03.2011 "Об утверждении проектов межевания застроенной территории городского округа – города Барнаула Алтайского края в границах кадастровых кварталов";

Подп. и дата
Взам. инв. №
Инв. № дубл.
Подп. и дата
Инв. № подл.

- сведения ФГИС ЕГРН актуальные на ноябрь 2024 года;
- топооснова М 1:500, предоставленная заказчиком;
- сведения ИСОГД, предоставленные комитетом по строительству, архитектуре и развитию города — администрации г. Барнаула актуальные на ноябрь 2024 года.

**Целью** подготовки проекта межевания является:

- определение местоположения образуемого земельного участка путем перераспределения земель, находящихся в государственной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности по ул. Профинтерна, 4, с кадастровым номером 22:63:040410:16, вид разрешенного использования земельного участка « Гостиничное обслуживание», в целях исключения изломанности границ и рационального использования земель в границах элемента планировочной структуры,
- изменения красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства (см. графическую часть проекта межевания).

**Материалы по обоснованию проекта межевания территории включает в себя чертежи, на которых отображаются:**

- 1) границы существующих земельных участков;
- 2) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 3) местоположение существующих объектов капитального строительства.

### **РАСЧЕТ НОРМАТИВНЫХ РАЗМЕРОВ ОБРАЗУЕМЫХ (ИЗМЕНЯЕМЫХ) ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.**

В соответствии с пп.2.1, п.2, ст.63 «Правил землепользования и застройки городского округа - города Барнаула Алтайского края», Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, для видов разрешенного использования для иных видов разрешенного использования - не подлежат установлению.

Проектом установлена площадь земельного участка – 719 кв.м. (0,0719 га.) с учетом утвержденных красных линий элемента планировочной структуры и сведений ЕГРН о границах, ранее прошедших кадастровый учет.

Перераспределяемый земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, с обозначением (:Т/п1), примерной площадью 156 кв.м не может быть сформирован, как самостоятельный, так как не соответствует градостроительным регламентам установленным для территориальной зоны – СОД-2, указанным в пп.2.4 и пп.2.5, п.2, ст.63 «Правил землепользования и застройки городского округа - города Барнаула Алтайского края».

Подп. и дата
Взам. инв. №
Инв. № дубл.
Подп. и дата
Инв. № подл.

Перераспределяемый земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, с обозначением (:Т/п2) примерной площадью 58 кв.м не может быть сформирован, как самостоятельный, так как не соответствует градостроительным регламентам установленным для территориальной зоны – СОД-2, указанным в пп.2.4 и пп.2.5, п.2, ст.63 «Правил землепользования и застройки городского округа - города Барнаула Алтайского края».

Таким образом: конфигурация перераспределяемого земельного участка с обозначением (:Т/п1) представляет собой фигуру незначительной формы площадью 156 кв.м, на которой располагается объект капитального строительства с кадастровым номером 22:63:040410:119; конфигурация перераспределяемого земельного участка с обозначением (:Т/п2) представляет собой фигуру незначительной формы площадью 58 кв.м, на которой располагается объект капитального строительства с кадастровым номером 22:63:040410:119.

Общая площадь территории, государственная собственность, на которые не разграничен, состоящей из земельных участков с условным обозначением (:Т/п1, :Т/п2) 214 кв.м. (см. графическую часть проекта межевания) составляет 214 кв.м.

Формирование границ :ЗУ1 обусловлено:

- с северо-западной стороны границами кадастровых земельных участков 22:63:040410:31, 22:63:040410:417;
- с северо-восточной стороны красной линией улицы Профинтерна, неразграниченным земельным участком;
- с юго-восточной стороны красной линией улицы Профинтерна, неразграниченным земельным участком;
- с юго-западной стороны границами кадастрового земельного участка 22:63:040410:417.

**Вывод:** образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 22:63:040410:16 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности не нарушает норм пп.2 п.1 ст. 39.28 ЗК РФ а именно:

«4. 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,

Подп. и дата
Взам. инв. №
Инв. № дубл.
Подп. и дата
Инв. № подл.

который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен гражданам, юридическим лицам, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков», а также не нарушает норм Правил землепользования и застройки городского округа- города Барнаула Алтайского края (действующая редакция)».

### **СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ.**

Проект межевания застроенной территории городского округа – города Барнаула Алтайского края в границах следующих кадастровых кварталов: 22:63:040404, 22:63:040410 ограниченного площадью Победы, улицей Привокзальной, улицей Новоугольной, проспектом Ленина, улицей Профинтерна; 22:63:040406, ограниченного проспектом Строителей, улицей Дёповской, улицей Профинтерна, проспектом Ленина, утвержден Постановлением №931 от 23.03.2011 "Об утверждении проектов межевания застроенной территории городского округа – города Барнаула Алтайского края в границах кадастровых кварталов".

Границы территории, утвержденного проекта межевания, определены красными линиями улицы Профинтерна, действующими на момент разработки проекта межевания.

