

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 ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ

**В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ
КАДАСТРОВЫХ КВАРТАЛОВ 22:63:050129, 22:63:050132, 22:63:050137, 22:63:050142,
ОГРАНИЧЕННЫХ УЛИЦЕЙ ПАРТИЗАНСКОЙ, УЛИЦЕЙ МАКСИМА ГОРЬКОГО,
УЛИЦЕЙ НИКИТИНА И ПРОСПЕКТОМ ЛЕНИНА В Г. БАРНАУЛЕ
(КВАРТАЛЫ 147, 124, 107, 86)**

(адрес: город Барнаул, улица Пролетарская, 67а)

ШИФР: МКУ-00042-2022-ПМ

Барнаул 2022

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 ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ

В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ
КАДАСТРОВЫХ КВАРТАЛОВ 22:63:050129, 22:63:050132, 22:63:050137, 22:63:050142,
ОГРАНИЧЕННЫХ УЛИЦЕЙ ПАРТИЗАНСКОЙ, УЛИЦЕЙ МАКСИМА ГОРЬКОГО,
УЛИЦЕЙ НИКИТИНА И ПРОСПЕКТОМ ЛЕНИНА В Г. БАРНАУЛЕ
(КВАРТАЛЫ 147, 124, 107, 86)

ШИФР: МКУ-00042-2022-ПМ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Директор

Заместитель директора

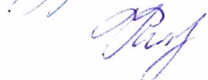
Главный специалист

Главный специалист



 С.А.Боженко

 М.Н.Вайс

 Н.Е.Королёва

Барнаул 2022

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;

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 Пролетарская,67а, уточнение местоположения границ земельного участка по адресу: город Барнаул, проспект Ленина,28 (пункт 1 часть 2 статья 43 глава 5 ГрК РФ).

II. ПОЛОЖЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ГОРОДА

Территория, на которую разрабатывается проект, находится в Центральном районе города Барнаула Алтайского края, в границах кадастрового квартала 22:63:050132, ограниченного улицей Партизанской, улицей Максима Горького, улицей Интернациональной и проспектом Ленина, по проспекту Ленина,28 и улице Пролетарская,67а.

Согласно сведениям ФГБУ (выписка из ЕГРН от 21.02.2022) по адресу: город Барнаул, улица Пролетарская,67а расположено здание овощехранилища с кадастровым номером 22:63:050132:289, площадью 18,9 кв.м, принадлежащее на праве собственности городскому округу – городу Барнаулу Алтайского края, переданное в оперативное управление МБДОУ «Детский сад №241». Вышеуказанное здание находится в пределах земельного участка с кадастровым номером 22:63:050132:2.

						МКУ-00042-2022-ПМ	Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		5

Согласно сведениям ФГБУ (выписка из ЕГРН от 12.05.2022) земельный участок с кадастровым номером 22:63:050132:2, площадью 7448 кв.м, видом разрешённого использования: многоквартирные дома (4-8 надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду, расположен по адресу: город Барнаул, проспект Ленина, 28. Сведения о зарегистрированных правах отсутствуют. Согласно сведений о вещных правах на объект недвижимости, не зарегистрированных в реестре прав: земельный участок на праве общей долевой собственности принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме.

Проезд к рассматриваемой территории осуществляется с улицы Пролетарской.

Проектом межевания застроенной территории в границах кадастровых кварталов 22:63:050129, 22:63:050132, 22:63:050137, 22:63:050142, ограниченных улицей Партизанской, улицей Максима Горького, улицей Никитина и проспектом Ленина в г.Барнауле (кварталы 147, 124, 107, 86), утверждённый постановлением администрации города Барнаула от 18.04.2012 №1125, установлено местоположение границ застроенного земельного участка с кадастровым номером 22:63:050132:2 по адресу: город Барнаул, улица, проспект Ленина, 28, площадью 6576,04 кв.м (см. ПМ шифр: МК-1/11-22:63:050129-ПМ, лист 2). Сведения о границах территории, в отношении которой утверждён вышеназванный проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ, отсутствуют.

Проектом межевания застроенной территории в границах кадастровых кварталов 22:63:050129, 22:63:050132, 22:63:050137, 22:63:050142, ограниченных улицей Партизанской, улицей Максима Горького, улицей Никитина и проспектом Ленина в г.Барнауле (кварталы 147, 124, 107, 86) (внесение изменений), утверждённым постановлением администрации города Барнаула от 28.07.2014 №1610, уточнено местоположение границ застроенного земельного участка с кадастровым номером 22:63:050132:2 по адресу: город Барнаул, улица, проспект Ленина, 28. Уточнённая площадь составила 7453,97 кв.м, при этом существующее здание овощехранилища по адресу: город Барнаул, улица Пролетарская, 67а, осталось в границах территории указанного земельного участка. (см. ПМ шифр: МК-1/11-22:63:050129-ПМИ). Сведения о земельном участке внесены в ЕГРН в соответствии с утверждённым проектом межевания. Сведения о границах территории, в отношении которой утверждён проект межевания (внесение изменений), содержащие перечень координат характерных точек этих границ, отсутствуют.

