

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 КВАТАЛА 22:63:050331
ПО АДРЕСУ: ГОРОД БАРНАУЛ, УЛИЦА АНАТОЛИЯ,178а**

ШИФР: МКУ-00142-2021-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 МЕЖЕВАНИЯ

ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ КАДАСТРОВОГО КВАТАЛА 22:63:050331
ПО АДРЕСУ: ГОРОД БАРНАУЛ, УЛИЦА АНАТОЛИЯ, 178а

ШИФР: МКУ-00142-2021-ПМ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ






Директор

Заместитель директора

Главный специалист

Главный специалист

 С.А.Боженко
 М.Н.Вайс
 Е.Г.Павленко

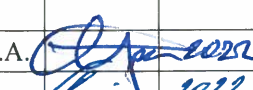



Барнаул 2022

СОДЕРЖАНИЕ

№п/п	наименование	лист	масштаб
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ			
I.	ВВЕДЕНИЕ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	4	
II.	ПОЛОЖЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ГОРОДА	5	
III.	ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ	6	
IV.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ ДОКУМЕНТОВ	8	
V.	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	10	
	Чертёж межевания территории	11	1:500

МКУ-00142-2021-ПМ

Проект межевания части территории в границах
кадастрового квартала 22:63:050331 по адресу:
город Барнаул, улица Анатолия, 178а

Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата
Директор			2021
Зам. директ	Боженко С.А.		2021
Гл.спец.	Вайс М.Н.		2021
Гл.спец	Павленко Е.Ф.		2021

Основная часть

Стадия	Лист	Листов
ПМ	3	11

Содержание

МКУ «Архитектура
города Барнаула»

I. ВВЕДЕНИЕ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект межевания части территории в границах кадастрового квартала 22:63:050331 по адресу: город Барнаул, улица Анатолия, 178а (далее – Проект) разработан на основании поручения №137-пор от 17.12.2021 председателя комитета по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула, постановления администрации города Барнаула от 13.12.2021 №1855 в соответствии с действующим законодательством.

Исходными данными для разработки Проекта послужили следующие материалы:

-письмо комитета по земельным ресурсам и землеустройству города Барнаула от 23.11.2021 №ПИ-14816/01-17/4;

-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;

									Лист
									4
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	МКУ-00142-2021-ПМ			

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 Анатолия, 178а (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 22:63:050331 по адресу: город Барнаул, улица Анатолия, 178а.

Согласно выписке из ЕГРН от 01.02.2022 на рассматриваемой территории расположен двухэтажный многоквартирный дом, с кадастровым номером 22:63:050331:64. Граница земельного участка не сформирована и подлежит уточнению при межевании.

Проезд к рассматриваемой территории осуществляется с улицы Анатолия.

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 зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-4).

Схема и список координат красных линий по состоянию на 02.2022 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.

Границы земельного участка, расположенного по адресу: город Барнаул, улица Анатолия, 178а определяются Проектом исходя из расчёта нормативного размера земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом согласно «Методическим указаниям по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», утвержденных приказом Минземстроя РФ от

										Лист
										5
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	МКУ-00142-2021-ПМ				

26.08.1998 №59, а также «Методическим рекомендациям по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома», утвержденных 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 путём умножения общей площади жилых помещений в данном кондоминиуме на удельный показатель земельной доли по формуле:

$$S_{\text{норм}} = S_{\text{общ}} \times U_{\text{зд}}, \text{ где}$$

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

$S_{\text{к}}$ – общая площадь жилых помещений в кондоминиуме, м²;

$U_{\text{зд}}$ – 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*	Не менее 0,92															
Рекомендуемые показатели для уплотнения застройки в кондоминиумах	1,5			0,88				0,65			0,45					

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

Расчет нормативного размера земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом по адресу: улица Анатолия, 178а.

Исходные данные для расчета (согласно выписке из ЕГРН):

Год постройки жилого дома – 1917;

Этажность многоквартирного жилого дома – 2 этажа;

Удельный показатель земельной доли для двухэтажных зданий определен «Методическими указаниями по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», утвержденных приказом Минземстроя РФ от 26.08.1998 №59 установлен 2,84

Общая площадь жилых помещений в многоквартирном жилом доме – 3375,2 м².

Расчет нормативной площади земельного участка, занятого многоквартирным домом по адресу: улица Анатолия, 178а, произведен по формуле:

$$S_{\text{норм}} = S_{\text{общ}} \times U_{\text{уд}} = 3375,2 \times 2,84 = 1065,5 \text{ м}^2$$

Границы образуемого земельного участка по адресу: город Барнаул, улица анатолия, 178а определены с учетом фактического землепользования и границ смежных земельных участков.

Перечень образуемых земельных участков

Сведения об образуемом земельном участке представлены в таблице: III.1

Перечень координат характерных точек границ образуемого земельного участка представлен в таблице III.2

Таблица III.1–Земельный участок, образуемый из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Условный номер земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м (нормативная)	Площадь образуемого земельного участка, кв.м (Проекта)	Вид разрешенного использования земельного участка (согласно Правилам)	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
1	2	3	4	5
:ЗУ1	1065,57	483,18	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1

***Примечания:**

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

Таблица III.2– Перечень координат характерных точек границ образуемого земельного участка

Номер точки	Координата X	Координата Y
1	2	3
1	11612.87	9468.48
2	11608.72	9461.65

Номер точки	Координата X	Координата Y
1	2	3
1	599230.74	2386822.70
2	599226.44	2386815.95

Номер точки	Координата X	Координата Y
1	2	3
3	11607.80	9460.15
4	11611.65	9453.01
5	11614.66	9449.54
6	11624.01	9443.08
7	11639.99	9444.33
8	11640.73	9445.96
9	11641.78	9448.26
10	11643.47	9451.10
11	11631.76	9457.89
12	11628.90	9459.04

Номер точки	Координата X	Координата Y
1	2	3
3	599225.49	2386814.48
4	599229.18	2386807.26
5	599232.12	2386803.73
6	599241.32	2386797.06
7	599257.33	2386797.97
8	599258.11	2386799.58
9	599259.21	2386801.87
10	599260.96	2386804.67
11	599249.40	2386811.71
12	599246.56	2386812.92

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

Установление публичного сервитута на рассматриваемой территории требуется для проезда, прохода к образуемому земельному участку по адресу: город Барнаул, улица Анатолия,178а и к смежному земельному участку по адресу: город Барнаул, улица Анатолия,178б.

IV. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ 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 территорий». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
5. Нормативы градостроительного проектирования Алтайского края, утвержденные постановлением администрации Алтайского края от 09.04.2015 №129 с изменениями и дополнениями;
6. Генеральный план городского округа – города Барнаула Алтайского края, утвержденный 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 Барнаульской городской Думы от 28.05.2021 №611);

									Лист
									8
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	МКУ-00142-2021-ПМ			

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

9. Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах, утвержденные приказом Минземстроя РФ от 26.08.1998 №59;

10. Методические рекомендации по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, утвержденные приказом Минстроя России от 07.03.2019 №153/пр.

						МКУ-00142-2021-ПМ	Лист
							9
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

V. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

						МКУ-00142-2021-ПМ	Лист
							10
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		