#### ***Перечень координат характерных точек утвержденного проекта межевания:***

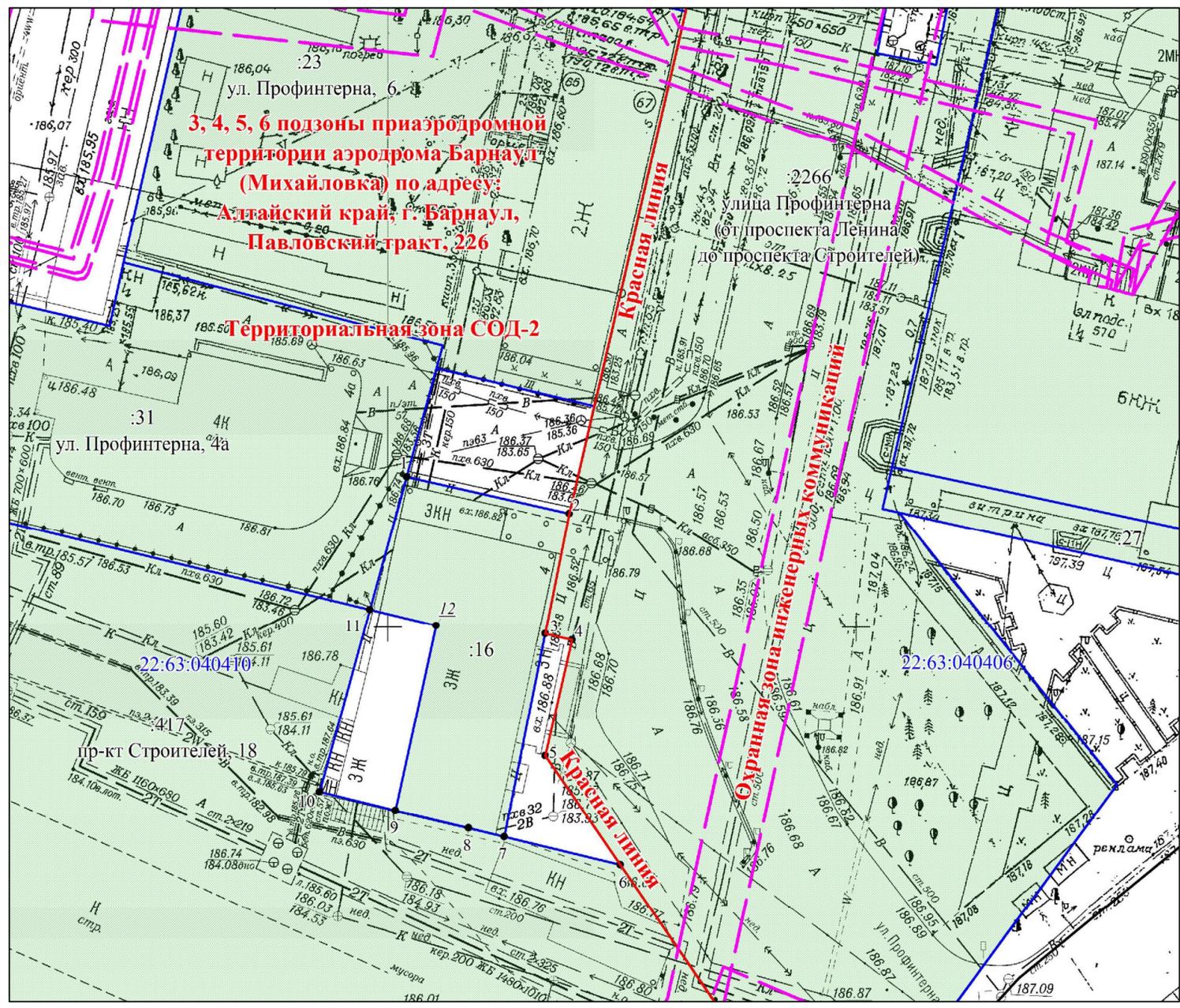
X	Y
4	5
601585.56	2386089.35
601578.78	2386113.54
601516.07	2386291.73
601650.64	2386350.29
601651.00	2386349.67
601668.21	2386337.09
601669.58	2386336.09
601673.81	2386333.00
601682.83	2386326.41
601694.16	2386318.17

601706.46	2386320.77
601707.07	2386317.88
601719.83	2386320.20
601731.18	2386322.61
601773.06	2386331.46
601783.03	2386333.57
601861.71	2386350.21
601881.57	2386354.36
601917.15	2386157.27
601824.02	2386134.52
601811.47	2386150.46
601643.32	2386112.74

#### **ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ**

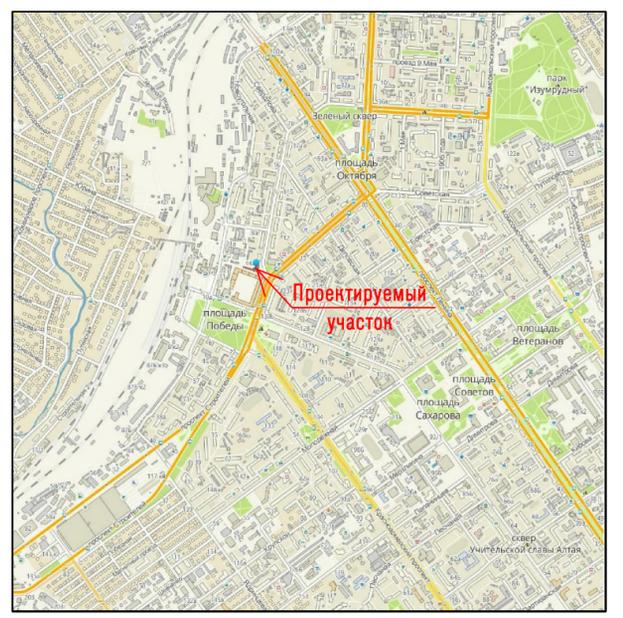
- 1) Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ
- 2) Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ
- 3) Правила землепользования и застройки городского округа - города Барнаула от 25.12.2019 №447.

Ине. № дубл.	Ине. № подл.	Взам. инв. №	Подп. и дата
--------------	--------------	--------------	--------------



- Условные обозначения:**
- границы кадастрового деления;
  - 22.63:040410 номер кадастрового квартала;
  - граница охранной зоны;
  - красная линия.

Ситуационный план.

