

# **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**



656049, г.Барнаул, ул. Интернациональная, 72  
Офис 301, Тел/факс (3852)555-940  
ИНН 222118389 ОРГН 1112225000678  
E-mail: info@alfa22.org

---

Свидетельство о допуске к видам работ по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства  
№П-007-2225083480-0044-8  
Регистрационный номер СРО-П-007-29052009

**ПРОЕКТ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ  
СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО ЖИЛОГО РАЙОНА Г. БАРНАУЛА  
В ОТНОШЕНИИ ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА  
22:63:010419 (КВАРТАЛ 2035) И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЦЕНТРАЛЬНОЙ  
ЧАСТИ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 22:63:010419  
В ГОРОДЕ БАРНАУЛЕ (КВАРТАЛ 2035)**

**ТОМ III – ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ  
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ  
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ**

**ШИФР: Д.9 - 06.2016 – ППИ 12.2020**

Барнаул, 2020 г.

# ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ



656049, г.Барнаул, ул. Интернациональная, 72  
Офис 301, Тел/факс (3852)555-940  
ИНН 2221183589 ОГРН 1112225000678  
E-mail: info@alfa22.org

Свидетельство о допуске к видам работ по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства

№П-007-2225083480-0044-8

Регистрационный номер СРО-П-007-29052009

**ПРОЕКТ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ  
СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО ЖИЛОГО РАЙОНА Г. БАРНАУЛА  
В ОТНОШЕНИИ ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА  
22:63:010419 (КВАРТАЛ 2035) И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЦЕНТРАЛЬНОЙ  
ЧАСТИ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 22:63:010419  
В ГОРОДЕ БАРНАУЛЕ (КВАРТАЛ 2035)**

**ТОМ III – ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ  
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ  
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ**

**ШИФР: Д.9 - 06.2016 – ППИ 12.2020**

Директор

Главный архитектор проекта



А.С. Тремасов

В.В. Ломакин

Барнаул, 2020 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

### **1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

- ВВЕДЕНИЕ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.
- РАСЧЕТ НОРМАТИВНЫХ РАЗМЕРОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.
- РЕКОМЕНДАЦИИ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ.
- ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ.
- ПРИЛОЖЕНИЯ.

### **2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ**

- ОПОРНЫЙ ПЛАН
- ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВЫХ ГРАНИЦ, КАТАЛОГ КООРДИНАТ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

## I. ВВЕДЕНИЕ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Проект по внесению изменений в проект планировки Северо-Западного жилого района г. Барнаула в отношении центральной части кадастрового квартала 22:63:010419 (квартал 2035) и проект межевания центральной части кадастрового квартала 22:63:010419 в г. Барнауле (квартал 2035), выполнен ООО «Альфа-Проект» на основании:

- договора от 21.07.2020 № 19-20 с ООО «Строительная инициатива»;
- постановления администрации города Барнаула «О подготовке проекта по внесению изменений в проект планировки Северо-Западного жилого района г. Барнаула в отношении центральной части кадастрового квартала 22:63:010419 (квартал 2035) и проект межевания центральной части кадастрового квартала 22:63:010419 в г. Барнауле (квартал 2035)» от 17.08.2020 №1332;
- задания на проектирование, приложение №1 к договору от 21.07.2020 № 19-20;
- Генерального плана городского округа – города Барнаула Алтайского края (актуальная редакция).
- Правил землепользования и застройки городского округа – города Барнаула Алтайского края (актуальная редакция).

Внесение изменений в проект межевания касается только границ кадастровых земельных участков 22:63:010419:4144, 22:63:010419:4145, 22:63:010419:4147, 22:63:010419:4151, 22:63:010419:4148, 22:63:010419:4149.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа - города Барнаула Алтайского края указанные земельные участки расположены в территориальной зоне застройки многоэтажными многоквартирными домами - Ж-1.

Категория земель – земли населенных пунктов.

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 на участке отсутствуют;
- границы лесов и лесных земель отсутствуют;
- участок проектирования расположен в третьей, пятой и шестой подзонах приаэродромной территории - аэродрома Барнаул.

Зоны с особыми условиями использования территорий указаны на чертеже - лист 1.

