

**Индивидуальный предприниматель Макашова Мария  
Руслановна**  
ИНН 222410502694, ОГРНИП 319222500061878  
656065, Алтайский край, г. Барнаул, Индустриальный район, улица Аметистовая, д. 55

---

---

# **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**В ГРАНИЦАХ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 22:63:020616 В ГОРОДЕ БАРНАУЛЕ  
(ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ)**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

**Раздел 1 Текстовая часть**

**Раздел 2 Графическая часть**

**ШИФР: ПМТ-22:63:020616-03.2024**

**Том I**

**Барнаул 2024 г.**

Индивидуальный предприниматель Макашова Мария  
Руслановна  
ИНН 222410502694, ОГРНИП 319222500061878  
656065, Алтайский край, г. Барнаул, Индустриальный район, улица Аметистовая, д. 55

---

---

## ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

В ГРАНИЦАХ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 22:63:020616 В ГОРОДЕ БАРНАУЛЕ  
(ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ)

### ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Раздел 1 Текстовая часть

Раздел 2 Графическая часть

ШИФР: ПМТ-22:63:020616-03.2024

Том I

Руководитель

М.Р. Макашова

Выполнил

М.Р. Макашова



Барнаул 2024 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

## 1. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

- ВВЕДЕНИЕ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ
  - ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
  - ТАБЛИЦА ОБРАЗУЕМЫХ (ИЗМЕНЯЕМЫХ) ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ;
  - РЕКОМЕНДАЦИИ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ
  - СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕР-
- ДАН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

## 2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

- ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВЫХ ГРАНИЦ, содержащий сведения согласно п.6 ст.43 Градостроительного кодекса РФ.

### 3. ПРИЛОЖЕНИЯ

						ПМТ-22:63:020616-03.2024			
						Проект планировки и межевания в границах кадастрового квартала 22:63:020616 в городе Барнауле (внесение изменений)			
Изи.	Кол.	Лист	№док.	Подп.	Дата				
						Основная часть Раздел 1	Стадия	Лист	Листов
Руководитель	Макашова				20.05.2024		П	3	
Выполнил	Макашова				20.05.2024	Содержание	ИП Макашова М.Р.		

## ВВЕДЕНИЕ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Проект планировки и межевания в границах кадастрового квартала 22:63:020616, в городе Барнауле (внесение изменений) выполнен по обращению Баканова Андрея Сергеевича в соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, Правилами землепользования и застройки городского округа - города Барнаула Алтайского края, Постановления Правительства Алтайского края от 29 декабря 2022 года №537 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Алтайского края», закона Алтайского края от 29.12.2009 N 120-ЗС "О градостроительной деятельности на территории Алтайского края", решения Барнаульской городской думы от 22 марта 2019 года №282 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования на территории городского округа - города Барнаула Алтайского края»(с изменениями на 29 октября 2021 года), СП 42.13330.2016 "СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", в соответствии с действующим законодательством на основе утвержденных методической документации, инструкций и правил.

Внесение изменений в проект межевания касается только образуемого земельного участка с видом разрешенного использования: «Для эксплуатации здания кафе с пристроем», расположенного по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Пионеров, д. 11 в. 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 участок :ЗУ1 расположен в территориальной зоне смешанной и общественно-деловой застройки местного значения (СОД-2)

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

						ПМТ-22:63:020616-03.2024	Лист
							4
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		



- Проект планировки и межевания в границах кадастрового квартала 22:63:020616, утвержденный постановлением Администрации города Барнаула от 21 октября 2015 г. N 1917;

- контрольная съемка земельного участка М 1:500, предоставленная заказчиком, актуальная на декабрь 2023 года;

- сведения, выданные управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю, актуальные на март 2024 года;

- сведения Филиала публично-правовой компании "Роскадастр" по Алтайскому краю, актуальные на март 2024 года;

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

Целью подготовки проекта межевания является образование земельного участка с видом разрешенного использования: «Для эксплуатации здания кафе с пристроем», расположенного по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Пионеров, д. 11 в в рамках реализации положений пп. 2 п. 1 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 14.02.2024)(с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2024).