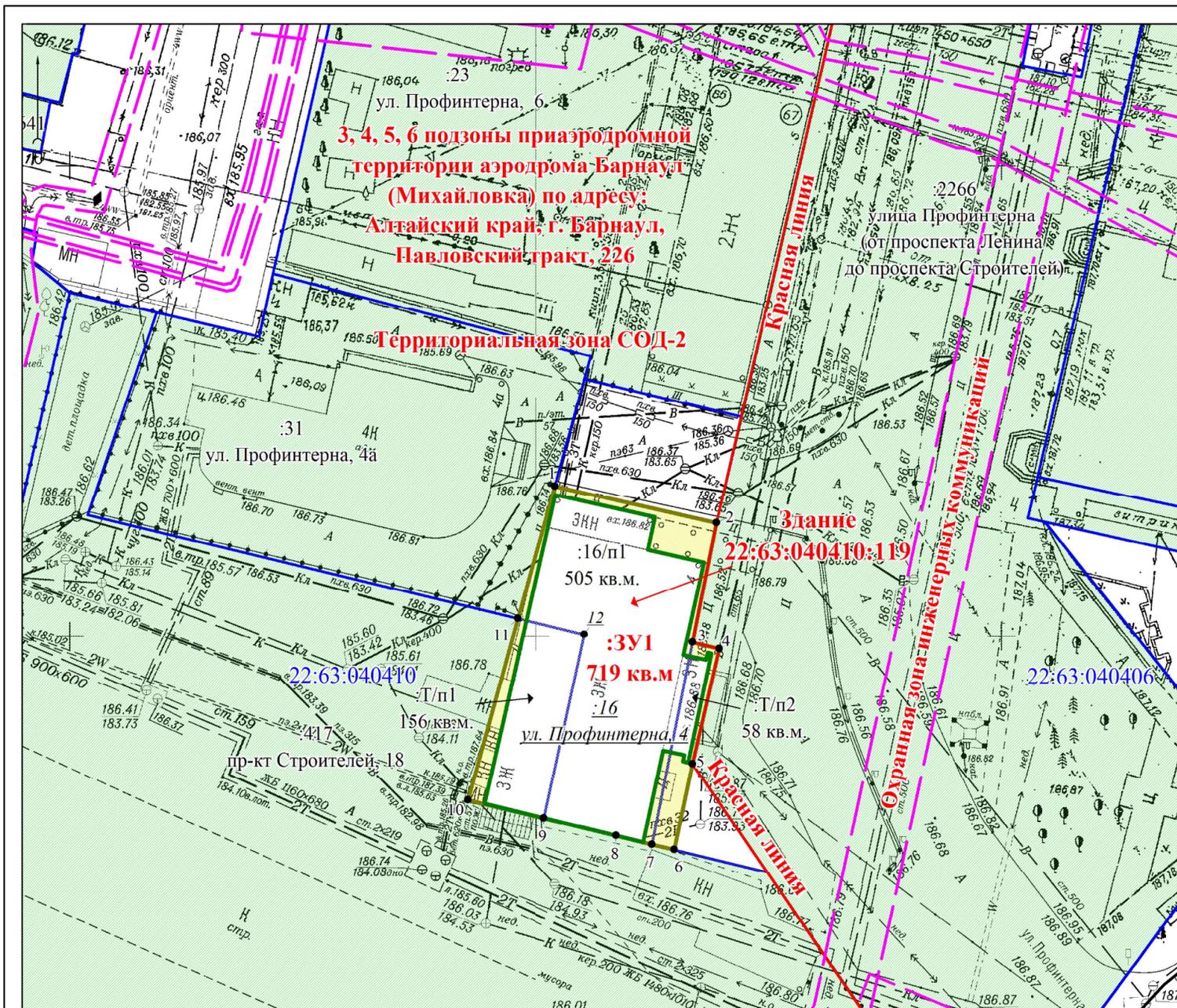


Согласно положениям Генерального плана городского округа – города Барнаула Алтайского края на участке проектирования:

- особо охраняемые природные территории местного и регионального значения отсутствуют;
- памятники истории и культуры федерального и регионального значения отсутствуют.

- Зоны с особыми условиями использования территорий:
- Территориальная зона СОД–2;
  - 3, 4, 5, 6 подзоны приаэродромной территории аэродрома Барнаул (Михайловка).

				11–22				
				Проект по внесению изменений в проект межевания застроенной территории городского округа – города Барнаула Алтайского края в границах кадастровых кварталов 22:63:040404, 22:63:040410, ограниченной площадью Победы, улицей Привокзальной, улицей Новоугольной, проспектом Ленина, улицей Профинтерна, в отношении земельного участка по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Профинтерна, 4				
изм. кол. уч.	лист	№ док.	подпись	дата	Материалы по обоснованию	стадия	лист	листов
Директор	Лобанов А.Н.					РП	1	2
Гл. спец	Черняга Е.М.							
Выполнил	Штраух А.А.							
Ситуационный план Схема границ существующих земельных участков М 1:500					ООО "Геострой" г. Барнаул			



Технико-экономическое обоснование.

Согласно расчетам общая площадь застройки объектов капитального строительства следующая:

Итого площадь застройки ОКС – 594,0 кв.м.

Итого проектная площадь земельного участка 719,0 кв.м.

Процент застройки от проектной площади земельного участка – 83%

**Условные обозначения:**

- границы кадастрового деления;
- 22:63:040410 номер кадастрового квартала;
- граница охранной зоны;
- красная линия;
- объект капитального строительства на проектируемом земельном участке.

					11-22
					Проект по внесению изменений в проект межевания застроенной территории городского округа – города Барнаула Алтайского края в границах кадастровых кварталов 22:63:040404, 22:63:040410, ограниченных площадью Победы, улиц Привокзальной, улиц Новоугольной, проспектом Ленина, улиц Профинтерна, в отношении земельного участка по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Профинтерна, 4
изм. кол. уч	лист	№ док.	подпись	дата	
Директор	Лобанов А.Н.				Материалы по обоснованию
Гл. спец.	Черняга Е.М.				
Выполнил	Штраух А.А.				стадия
					РП
					лиСТ
					лиСТОВ
					000 "Геострой"
					г. Барнаул
					Местоположение существующих объектов капитального строительства М 1:500

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ГЕОСТРОЙ»**

656031, Алтайский край, г. Барнаул, пр-кт Строителей, 31-76, тел: 8 (3852)-557516  
электронный адрес: geo\_stroy@bk.ru. ИНН 2222037213

Шифр № 11-22

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ**

*по внесению изменений в проект межевания застроенной территории городского округа – города Барнаула Алтайского края в границах кадастровых кварталов 22:63:040404, 22:63:040410, ограниченных площадью Победы, улицей Привокзальной, улицей Новоугольной, проспектом Ленина, улицей Профинтерна, в отношении земельного участка по адресу:  
Алтайский край, г. Барнаул, ул. Профинтерна, 4*

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

Раздел 1 Текстовая часть

Раздел 2 Графическая часть

Заказчик: ООО «Семь Чудес»

Директор  
ООО «Геострой»



А.Н. Лобанов

г. Барнаул 2024

Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата	Инв. № подл.

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### 1.1 Основания для выполнения работ

Проект по внесению изменений в проект межевания застроенной территории городского округа – города Барнаула Алтайского края в границах кадастровых кварталов 22:63:040404, 22:63:040410, ограниченных площадью Победы, улицей Привокзальной, улицей Новоугольной, проспектом Ленина, улицей Профинтерна, в отношении земельного участка по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Профинтерна, 4, выполнен по обращению ООО «Семь Чудес», с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации.

Внесение изменений в проект межевания осуществляется относительно границ земельного участка по ул. Профинтерна, 4 .

**Целью** подготовки проекта межевания является:

- определение местоположения образуемого земельного участка путем перераспределения земель, находящихся в государственной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности по ул. Профинтерна, 4, с кадастровым номером 22:63:040410:16 , вид разрешенного использования земельного участка -Гостиничное обслуживание, в целях исключения изломанности границ и рационального использования земель в границах элемента планировочной структуры, согласно пп.2,п.1 ст. 39.28 ЗК РФ.  
-изменение плана красных линий проекта планировки улично-дорожной сети городского округа города Барнаула, утвержденного постановлением администрации города Барнаула за № 1494 от 06.09.2019г.