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

- проект планировки Северо-Западного жилого района г. Барнаула в отношении центральной части кадастрового квартала 22:63:010419 (квартал 2035) и проект межевания центральной части кадастрового квартала 22:63:010419 в г. Барнауле (квартал 2035), утвержденный постановлением администрации города от 18.05.2017 №961 (в редакции постановления от 13.04.2020 №591)

- топографическая подоснова М 1:500, предоставленная заказчиком;
- сведения ФГИС ЕГРН актуальные на декабрь 2020 года;
- сведения, предоставленные комитетом по строительству, архитектуре и развитию города — администрации г. Барнаула актуальные на сентябрь 2020 года.

**Целью** подготовки проекта межевания является образование трех земельных участков для строительства многоквартирных многоэтажных жилых домов, путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 22:63:010419:4144 и 22:63:010419:4145, 22:63:010419:4147 и 22:63:010419:4151, 22:63:010419:4148 и 22:63:010419:4149, принадлежащих на праве собственности Заказчику.

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

- 1) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- 2) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 3) границы существующих земельных участков;
- 4) границы изменяемых и образуемых земельных участков;
- 5) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 6) границы зон действия публичных сервитутов
- 6) местоположение существующих объектов капитального строительства.
- 7) границы существующих элементов планировочной структуры.

## **II. РАСЧЕТ НОРМАТИВНЫХ РАЗМЕРОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

Нормативные площади земельных участков многоквартирных жилых домов определены в соответствии с СП 30-101-98 «Методических указаний по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

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:

$$S_{\text{нормк}} = S_{\text{к}} \times Y_{\text{з.д.}}, \text{ где}$$

$S_{\text{нормк}}$  – нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, м<sup>2</sup>;

$S_{\text{к}}$  – общая площадь жилых помещений в кондоминиуме, м<sup>2</sup>;

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

Норма приведена для расчетной жилищной обеспеченности 18 м<sup>2</sup>/чел.

При другой расчетной жилищной обеспеченности (принято по проекту планировки - 30 м<sup>2</sup>) расчетную нормативную земельную долю следует определять по формуле:

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

где  $Y_{\text{з.д}18}$  — показатель земельной доли при 18 м<sup>2</sup>/чел.,

$H$  — расчетная жилищная обеспеченность, м<sup>2</sup>.

I. Расчет нормативного размера земельного участка, многоквартирного жилого дома строительный №2.

Исходные данные для расчета:

Этажность многоквартирного жилого дома – 16 этажей;

Общая площадь жилых помещений в многоквартирном жилом доме – 17400,0 м<sup>2</sup>;

Удельный показатель земельной доли – 0,55;

$$S_{\text{норм}} = S_{\text{общ}} \times Y_{\text{уд}} = 17400 \times 0,55 = 9570 \text{ м}^2 \text{ (по проекту } 10370 \text{ м}^2)$$

II. Расчет нормативного размера земельного участка, многоквартирного жилого дома строительный №3.

Исходные данные для расчета:

Этажность многоквартирного жилого дома – 16 этажей;

Общая площадь жилых помещений в многоквартирном жилом доме – 11700,0 м<sup>2</sup>;

Удельный показатель земельной доли – 0,55;

$$S_{\text{норм}} = S_{\text{общ}} \times Y_{\text{уд}} = 11700 \times 0,55 = 6435 \text{ м}^2 \text{ (по проекту } 10453 \text{ м}^2)$$

III. Расчет нормативного размера земельного участка, многоквартирного жилого дома строительный №4.

Исходные данные для расчета:

Этажность многоквартирного жилого дома – 16 этажей;

Общая площадь жилых помещений в многоквартирном жилом доме – 17400,0 м<sup>2</sup>;

Удельный показатель земельной доли – 0,55;

$$S_{\text{норм}} = S_{\text{общ}} \times U_{\text{уд}} = 17400 \times 0,55 = 9570 \text{ м}^2 \text{ (по проекту 11295 м}^2\text{)}$$

*Формирование земельных участков.*

**- образование земельного участка :ЗУ1 примерной площадью 11295,00 м<sup>2</sup> путем объединения кадастрового участка 22:63:010419:4144 примерной площадью 5615,00 м<sup>2</sup> и кадастрового участка 22:63:010419:4145 примерной площадью 5680,00 м<sup>2</sup>, которые находятся в частной собственности;**