В соответствии с пп. 2 п. 1 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 14.02.2024) перераспределение земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и земельных участков, находящихся в частной собственности допускается 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.

**Основная часть проекта межевания территории включает в себя**

						ПМТ-22:63:020616-03.2024	Лист
							5
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

### чертежи, на которых отображаются:

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

## ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Проектом установлена площадь земельного участка для образуемого земельного участка :ЗУ1, в рамках реализации положений с пп. 2 п. 1 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 14.02.2024).

Образование земельного участка выполнено путем перераспределения земельного участка, находящегося в собственности физических лиц (земельный участок с кадастровым номером 22:63:020616:3, общей площадью 372 кв.м., находится в собственности Баканова Андрея Сергеевича) с земельным участком государственная собственность на которые не разграничена с обозначением :Т/п1, общей площадью 80 кв.м.

Земельный участок, подлежащий перераспределению с земельным участком с кадастровым номером 22:63:020616:3, обозначенный в проекте :Т/п1, образует чересполосицу, препятствующей рациональному использованию и охране земель, что в свою очередь нарушает требования к образуемым земельным участкам, закрепленным в статье 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 14.02.2024). Кроме того, образование отдельно сформированного земельного участка из земель, общей площадью 80 кв.м., имеющих обозначение :Т/п1 в указанном проекте, не представляется возможным ввиду незначительной площади данного участка.

Во избежание нарушений рационального использования земель, а также по основаниям регламентированным пп. 2 п. 1 статьи 39.28 Земельного Кодекса Российской Федерации, собственником земельного участка с кадастровым номером 22:63:020616:3 было принято решение о перераспреде-

						ПМТ-22:63:020616-03.2024	Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		6



лении данного земельного участка с землями, государственная собственность на которые не разграничена.

Подпунктом 2 пункта 1 статьи 39.28 Земельного Кодекса РФ также регламентировано, что образование земельного участка, находящегося в частной собственности с землями, государственная собственность на которые не разграничена с целью исключения чересполосицы допускается в случае если его площадь увеличивается не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

В соответствии с пунктом 1 статьи 11.9 Земельного Кодекса РФ, предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

Градостроительный регламент для образуемого земельного участка утвержден статьей 63 Правил землепользования и застройки городского округа – города Барнаула (с изменениями на 07 июня 2024 года), принятыми Решением №447 Барнаульской городской Думой от 25.12.2019 г. применительно к территориальной зоне в границах которой расположен образуемый земельный участок с обозначением :ЗУ1 проекта.

Образуемый участок :ЗУ1 расположен в территориальной зоне смешанной и общественно-деловой застройки местного значения (СОД-2). Статьей 63 Правил землепользования и застройки городского округа – города Барнаула (с изменениями на 30 августа 2022 года) предельные минимальные и максимальные виды разрешенного использования земельных участков для вида разрешенного использования исходного земельного участка с кадастровым номером 22:63:020616:3 – «Для эксплуатации здания кафе с пристроем» не установлены. Тем не менее минимальный процент застройки в границах земельного участка для вышеуказанного вида разрешенного использования исходного земельного участка с кадастровым номером 22:63:020616:3 составляет – 20 процентов, максимальный процент застройки - 50 процентов. Площадь образуемого земельного участка с обозначением :ЗУ1 в рамках разработки проекта межевания составляет 452 кв.м. Фактиче-

						ПМТ-22:63:020616-03.2024	Лист
							7
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