**Основная часть проекта межевания территории включает в себя чертежи, на которых отображаются:**

- 1) границы существующих элементов планировочной структуры;
- 2) красные линии;
- 3) границы образуемых земельных участков.

### 1.2 Исходные материалы

**Исходными данными для разработки настоящего проекта послужили следующие материалы:**

- проект межевания застроенной территории городского округа – города Барнаула Алтайского края в границах следующих кадастровых кварталов:

Подп. и дата	
Взам. инв. №	
Инв. № дубл.	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

22:63:040404, 22:63:040410 ограниченного площадью Победы, улицей Привокзальной, улицей Новоугольной, проспектом Ленина, улицей Профинтерна; 22:63:040406, ограниченного проспектом Строителей, улицей Дёповской, улицей Профинтерна, проспектом Ленина, утвержденный Постановлением №931 от 23.03.2011 "Об утверждении проектов межевания застроенной территории городского округа – города Барнаула Алтайского края в границах кадастровых кварталов";

- сведения ФГИС ЕГРН актуальные на ноябрь 2024 года;
- топооснова М 1:500, предоставленная заказчиком;
- сведения ИСОГД, предоставленные комитетом по строительству, архитектуре и развитию города — администрации г. Барнаула актуальные на ноябрь 2024 года.

### 1.3 Нормативно-правовая и методическая база

- 1) Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ
- 2) Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ
- 3) Правила землепользования и застройки городского округа - города Барнаула от 25.12.2019 №447.
- 4) Постановление администрации города Барнаула №1494 от 06.09.2019г об утверждении Проекта планировки улично-дорожной сети городского округа города Барнаула.

### 1.4 Опорно-межевая сеть на территории проектирования

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети специального назначения для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения землеустроительных работ для установления границ земельных участков на местности.

### 1.5 Функционально-планировочная организация территории проектирования

Проектируемая территория расположена в Железнодорожном районе г. Барнаула. По географическому положению земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 22:63:040410.

Доступ к образуемому земельному участку (:ЗУ1) осуществляется через земли (земельные участки) общего пользования: земельный участок с кадастровым номером

Ине. № дубл.	Ине. № инв.	Подп. и дата
Ине. № подл.		

22:63:040406:2266 (который фактически является земельным участком общего пользования).

Формирование границ :ЗУ1 обусловлено:

- с северо-западной стороны границами кадастровых земельных участков 22:63:040410:31, 22:63:040410:417;
- с северо-восточной стороны красной линией улицы Профинтерна, не разграниченным земельным участком;
- с юго-восточной стороны красной линией улицы Профинтерна, не разграниченным земельным участком;
- с юго-западной стороны границами кадастрового земельного участка 22:63:040410:417

Территория проекта межевания относится к строительно-климатическому району 1 В. Природно-климатические условия земельного участка обычные. Рельеф незастроенной части ровный, спокойный с незначительным понижением в сторону р. Обь. Абсолютные значения высотных отметок от 185.00 до 187.00 м.

## 2. ПРАВОВАЯ ОСНОВА СИСТЕМЫ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

### 2.1 Действующая система землепользования

Проектируемая территория расположена в Железнодорожном районе г. Барнаула. По географическому положению земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 22:63:030421.

Проектом межевания предлагается: образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 22:63:040410:16 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (:ЗУ1), изменение плана красных линий проекта планировки улично-дорожной сети городского округа города Барнаула, утвержденного постановлением администрации города Барнаула за № 1494 от 06.09.2019г.

### 2.2 Сервитуты и иные обременения

Согласно ч.2 ст. 23 ЗК РФ от 27.10.2001 г №136-ФЗ публичный сервитут (право ограниченного пользования чужим земельным участком) устанавливается законом или

Подп. и дата
Взам. инв. №
Инв. № дубл.
Подп. и дата
Инв. № подл.

иным нормативным актом РФ, нормативным актом субъекта РФ, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения без изъятия земельных участков.

Установление публичного сервитута в отношении рассматриваемого земельного участка не требуется.

### 2.3 Порядок формирования границ земельных участков

При формировании границ при образовании земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 22:63:040410:16 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (:ЗУ1), были учтены линии градостроительных ограничений, сведения о кадастровых границах смежных земельных участков, ранее прошедших кадастровый учет.

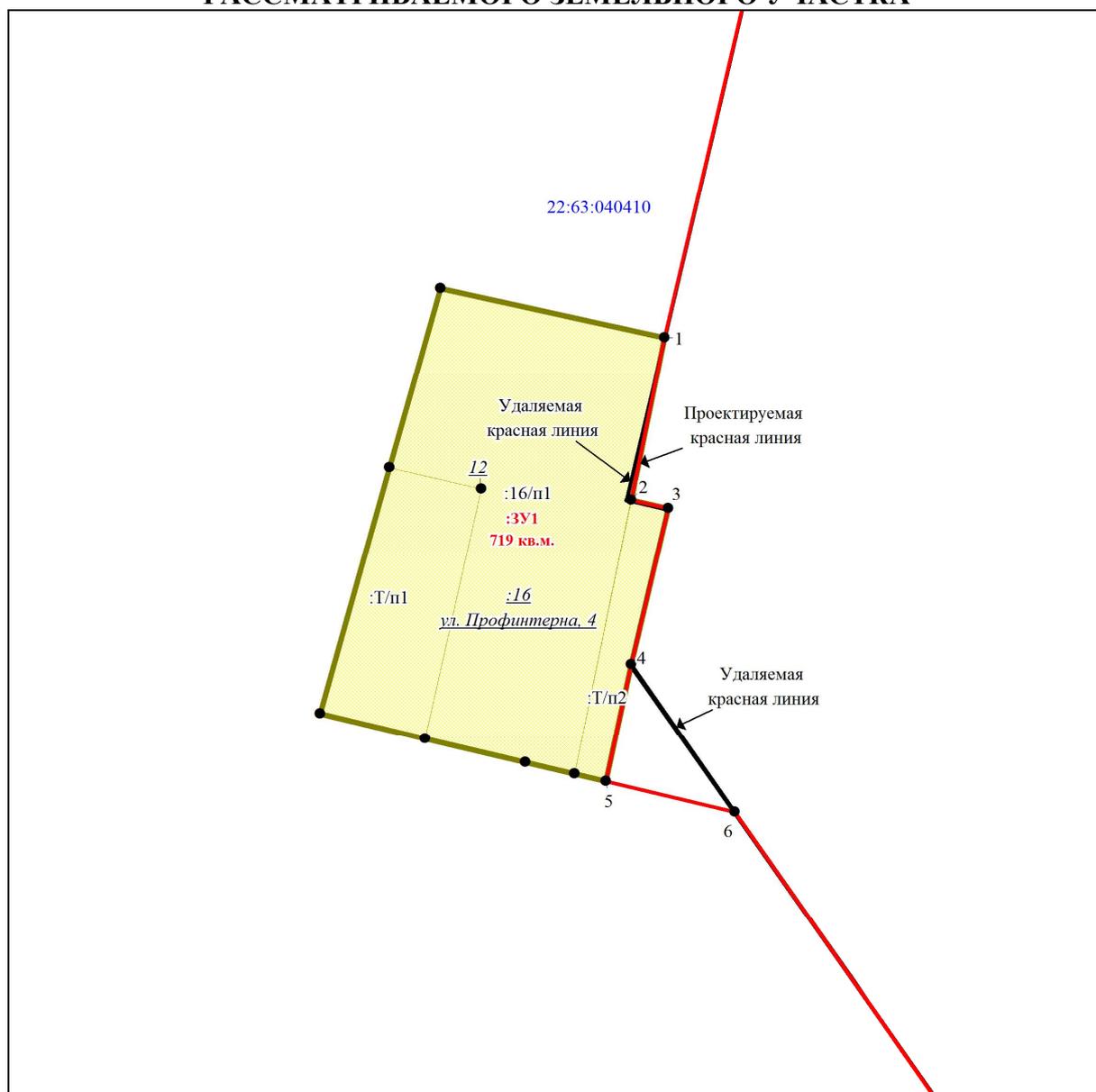
Красные линии и линии регулирования застройки в результате проектирования изменены (см. графическую часть проекта межевания):