В соответствии с Генеральным планом городского округа – города Барнаула Алтайского края, утверждённым решением Барнаульской городской Думы от 30.08.2019 №344 (в редакции решения от 30.11.2021 №794), указанная территория находится в границах земель населённых пунктов, в функциональной зоне смешанной и общественно-деловой застройки.

Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа – города Барнаула Алтайского края (далее – Правила), утвержденных решением Барнаульской городской Думой от 25.12.2019 №447 (в редакции решения

						МКУ-00042-2022-ПМ	Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		6

от 28.04.2022 №876), рассматриваемая территория расположена в зоне смешанной и общественно-деловой застройки городского центра (СОД-1).

Схема и список координат красных линий по состоянию на 05.2022 выданы комитетом по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула.

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.

Данным проектом внесены изменения в проект межевания застроенной территории в границах кадастровых кварталов 22:63:050129, 22:63:050132, 22:63:050137, 22:63:050142, ограниченных улицей Партизанской, улицей Максима Горького, улицей Никитина и проспектом Ленина в г.Барнауле (кварталы 147, 124, 107, 86) (в редакции постановления от 28.07.2014 №1610), в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Пролетарская, 67а.

Разработанный проект относится к границам вышеуказанного земельного участка. Иные показатели, определённые ранее утверждённым проектом межевания, остаются неизменными.

В целях формирования земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Пролетарская, 67а, на котором расположен объект недвижимости с кадастровыми номерами 22:63:050132:289, проектом предлагается определить местоположение границ земельного участка :ЗУ1, образуемого *из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности* с одновременным изменением местоположения границ земельного участка с кадастровым номером 22:63:050132:2 по адресу: проспект Ленина, 28 путём исправления реестровой ошибки в отношении указанного земельного участка.

Границы образуемого земельного участка определены с учётом фактического землепользования и границ смежных земельных участков.

Расчет нормативных размеров земельных участков, занятых многоквартирными жилыми домами производится согласно «Методических указаний по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», утвержденных приказом Минземстроя РФ от 26.08.1998 №59, а также «Методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома», утверждённых приказом Минстроя России от 07.03.2019 №153/пр.

Нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, в основу определения которого положен принцип выявления удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности, рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений в данном кондоминиуме на удельный показатель земельной доли по формуле: $S_{нормк} = S_k \times U_{з.д.}$, где

						МКУ-00042-2022-ПМ	Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		7

$S_{\text{норм}}$ – нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, м²;
 $S_{\text{к}}$ – общая площадь жилых помещений в кондоминиуме, м²;
 $У_{\text{з.д}}$ – удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности (таблица приложения А методических указаний).

При другой расчетной жилищной обеспеченности (г. Барнаул - 21,2 м²) расчетную нормативную земельную долю следует определять по формуле:

$$У_{\text{з.д}} = \frac{У_{\text{з.д}18} \cdot 18}{H}, \text{ где}$$

$У_{\text{з.д}18}$ — показатель земельной доли при 18 м²/чел.,
 H — расчетная жилищная обеспеченность, м².

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*	Не менее 0,92															
Рекомендуемые показатели для уплотнения застройки в кондоминиумах	1,5	-	-	0,88	-	-	-	0,65	-	-	0,45	-	-	-	-	-

Расчет нормативного размера земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом по адресу: проспект Ленина, 28.

Исходные данные для расчета (согласно выписки из ЕГРН):

Год постройки жилого дома – 1962;

Этажность многоквартирного жилого дома – 4 этажей;

Общая площадь жилых помещений в многоквартирном жилом доме – 5615,3 м²;

Удельный показатель земельной доли – 1,57.

$$S_{\text{норм}} = S_{\text{к}} \cdot \frac{У_{\text{з.д}18} \cdot 18}{H} = 5615,3 \cdot \frac{1,57 \cdot 18}{21,2} = 7485,3 \text{ м}^2$$

Проект межевания застроенной территории в границах кадастровых кварталов 22:63:050129, 22:63:050132, 22:63:050137, 22:63:050142, ограниченных улицей Партизанской, улицей Максима Горького, улицей Никитина и проспектом Ленина в г. Барнауле (кварталы 147, 124, 107, 86), утверждённый постановлением администрации города Барнаула от 18.04.2012 №1125 дополнен разделом «Перечень образуемых и изменяемых земельных участков».

