

Администрация города Барнаула
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ, АРХИТЕКТУРЕ И РАЗВИТИЮ ГОРОДА
МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЁННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«АРХИТЕКТУРА ГОРОДА БАРНАУЛА»
656043, г. Барнаул, ул. Короленко, 65 тел.: (8-3852) 371-490
ОГРН 1142225001302, ИНН 2221210183

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

**ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 22:63:040444
ПО АДРЕСУ: ГОРОД БАРНАУЛ, УЛИЦА ЮЖНЫЕ МАСТЕРСКИЕ,10**

ШИФР: МКУ-00126-2021 ПМ

Барнаул 2021

Администрация города Барнаула
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ, АРХИТЕКТУРЕ И РАЗВИТИЮ ГОРОДА
МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЁННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«АРХИТЕКТУРА ГОРОДА БАРНАУЛА»
656043, г. Барнаул, ул. Короленко, 65 тел.: (8-3852) 371-490
ОГРН 1142225001302, ИНН 2221210183

Утверждено постановлением
администрации города Барнаула
от _____ № _____

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 22:63:040444
ПО АДРЕСУ: ГОРОД БАРНАУЛ, УЛИЦА ЮЖНЫЕ МАСТЕРСКИЕ, 10

ШИФР: МКУ-00126-2021 ПМ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Директор

Заместитель директора

Главный специалист

Главный специалист



А.А.Бобров

С.А.Боженко

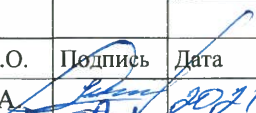


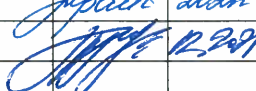
М.Н.Вайс

Е.О.Гусева

Барнаул 2021

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	наименование	лист	масштаб
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ			
	Содержание	3	
I.	ВВЕДЕНИЕ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	4	
II.	ПОЛОЖЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ГОРОДА	5	
III.	ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ	6	
IV.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ	9	
V.	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	10	
	Чертеж межевания территории	11	1:500

						МКУ-00126-2021 ПМ		
						Проект межевания части территории в границах кадастрового квартала 22:63:040444 по адресу: город Барнаул, улица Южные Мастерские, 10		
Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Основная часть		Стадия	Лист	Листов
Директор	Бобров А.А.		2021			ПМ	3	11
Зам. директ	Боженко С.А.		2021					
Гл. спец.	Вайс М.Н.		2021					
Гл. спец.	Гусева Е.О.		12.2021					
				Содержание		МКУ «Архитектура города Барнаула»		

I. ВВЕДЕНИЕ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект межевания части территории в границах кадастрового квартала 22:63:040444 по адресу: город Барнаул, улица Южные Мастерские, 10 (далее – Проект), разработан на основании поручения №121-пор от 01.11.2021 председателя комитета по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула, постановления администрации города Барнаула от 04.02.2021 №118, письма комитета по земельным ресурсам и землеустройству города Барнаула от 27.10.2021 №ПИ13374/01-17/4, в соответствии с действующим законодательством РФ и техническими нормативами.

Исходными данными для разработки Проекта послужили следующие материалы:

- сведения филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Алтайскому краю (далее – ФГБУ);
- топографическая основа М 1:500;
- сведения, предоставленные комитетом по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула (далее – Комитет).

В соответствии со статьёй 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) подготовка проектов межевания территорий 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.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установления, изменения, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Примечание: Красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории (пункт 11 статья 1 глава 1 ГрК РФ).

Проект межевания включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;

						МКУ-00126-2021 ПМ	Лист
							4
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 43 ГрК РФ;

3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

5) границы публичных сервитутов.

Цель Проекта: определение местоположения границ образуемого земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Южные Мастерские,10 (пункт 1 часть 2 статья 43 глава 5 ГрК РФ) с целью принятия решения об изъятии земельного участка для муниципальных нужд в соответствии со ст.32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

II. ПОЛОЖЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ГОРОДА

Территория, на которую разрабатывается Проект, находится в Железнодорожном районе города Барнаула Алтайского края, в границах кадастрового квартала 22:63:040444, по адресу: город Барнаул, улица Южные Мастерские,10.