Обозначение точки	X, м МСК-22	У, м МСК-22	X, м местная	У, м местная
Точка №1	601720,84	2386320,42	14112,96	9019,77
Точка №2	601707,07	2386317,88	14099,25	9016,94
Точка №3	601706,46	2386320,77	14098,68	9019,70
Точка №4	601694,16	2386318,17	14086,43	9016,84
Точка №5	601685,00	2386316,38	14077,32	9014,86
Точка №6	601682,83	2386326,41	14074,93	9024,84

Внесение изменений в план красных линий обусловлено наличием территории, государственная собственность на которую не разграничена, которую невозможно вовлечь в оборот и использовать в соответствии с градостроительным регламентом, установленного для территориальной зоны СОД-2.

Подп. и дата
Взам. инв. №
Инв. № дубл.
Подп. и дата
Инв. № подл.

## СХЕМА ПРОЕКТИРУЕМОЙ КРАСНОЙ ЛИНИИ В ОТНОШЕНИИ РАССМАТРИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



«Проектом по внесению изменений в проект межевания застроенной территории городского округа – города Барнаула Алтайского края в границах кадастровых кварталов 22:63:040404, 22:63:040410, ограниченных площадью Победы, улицей Привокзальной, улицей Новоугольной, проспектом Ленина, улицей Профинтерна, в отношении земельного участка по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Профинтерна, 4» предлагается: образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 22:63:040410:16 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности:

Ине. № подл.	Подп. и дата
Ине. № дубл.	Подп. инв. №
Ине. № дубл.	Подп. и дата

- :ЗУ1 (Алтайский край, г. Барнаул, ул. Профинтерна, 4), площадью 719 кв.м, существующий вид разрешенного использования: Гостиничное обслуживание, проектируемый вид разрешенного использования: Гостиничное обслуживание.

Образование земельного участка обусловлено размещением на земельных участках государственная собственность на которые не разграничена с условным обозначением : ТП/1, : ТП/2 части здания с кадастровым номером 22:63:040410:119, находящегося в собственности Заказчика работ. Согласно пп.5 п.1 ст.1 ЗК РФ одним из основных принципов земельного законодательства является принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов и согласно п. 4 статьи 35 ЗК РФ установлен запрет на отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

Таким образом, земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, с условным обозначением : ТП/1, : ТП/2 не могут быть сформированы в качестве самостоятельных земельных участков, в следствии того, что них размещены части здания, основная часть которого размещена на земельном участке с кадастровым номером 22:63:040410:16, находящего в частной собственности. Проектными работами исключается вклинивание земель государственной собственности в границы земельного участка, находящегося в частной собственности .

Вывод: образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 22:63:040410:16 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности не нарушает норм пп.2 п.1 ст. 39.28 ЗК РФ а именно:

«4. Границы земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления, и земель и земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, не предоставлены гражданам и юридическим лицам и не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута, приводятся в соответствие с утвержденным проектом межевания территории (в том числе для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы) при условии, что площадь земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен гражданам, юридическим лицам, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков», а также не нарушает норм Правил землепользования и застройки городского округа- города Барнаула Алтайского края (действующая редакция)».

Подп. и дата
Взам. инв. №
Инв. № дубл.
Подп. и дата
Инв. № подл.

Образуемый земельный участок расположен в территориальной зоне: СОД-2 – зоне смешанной и общественно-деловой застройки местного значения.

### ТАБЛИЦА ОБРАЗУЕМЫХ (ИЗМЕНЯЕМЫХ) ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

№ земельного участка	Адрес (местоположение)	Способ образования земельного участка	Проектная площадь (Р), м <sup>2</sup>	ВРИ, код
:ЗУ1	г. Барнаул, ул. Профинтерна, 4	образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 22:63:040410:16 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	719	4.7

Таблица образуемых (изменяемых) земельных участков содержит перечень земельных участков и сведения об их площади, способе образования и виде разрешенного использования.

Границы земельных участков сформированы в соответствии с Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ; Земельным кодексом РФ от 25.10.2001 №136; Правилами землепользования и застройки городского округа - города Барнаула от 25.12.2019 №447.

Расчет площади земельного участка выполнен в программе: «Ми-Сервис: Межевой план, Версия 1.143.8».

#### 2.4 Рекомендации по порядку установления границ на местности

Установление границ земельного участка на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания, и других нормативно правовых актов по землеустройству, действующих на территории Российской Федерации.