																			Лист	
																				8
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата														МКУ-00042-2022-ПМ	

Сведения об образуемых и изменяемых земельных участках

Сведения об образуемом земельном участке представлены в таблице: III.2

Сведения об уточняемом земельном участке представлены в таблице: III.3

Перечень координат характерных точек границ, уточняемых и образуемых земельных участков представлен в таблице III.4

Таблица III.2– Сведения о земельных участках, образуемых из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Условный номер земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Вид разрешенного использования земельного участка (согласно Правил)	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка*
1	2	3	4
:ЗУ1	62	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1.18

* Вид разрешённого использования образуемых земельных участков определён согласно приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков».

Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа – города Барнаула Алтайского края (далее – Правила), утвержденных решением Барнаульской городской Думой от 25.12.2019 №447 (в редакции решения от 28.04.2022 №876), для зоны смешанной и общественно-деловой застройки городского центра (СОД-1) вышеуказанный вид разрешённого использования не предусмотрен.

Таблица III.3– Сведения об изменяемых земельных участках

Условный номер земельного участка	Декларированная площадь земельного участка, кв.м	Нормативная площадь земельного участка, кв.м	Уточнённая площадь земельного участка, кв.м	Вид разрешенного использования земельного участка согласно выписки из ФГБУ	Вид и код разрешенного использования земельного участка (согласно Правил)
1	2	3	4	5	6
22:63:050132:2	7448+/-30	7485,3	7386	многоквартирные дома (4-8 надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду	Среднеэтажная жилая застройка. 2.5

						МКУ-00042-2022-ПМ	Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		9

Таблица III.3-Перечень координат характерных точек границ образуемых земельных участков

МСК

Номер точки	Координата X	Координата Y
1	2	3
:ЗУ1		
1	12649.115	10744.8115
2	12654.1873	10741.8688
3	12659.1047	10750.7743
4	12654.0324	10753.6783
22:63:050132:2		
1	12645.5045	10666.4867
2	12700.412	10751.2746
3	12673.7492	10766.6056
4	12668.0683	10769.8744
5	12663.1582	10760.997
6	12651.228	10768.3825
7	12645.3902	10759.8552
8	12641.98	10762.1726
9	12635.2843	10752.1465
10	12637.4769	10750.6433
11	12629.053	10737.2594
12	12615.0544	10746.891
13	12604.7608	10753.9816
14	12599.3601	10757.7065
15	12588.8587	10741.3974
16	12583.4695	10745.0525
17	12581.367	10741.8967
18	12577.754	10744.3397
19	12579.8359	10747.5251
20	12572.0819	10752.7898
21	12554.0073	10724.9355
22	12599.4596	10734.9035
23	12605.755	10730.4977
24	12609.9582	10736.8994
25	12603.6627	10741.3052
26	12649.115	10744.8115
27	12654.1873	10741.8688
28	12659.1047	10750.7743
29	12654.0324	10753.6783
30	12673.6555	10755.131
31	12681.514	10750.1286
32	12686.1013	10757.2687

МСК -22

Номер точки	Координата X	Координата Y
1	2	3
:ЗУ1		
1	600294.24	2388076.86
2	600299.25	2388073.81
3	600304.36	2388082.61
4	600299.35	2388085.62
22:63:050132:2		
1	600288.95	2387998.63
2	600345.67	2388082.22
3	600319.34	2388098.12
4	600313.73	2388101.51
5	600308.63	2388092.74
6	600296.86	2388100.38
7	600290.84	2388091.98
8	600287.48	2388094.37
9	600280.57	2388084.49
10	600282.73	2388082.94
11	600274.02	2388069.74
12	600260.23	2388079.67
13	600250.09	2388086.98
14	600244.77	2388090.82
15	600233.92	2388074.74
16	600228.61	2388078.51
17	600226.44	2388075.4
18	600222.88	2388077.92
19	600225.03	2388081.06
20	600217.39	2388086.49
21	600198.72	2388059.03
22	600244.38	2388068.02
23	600250.58	2388063.48
24	600254.92	2388069.79
25	600248.72	2388074.33
26	600294.24	2388076.86
27	600299.25	2388073.81
28	600304.36	2388082.61
29	600299.35	2388085.62
30	600319	2388086.65
31	600326.75	2388081.48
32	600331.49	2388088.52

Номер точки	Координата X	Координата Y
1	2	3
33	12678.1744	10762.1996

Номер точки	Координата X	Координата Y
1	2	3
33	600323.67	2388093.62

Площадь образуемого земельного участка указана ориентировочно. Уточнение площади земельного участка выполняется при дальнейшем проведении кадастровых работ.

Установление публичного сервитута на рассматриваемой территории не требуется.

IV. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

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;

8. Нормативы градостроительного проектирования городского округа - города Барнаула Алтайского края, утверждённые решением Барнаульской городской Думы от 22.03.2019 №282.

						МКУ-00042-2022-ПМ	Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		11

V. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

						МКУ-00042-2022-ПМ	Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		12