Согласно выписке из ЕГРН на рассматриваемой территории по адресу: город Барнаул, улица Южные Мастерские,10 расположен объект недвижимого имущества – одноэтажный многоквартирный жилой дом с кадастровым номером 22:63:040444:85.

Проезд к рассматриваемой территории осуществляется со стороны проспекта Строителей по внутриквартальному проезду.

Проектируемая территория расположена в границах земель населённых пунктов, в границах земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа – города Барнаула Алтайского края (далее – Правила), утверждённым решением Барнаульской городской Думы от 25.12.2019 №447 (в редакции решения от 28.05.2021 №685), рассматриваемая территория расположена в территориальной производственной зоне ПК-1, территориальной подзоне ПК-1.2 (размещение объектов до III класса опасности по санитарной классификации).

Схема и список координат красных линий по состоянию на 12.2021 выданы Комитетом.

						МКУ-00126-2021 ПМ	Лист
							5
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

III. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ не застроенных земельных участков.

Размеры земельных участков в границах территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов, и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

Нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, в основу определения которого положен принцип выявления удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности, рассчитывается путём умножения общей площади жилых помещений в данном кондоминиуме на удельный показатель земельной доли по формуле:

$$S_{\text{норм}} = S_{\text{ж}} \times Y_{\text{з.д.}}, \text{ где}$$

$S_{\text{норм}}$ — нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, м²;

$S_{\text{ж}}$ — общая площадь жилых помещений в кондоминиуме, м²;

$Y_{\text{з.д.}}$ — удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности (таблица приложения А методических указаний)

Приложение А

Удельные показатели земельной доли, приходящейся на 1 м² общей площади жилых помещений для зданий разной этажности

Строительные нормы	Этажность															
	2	3	4	5	6	7	8	9	12	14	16	17	18	20	22	Более 22
1957 г. СН 41-58	2,84	2,00	1,57	1,34	1,23	1,19	1,14	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1967 г. СНиП 11-К.2-62	2,72	1,97	1,81	1,52	1,39	1,30	1,21	1,04	-	-	-	-	-	-	-	-
1975 г. СНиП 11-60-75	2,30	1,80	1,59	1,36	1,21	1,15	1,10	0,98	0,94	-	-	-	-	-	-	-
ВСН 2-85	-	1,85	1,47	1,32	1,16	1,05	0,96	0,85	0,80	0,74	0,69	0,67	0,66	0,65	0,64	-
1994 г. МГСН-1.01-94	3,57	1,85	1,33	1,31	1,16	1,05	0,96	0,85	0,80	0,74	0,69	0,67	0,66	0,65	0,64	-
СНиП 2.07.01-89*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Рекомендуемые показатели для уплотнения застройки в кондоминиумах	1,5	-	-	0,88	-	-	-	0,65	-	-	0,45	-	-	-	-	-
Не менее 0,92																

Примечания:

Данная таблица подготовлена с использованием, в частности, следующих нормативных документов:

- «Правила и нормы застройки населенных мест, проектирования и возведения зданий и сооружений». (Пин 1929) Утверждены 20 июля 1929 года;

- Правила и нормы планировки и застройки городов (СН 41-58). Утверждены 1.12.1958., введены в действие с 01.11.59;

- Строительные нормы и правила. Планировка и застройка. (СНиП П-К.2-62) Утверждены 07.05.1966, введены в действие с 01.01.67 взамен СН 41-58;

- Нормы проектирования. Планировка и застройка городов, поселков и сельских населенных пунктов (СНиП 11-60-75). Утверждены 11.09.75, введены в действие 01.01.1976 взамен СНиП 11-К. 2-62;
 - Нормы проектирования. Планировка и застройка городов, поселков и сельских населенных пунктов (СНиП 11-60-75**) Утвержден 11.09.75, введен в действие 01.01.76 взамен СНиП 11-к.2-62, издан в 1985 г

Расчёт нормативного размера земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом по адресу: город Барнаул, улица Южные Мастерские,10.