И учитывает следующие виды работ: подготовительные работы по сбору и изучению правоустанавливающих, геодезических, картографических и других исходных документов; полевое обследование и оценку состояния пунктов государственной геодезической сети (ГГС) и опорной межевой сети (ОМС) - опорных межевых знаков (ОМЗ); полевое обследование границ размежевываемого земельного участка с оценкой состояния межевых знаков; составление технического проекта (задания) межевания земель; уведомление собственников, владельцев и пользователей размежевываемых земельных участков о производстве межевых работ; согласование и закрепление на

Инва. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата
Инва. № подл.		Подп. и дата

местности межевыми знаками границ земельного участка с собственниками, владельцами и пользователями размежевываемых земельных участков; сдачу пунктов ОМС на наблюдение за сохранностью; определение координат пунктов ОМС и межевых знаков; определение площади земельного участка; составление чертежа границ земельного участка; контроль и приемку результатов межевания земель производителем работ; государственный контроль за установлением и сохранностью межевых знаков; формирование межевого дела; осуществление постановки на государственный кадастровый учет.

### 3. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

#### 3.1 Общие указания по формированию земельных участков

«Проектом по внесению изменений в проект межевания застроенной территории городского округа – города Барнаула Алтайского края в границах кадастровых кварталов 22:63:040404, 22:63:040410, ограниченных площадью Победы, улицей Привокзальной, улицей Новоугольной, проспектом Ленина, улицей Профинтерна, в отношении земельного участка по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Профинтерна, 4» предлагается: образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 22:63:040410:16 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности:

- :ЗУ1 (Алтайский край, г. Барнаул, ул. Профинтерна, 4), площадью 719 кв.м, существующий вид разрешенного использования: Гостиничное обслуживание, проектируемый вид разрешенного использования: Гостиничное обслуживание.

Образуемый земельный участок расположен в территориальной зоне: СОД-2 – зоне смешанной и общественно-деловой застройки местного значения.

-изменение плана красных линий проекта планировки улично-дорожной сети городского округа города Барнаула, утвержденного постановлением администрации города Барнаула за № 1494 от 06.09.2019г.

Технология производства землеустроительных работ определена в соответствии с действующим законодательством.

#### 3.2 Формирование земельных участков

Расчет площади земельного участка выполнен в программе: «Ми-Сервис: Межевой план, Версия 1.132.1», с учетом координат красных линии и линии регулирования застройки, сведений о земельных участках из ЕГРН. Координаты поворотных точек границ

Подп. и дата
Взам. инв. №
Инв. № дубл.
Подп. и дата
Инв. № подл.

земельного участка получены геодезическим методом с использованием топоосновы масштаба 1:500, выданной Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству г. Барнаула.

Средняя квадратическая погрешность положения поворотной точки границы земельного участка получена по формуле  $Mt=2*m_{гр}$  и составила 0,10 м.

Значения координат поворотных точек границ красных линий приведены на стр. 18 настоящего проекта.

### Каталог координат образуемых участков

Участок: :ЗУ1

Название участка	Название межевого знака	X, м	Y, м	Дирекционные углы	Расстояние (м)
:ЗУ1	1	601723.33	2386302.75	101° 20' 29"	17.80
	2	601719.83	2386320.2	190° 18' 17"	12.97
	3	601707.07	2386317.88	101° 55' 7"	2.95
	4	601706.46	2386320.77	191° 56' 8"	12.57
	5	601694.16	2386318.17	143° 58' 21"	14.01
	6	601685.00	2386316.38	282° 12' 5"	12.73
:ЗУ1	7	601685.52	2386313.97	282° 11' 47"	3.93
	8	601686.35	2386310.13	282° 11' 41"	8.00
	9	601688.04	2386302.31	282° 15' 11"	8.34
	10	601689.81	2386294.16	14° 20' 55"	20.01
	11	601709.2	2386299.12	14° 24' 27"	14.59
	1	601723.33	2386302.75	-	-

### 3.3 Правовой статус объектов планирования

- :ЗУ1 - Гостиничное обслуживание. Существующий вид разрешенного использования: Гостиничное обслуживание, проектируемый вид разрешенного использования: Гостиничное обслуживание. образуемый земельный участок расположен в территориальной зоне: СОД-2 – зоне смешанной и общественно-деловой застройки местного значения.

Ине. № подл.	Подп. и дата
Ине. № дубл.	Взам. инв. №
Подп. и дата	Подп. и дата

#### 4. ВЫВОДЫ ПО ПРОЕКТУ

Настоящим «Проектом по внесению изменений в проект межевания застроенной территории городского округа – города Барнаула Алтайского края в границах кадастровых кварталов 22:63:040404, 22:63:040410, ограниченных площадью Победы, улицей Привокзальной, улицей Новоугольной, проспектом Ленина, улицей Профинтерна, в отношении земельного участка по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Профинтерна, 4» выполнено: образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 22:63:040410:16 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности:

- :ЗУ1 (Алтайский край, г. Барнаул, ул. Профинтерна, 4), площадью 719 кв.м,
- Проектируемый вид разрешенного использования: **Гостиничное обслуживание**, существующий вид разрешенного использования: **Гостиничное обслуживание**.

Образуемый земельный участок расположен в территориальной зоне: **СОД-2 – зоне смешанной и общественно-деловой застройки местного значения**).

**Образование земельного участка :ЗУ1 по ул. Профинтерна, 4, примерной площадью 719 кв.м путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 22:63:040410:16, который является частной собственностью, площадью 505 кв.м с землями, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и не предоставлены гражданам и юридическим лицам, примерной площадью 214 кв.м в соответствии пп.2 п.1 ст. 39.28 Земельного кодекса РФ" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 14.07.2022) (ред. от 08.08.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2024).**

Категория земель – **Земли населенных пунктов**.

Земельный участок сформирован по аналогам участков в сложившейся системе землепользования муниципального образования. Проект межевания выполнен с учетом сохранения границ ранее образованных земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет.

-изменение красных линий для застроенных территории в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства .

Изменения вносятся в план красных линий проекта планировки улично-дорожной сети городского округа города Барнаула, утвержденного постановлением администрации города Барнаула за № 1494 от 06.09.2019г., в части улицы Профинтерна.

Подп. и дата
Взам. инв. №
Инв. № дубл.
Подп. и дата
Инв. № подл.

ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

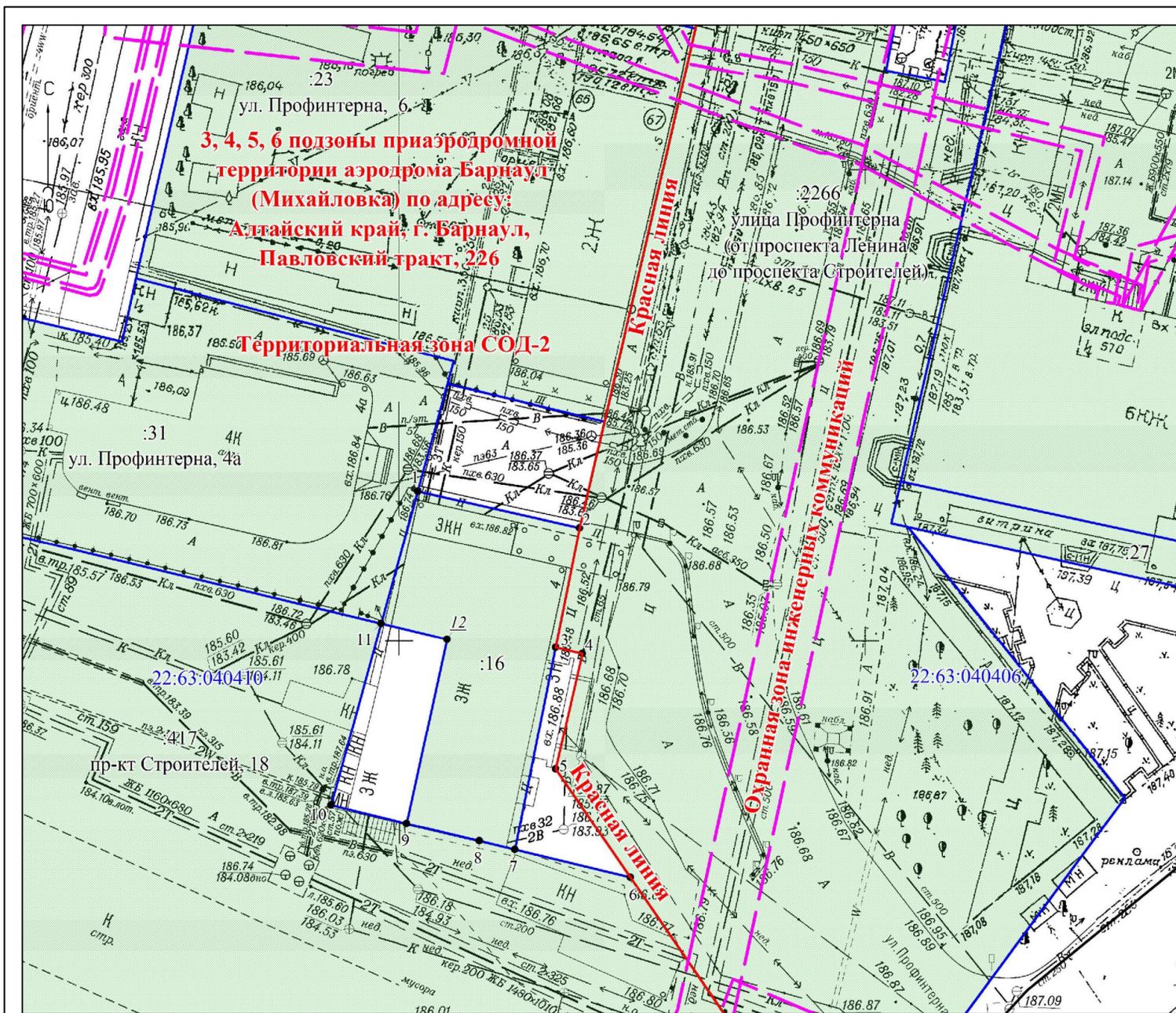
Таблица №1

<i>N n/n</i>	<i>Наименование показателей</i>	<i>Единица измерения</i>	<i>Современное состояние на период проектирования</i>	<i>Расчетный срок</i>
1	Площадь проектируемой территории - всего	кв.м	719	719
2	Площадь территории, подлежащая межеванию	кв.м	719	719

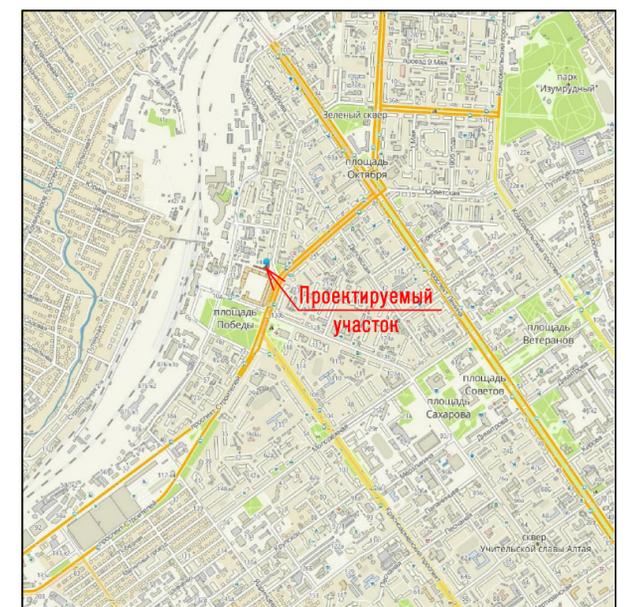
Ине. № подл.	Подп. и дата	Ине. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата



Ситуационный план.



Согласно положениям Генерального плана городского округа – города Барнаула Алтайского края на участке проектирования:  
 – особо охраняемые природные территории местного и регионального значения отсутствуют;  
 – памятники истории и культуры федерального и регионального значения отсутствуют.