**- образование земельного участка :ЗУ2 примерной площадью 10453,00 м<sup>2</sup> путем объединения кадастрового участка 22:63:010419:4147 примерной площадью 5057,00 м<sup>2</sup> и кадастрового участка 22:63:010419:4151 примерной площадью 5396,00 м<sup>2</sup>, которые находятся в частной собственности;**

**- образование земельного участка :ЗУ3 примерной площадью 10370,00 м<sup>2</sup> путем объединения кадастрового участка 22:63:010419:4148 примерной площадью 5350,00 м<sup>2</sup> и кадастрового участка 22:63:010419:4149 примерной площадью 5020,00 м<sup>2</sup>, которые находятся в частной собственности.**

**После объединения, образованным земельным участкам присваиваются кадастровые номера.**

Перечень земельных участков изменяемых и образуемых при межевании.

№ з/у	Кадастровый номер, ВРИ, код	Площадь земельного участка по ФГИС ЕГРН, м <sup>2</sup>	Проектная площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Способ образования земельного участка	Определяемый ВРИ, код
:ЗУ1	22:63:010419:4144 4.0	5615,00	11295,00	Объединение	2.6
	22:63:010419:4145 4.0	5680,00			

:ЗУ2	22:63:010419:4147 4.0	5057,00	10453,00	Объединение	2.6
	22:63:010419:4151 4.0	5396,00			
:ЗУ3	22:63:010419:4148 4.4	5350,00	10370,00	Объединение	2.6
	22:63:010419:4149 4.4	5020,00			

### III. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ

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

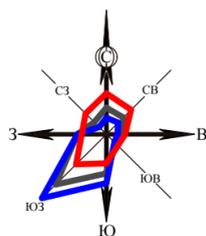
Установление публичного сервитута в отношении рассматриваемой территории не требуется.

### IV. 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) Нормативы градостроительного проектирования Алтайского края от 09.04.2015 №129;
- 4) Правила землепользования и застройки городского округа - города Барнаула утвержденные Решением БГД от 25.12.2019 №447;
- 5) Приказ Росреестра от 10 октября 2020 г. №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- 6) СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

### V. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Опорный план. М 1:2000;
2. Чертеж межевых границ. Каталог координат земельных участков и линий отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений. М 1:1000.



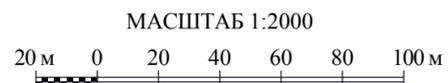
# БАРНАУЛ ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

## ОПОРНЫЙ ПЛАН



### Условные обозначения

-  Границы проекта планировки
-  Красная линия
-  Границы существующих кадастровых земельных участков
-  Существующие здания и сооружения
-  Границы публичного сервитута
-  Зоны с особыми условиями использования территорий (существующие)
- 22:63:010419**  
:4140 Кадастровый номер квартала / земельного участка



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

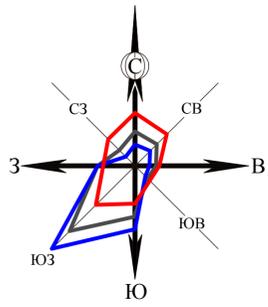
- особо охраняемые природные территории местного и регионального значения отсутствуют;
- памятники истории и культуры федерального и регионального значения отсутствуют;
- границы лесов и лесных земель отсутствуют.

Участок проектирования расположен в пятой, шестой и третьей подзонах приаэродромной территории - аэродрома Барнаул.

Зоны с особыми условиями использования территорий указаны на чертеже - лист 1

						Д.9 - 06.2016 - ППИ 12.2020		
						Проект по внесению изменений в проект планировки Северо-Западного жилого района г. Барнаула в отношении центральной части кадастрового квартала 22:63:010419 (квартал 2035) и проект по внесению изменений в проект межевания центральной части кадастрового квартала 22:63:010419 в г. Барнауле (квартал 2035)		
ИЗМ.	КОЛУЧ	ЛИСТ	№ ДОК	ПОДПИСЬ	ДАТА			
						Проект межевания Материалы по обоснованию		
						СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
						П	1	2
						Опорный план М 1:2000		
						ООО "Альфа-Проект" г. Барнаул		

# БАРНАУЛ ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВЫХ ГРАНИЦ СХЕМА УСТАНОВЛЕНИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ



## Экспликация (Парк культуры и отдыха)

1. Бассейны
2. Физкультурно-оздоровительный центр
3. Помещения предназначенные для развлекательных мероприятий, путешествий, аттракционы и игровые автоматы, пункт охраны правопорядка, медицинский кабинет, общественные туалеты, душевые, раздевалки, служебные помещения
4. Трансформаторная подстанция
5. Помещение для хранения инвентаря
6. Электрощитовая
7. Лужайка для отдыха
8. Беседка для детского досуга
9. Открытая игровая площадка
10. Детская игровая площадка
11. Беседки для индивидуального отдыха
12. Площадка для тизлонгов
13. Места для индивидуального отдыха
14. Места для временного размещения автомобилей

## Экспликация зданий и сооружений

1. Административно-торговый объект по ул. В.Т.Христенко,1 (строящееся)
2. Многоквартирный многоэтажный жилой дом с объектами общественного назначения
3. Многоквартирный многоэтажный жилой дом с объектами общественного назначения
4. Многоквартирный многоэтажный жилой дом с объектами общественного назначения
5. Административно-торговое здание по ул. 280-летия Барнаула,20
6. Административно-торговое здание по ул. 280-летия Барнаула,18 (строящееся)
7. Трансформаторная подстанция (резерв)
8. Административно-торговое здание по ул. Сергея Семенова,25 (корпус 2)
9. Парк культуры и отдыха

## Каталог координат образуемых и изменяемых земельных участков

№ точки	Координаты	
	x	y
-ЗУ1		
1	601375.42	2379430.08
2	601449.32	2379470.55
17	601384.87	2379588.24
18	601311.04	2379547.67
19	601343.03	2379489.24
1	601375.42	2379430.08
-ЗУ2		
3	601462.48	2379477.75
4	601532.67	2379516.18
12	601482.09	2379608.56
13	601473.32	2379603.76
14	601459.39	2379629.19
15	601447.58	2379622.73
16	601398.02	2379595.47
3	601462.48	2379477.75
-ЗУ3		
4	601532.67	2379516.18
5	601602.28	2379554.30
9	601537.70	2379672.22
10	601476.92	2379638.83
11	601490.86	2379613.36
12	601482.09	2379608.56
4	601532.67	2379516.18

## Условные обозначения

- Границы существующих кадастровых земельных участков
  - Границы образуемых и изменяемых земельных участков
  - Проектируемые здания и сооружения
  - Проектируемое здание с помещением детского дневного пребывания
  - Существующие здания и сооружения
  - Границы публичных сервитутов (ранее установленные)
  - Границы публичных сервитутов (отменяемые)
  - Границы проекта планировки
  - Красная линия
  - Границы земельных участков прекращающих существование
  - Линия отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений
  - Улицы и проезды (проектируемые и существующие)
  - Остановки общественного транспорта
- 22:63:010419-4140 Кадастровый номер квартала / земельного участка
- 7 Характерная точка поворота границ земельных участков

МАСШТАБ 1:1000

10м 0 10 20 30 40 50м

## Перечень земельных участков изменяемых и образуемых при межевании.

№ зу	Кадастровый номер	Площадь земельного участка по ФГИС ЕПРН, м <sup>2</sup>	Проектная площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Способ образования земельного участка	ВРИ, код
:ЗУ1	22:63:010419:4144	5615,00	11295,00	Объединение	2.6
	22:63:010419:4145	5680,00			
:ЗУ2	22:63:010419:4147	5057,00	10453,00	Объединение	2.6
	22:63:010419:4151	5396,00			
:ЗУ3	22:63:010419:4148	5350,00	10370,00	Объединение	2.6
	22:63:010419:4149	5020,00			

Д 9 - 06.2016 - ПИИ 12.2020					
ИЗМ.	КОЛУЧ	ЛИСТ	№ ДОК.	ПОДПИСЬ	ДАТА
Проект межевания Основная часть				СТADIЯ	ЛИСТ
Выполнил				П	2
ГАП				ЛОМАКИН	ЛИСТОВ
Выполнил				ЛОМАКИН	2
Чертеж межевых границ, Схема установления публичных сервитутов М 1:1000				ООО "Альфа-Проект" г. Барнаул	