Исходные данные для расчёта (согласно выписке из ЕГРН):

Год постройки жилого дома – 1959;

Этажность многоквартирного жилого дома – 1 этажей;

Общая площадь жилых помещений в многоквартирном жилом доме – 101,1 м².

Удельный показатель земельной доли для одноэтажных зданий «Методическими указаниями по расчёту нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», утвержденных приказом Минземстроя РФ от 26.08.1998 №59 не установлен. В связи с этим, расчёт нормативного размера земельного участка, занятого многоквартирным домом по адресу: улица Южные Мастерские,10, не осуществляется.

Границы формируемого земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Южные Мастерские,10 определены с учётом фактического землепользования и границ смежных земельных участков.

Перечень образуемых земельных участков

- Сведения об образуемом земельном участке представлены в таблице: III.I;
- Перечень координат характерных точек границ образуемого земельного участка представлен в таблице III.II.

Таблица III.I – Образуемый земельный участок из земель, государственная собственность на которую не разграничена

Условный номер земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Вид разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
1	2	3	4
:ЗУ1	630,6	---	---

Площадь образуемого земельного участка требует уточнения при дальнейшем проведении кадастровых работ.

Установление публичного сервитута на рассматриваемой территории не требуется.

Таблица III. II – Перечень координат характерных точек границ образуемого земельного участка

МСК		
Номер точки	Координата X	Координата Y
1	2	3
:ЗУ1		
1	12588.72	7747.35
2	12592.26	7741.24
3	12597.51	7730.62
4	12597.79	7726.20
5	12602.71	7718.31
6	12601.72	7717.56
7	12604.20	7713.11
8	12606.01	7711.65
9	12613.60	7715.25
10	12615.81	7716.49
11	12617.25	7718.70
12	12617.96	7721.15
13	12614.50	7730.65
14	12612.85	7732.48
15	12613.75	7733.02
16	12606.13	7748.95
17	12602.47	7754.37

МСК-22		
Номер точки	Координата X	Координата Y
1	2	3
:ЗУ1		
1	600169.51	2385081.00
2	600172.92	2385074.82
3	600177.94	2385064.09
4	600178.12	2385059.66
5	600182.87	2385051.67
6	600181.87	2385050.94
7	600184.25	2385046.44
8	600186.03	2385044.94
9	600193.69	2385048.38
10	600195.93	2385049.57
11	600197.42	2385051.75
12	600198.18	2385054.18
13	600194.92	2385063.75
14	600193.31	2385065.62
15	600194.23	2385066.14
16	600186.95	2385082.23
17	600183.40	2385087.72

IV. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ с изменениями и дополнениями;
2. Земельный кодекс Российской Федерации, от 25.10.2001 №136-ФЗ с изменениями и дополнениями;
3. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков" (с изменениями и дополнениями);
4. Свод правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
5. Нормативы градостроительного проектирования Алтайского края, утверждённые постановлением администрации Алтайского края от 09.04.2015 №129 с изменениями и дополнениями;
6. Генеральный план городского округа – города Барнаула Алтайского края, утверждённый решением Барнаульской городской Думы от 30.08.2019 №344 (в редакции решения от 30.11.2021 №794);
7. Правила землепользования и застройки городского округа - города Барнаула Алтайского края, утверждённые решением Барнаульской городской Думы от 25.12.2019 №447 (в редакции решения от 28.05.2021 №685);
8. Нормативы градостроительного проектирования городского округа - города Барнаула Алтайского края, утверждённые решением Барнаульской городской Думы от 22.03.2019 №282;
9. Методические указания по расчёту нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах, утверждённые приказом Минземстроя РФ от 26.08.1998 №59;
10. Методические рекомендации по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, утверждённые приказом Минстроя России от 07.03.2019 №153/пр.

						МКУ-00126-2021 ПМ	Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		9

V. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

						МКУ-00126-2021 ПМ	Лист
							10
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		