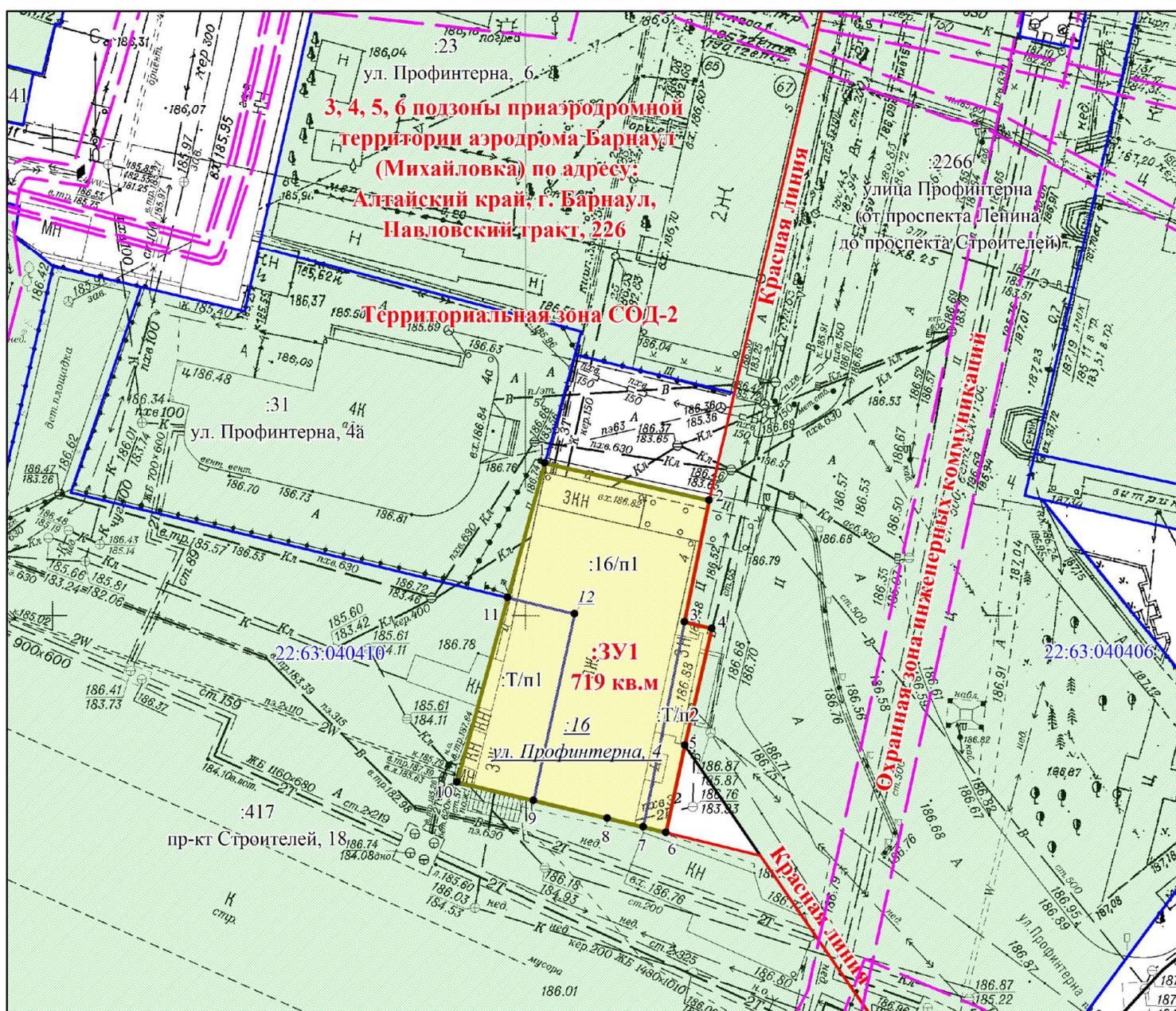
Зоны с особыми условиями использования территорий:

- Территориальная зона СОД–2;
- 3, 4, 5, 6 подзоны приаэродромной территории аэродрома Барнаул (Михайловка).

**Условные обозначения:**

- границы кадастрового деления;
- 22:63:040410** номер кадастрового квартала;
- граница охранной зоны;
- красная линия.

					11–22							
					Проект по внесению изменений в проект межевания застроенной территории городского округа – города Барнаула Алтайского края в границах кадастровых кварталов 22:63:040404, 22:63:040410, ограниченных площадью Победы, улицей Привокзальной, улицей Новоугольной, проспектом Ленина, улицей Профинтерна, в отношении земельного участка по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Профинтерна, 4							
изм. кол. уч.	лист	№ док.	подпись	дата	<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">Основная часть</td> <td>стадия</td> <td>лист</td> <td>листов</td> </tr> <tr> <td>ПМ</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> </table>	Основная часть	стадия	лист	листов	ПМ	1	2
Основная часть	стадия	лист	листов									
	ПМ	1	2									
Директор	Лобанов А.Н.											
Гл. спец.	Черняга Е.М.											
Выполнил	Штраух А.А.											
Ситуационный план Схема границ существующих земельных участков М 1:500					ООО "Геострой" г. Барнаул							



**Условные обозначения:**

- вновь образованная часть границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности;
- границы кадастрового деления;
- 22.63:040410 номер кадастрового квартала;
- 1 характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности;
- :3У1 обозначение образуемого земельного участка;
- - - граница охранной зоны;
- красная линия.

**Общие данные**

1. Проект по внесению изменений в проект межевания застроенной территории городского округа – города Барнаула Алтайского края в границах кадастровых кварталов 22.63:040404, 22.63:040410, ограниченных площадью Победы, улицей Привокзальной, улицей Новоугольной, проспектом Ленина, улицей Профинтерна, в отношении земельного участка по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Профинтерна, 4, выполнен по обращению ООО "Семь Чудес", в соответствии Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, Правилами землепользования и застройки городского округа – города Барнаула Алтайского края.

Проект межевания территории касается только границ образуемого земельного участка: 3У1 (образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 22.63:040410:16 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности). Границы иных участков и показатели утвержденного проекта межевания остаются без изменений. В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа – города Барнаула Алтайского края образуемый земельный участок: :3У1, расположен в территориальной зоне – СОД-2 (Зона смешанной и общественно-деловой застройки местного значения).

2. Исходными данными для разработки настоящего проекта послужили следующие материалы:

- топооснова М 1:500, предоставленная заказчиком, актуальная на июль 2024 года;
- сведения ФГИС ЕГРН актуальные на ноябрь 2024 года;
- сведения, предоставленные комитетом по строительству, архитектуре и развитию города — администрации г. Барнаула актуальные на ноябрь 2024 года.

3. Цель разработки проекта:

- образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 22.63:040410:16 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

**Перечень земельных участков, образуемых при межевании:**

N п/п	Обозначение земельного участка	Площадь (P), м <sup>2</sup>	Способ образования земельного участка	Адрес (местоположение)
1	:3У1	719	образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 22.63:040410:16 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	г. Барнаул, ул. Профинтерна, 4

					11–22			
					Проект по внесению изменений в проект межевания застроенной территории городского округа – города Барнаула Алтайского края в границах кадастровых кварталов 22.63:040404, 22.63:040410, ограниченных площадью Победы, улицей Привокзальной, улицей Новоугольной, проспектом Ленина, улицей Профинтерна, в отношении земельного участка по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Профинтерна, 4			
изм. кол. уч.	лист	№ док.	подпись	дата	Основная часть	стадия	лист	листов
Директор	Лобанов А.Н.					ПМ	2	2
Гл. спец.	Черняга Е.М.							
Выполнил	Штраух А.А.				Чертеж межевания территории М 1:500	ООО "Геострой" г. Барнаул		