ская площадь застройки земельного участка составляет 206,4 кв.м. Площадь застройки была определена по результатам предоставленной заказчиком работ, контрольной съемки земельного участка М 1:500, предоставленная заказчиком, актуальная на декабрь 2023 года, с использованием программного обеспечения MapInfo Pro, а также Auto CAD. Путем математических расчетов, полученных при разработке проекта межевания было выявлено, что минимальная площадь застройки земельного участка общей площадью 452 кв.м в размере 20 процентов должна составлять 90,4 кв.м. ( $452 \cdot 20 / 100 = 90,4$ ), максимальная площадь застройки земельного участка общей площадью 452 кв.м в размере 50 процентов должна составлять 226,0 кв.м. ( $452 \cdot 50 / 100 = 226,0$ ). Таким образом, фактическая площадь застройки земельного участка равная 206,4 кв.м относительно общей площади земельного участка, полученной в рамках разработки данного проекта (452 кв.м.) соответствует минимальному и максимальному процентам застройки земельного участка, установленным градостроительным регламентом.

В соответствии с пунктом 6.3 "СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" в многофункциональных (общегородских и районных) зонах, предназначенных для формирования системы общественных центров с наиболее широким составом функций, высокой плотностью застройки при минимальных размерах земельных участков, преимущественно размещаются предприятия торговли и общественного питания, учреждения управления, бизнеса, науки, культуры и другие объекты городского и районного значения, жилые здания с необходимыми учреждениями обслуживания, а также места приложения труда и другие объекты, не требующие больших земельных участков (как правило, не более 1,0 га) и устройства санитарно-защитных разрывов шириной более 25 м.

Утвержденными нормативами градостроительного проектирования Алтайского края, а также нормативами градостроительного проектирования на территории городского округа - города Барнаула Алтайского края, показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами общественного питания, а также показатели максимально допустимого уровня

						ПМТ-22:63:020616-03.2024	Лист
							8
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		



территориальной доступности таких объектов для населения городского округа - города Барнаула Алтайского края данными нормативами не установлены. Тем не менее, вышеуказанными нормативами установлено, что на 60 кв.м. площади здания кафе требуется одно машино-место. Ниже приведены данные показатели, установленные решением Барнаульской городской думы от 22 марта 2019 года №282 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования на территории городского округа - города Барнаула Алтайского края» (с изменениями на 29 октября 2021 года):

Таблица 3. Нормы расчета стоянок автомобилей

Объект обслуживания	Расчетная единица (суммарная поэтажная площадь)	Одно машино-место на количество расчетных единиц
Общественное питание: рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары	кв. м	60

Исходя из полученных данных ЕГРН об объектах недвижимости расположенных в пределах исходного земельного участка с кадастровым номером 22:63:020616:3, было выявлено, что на земельном участке располагается объект недвижимости здание кафе с кадастровым номером 22:63:020616:147, общей площадью 159.5 кв.м. Исходя из представленных вышеуказанных норм расчета стоянок автомобилей для здания кафе с кадастровым номером 22:63:020616:147, общей площадью 159.5 кв.м., требуется 3 машино-места.

Исходя из представленной ниже Таблицы 5 нормативов градостроительного проектирования на территории городского округа - города Барнаула Алтайского края, принятых решением Барнаульской городской думы от 22 марта 2019 года №282, на одно наземное открытое машино-место требуется 25 кв.м. площади земельных участков.

Таблица 5. Нормы расчета площади земельных участков для стоянок постоянного и временного хранения легковых автомобилей

Виды стоянок	Размер земельных участков, кв. м, на одно машино-место
1	2

Надземные, при числе этажей	
один	30
два	20
три	14
четыре	12
пять	10
Наземные открытые	25

Так как для обслуживания здания кафе с кадастровым номером 22:63:020616:147, общей площадью 159.5 кв.м., требуется 3 машино-места, общая площадь земельного участка для стоянок временного хранения легковых автомобилей составит 75 кв.м.

Полученная в рамках разработки проекта межевания, площадь земельного участка равная 452 кв.м. с учетом фактической площади застройки земельного участка, равной 206,4 кв.м., а также с учетом площади земельного участка, необходимой для стоянки легковых автомобилей, равной 75 кв.м. соответствует нормативам градостроительного проектирования на территории городского округа - города Барнаула Алтайского края, а также градостроительному регламенту, установленному для территориальной зоны, в пределах которой расположен данный земельный участок обозначением :ЗУ1.

Земельный участок расположен в третьей, четвертой, пятой подзонах приаэродромной территории аэродрома Барнаул (Михайловка) по адресу: Алтайский край, г. Барнаул (реестровые номера 22:00-6.934, 22:00-6.935, 22:00-6.936), в Санитарно-защитной зоне для ООО "Бия-Хим» с реестровым номером 22:63-6.4493, в третьем поясе зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового назначения, в территориальной зоне смешанной и общественно-деловой застройки местного значения (СОД-2).

**Образование земельного участка :ЗУ1 примерной площадью 452,00 м<sup>2</sup> с разрешенным использованием: «Для эксплуатации здания кафе с пристроем», путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 22:63:020616:3 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в том числе государственная собственность на которые не разграничена.**

						ПМТ-22:63:020616-03.2024	Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		10



ТАБЛИЦА ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

№ з/у	Адрес, Кадастровый номер	Площадь по сведениям ФГИС ЕГРН, м <sup>2</sup>	Нормативная минимальная площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Нормативная максимальная площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Проектная площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Способ образования земельного участка	ВРИ, код
23У1	Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Пионеров, д. 11 в	-	-	-	452,00	путем нераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности	4.6

Вид разрешенного использования земельного участка указан на основании градостроительного регламента, установленного в отношении территориальной зоны в границах которой расположен образуемый земельный участок, в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа города Барнаула Алтайского края, принятыми Решением №447 Барнаульской городской Думой от 25.12.2019 а также с учетом Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями на 23 июня 2022 года).

При проведении кадастровых работ вид разрешенного земельного участка изменению не подлежит и будет соответствовать разрешенному использованию исходного земельного участка с кадастровым номером 22:63:020616:3 по сведениям ЕГРН – «Для эксплуатации здания кафе с пристроем».

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

## **РЕКОМЕНДАЦИИ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ**

Публичный сервитут (право ограниченного пользования чужим земельным участком) устанавливается в соответствии со ст.23 Земельного кодекса Российской Федерации.

Установление публичного сервитута в отношении рассматриваемых земельных участков не требуется.

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

Проект планировки и межевания в границах кадастрового квартала 22:63:020616, утвержденный постановлением Администрации города Барнаула от 21 октября 2015 г. N 1917.

Строительство новых объектов капитального строительства в границах кадастрового квартала 22:63:020616 в рамках разработки проекта межевания не планируется, границ территорий общего пользования остаются без изменений, в связи с чем внесение изменений в утвержденный проект планировки территории не проводилось.

В соответствии со ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определены в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 28.04.2023) для территориальных зон.

### **Перечень координат характерных точек контура, утвержденного**

						ПМТ-22:63:020616-03.2024	Лист 12
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		



## проекта межевания

Номер точки	X	Y
1	602 731,67	2 386 361,37
2	602 730,81	2 386 368,30
3	602 869,54	2 386 576,79
4	602 854,40	2 386 828,04
5	602 838,44	2 386 831,17
6	602 801,96	2 386 828,85
7	602 802,10	2 386 823,94
8	602 431,55	2 386 796,16
9	602 442,41	2 386 635,07
10	602 405,40	2 386 579,67
11	602 727,14	2 386 362,87
12	602 731,67	2 386 361,37

## ПРИЛОЖЕНИЯ

## Каталог координат образуемых земельных участков

Номер точки	X	Y
		:3У1
1	602 693,88	2 386 579,29
2	602 687,88	2 386 580,41
3	602 681,40	2 386 584,82
4	602 678,52	2 386 580,10
5	602 667,48	2 386 562,02
6	602 667,09	2 386 561,37
7	602 684,88	2 386 549,15
8	602 690,72	2 386 557,01
9	602 682,52	2 386 562,47
10	602 686,11	2 386 567,77
11	602 689,46	2 386 572,74
1	602 693,88	2 386 579,29

Примечание: границы разработки проекта совпадают с границами образуемого земельного участка.