

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

“Альфа-Проект”

56015, г. Барнаул, ул. Интернациональная, 128а тел.: (8-3852) 254-304, тел./факс (8-3852) 55-59-40

ИНН/КПП 2221183589/222101001

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

№П-007-2221183589-0197-5

Регистрационный номер СРО-П-007-29052009

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ КАДАСТРОВЫХ КВАРТАЛОВ 22:63:020334,
22:63:020335, 22:63:020336, 22:63:020331, 22:63:020337, 22:63:020343,
22:63:020342, ОГРАНИЧЕННЫХ УЛИЦЕЙ МАЛАХОВА, УЛИЦЕЙ ПЕТРА СУХОВА,
УЛИЦЕЙ СМИРНОВА, УЛИЦЕЙ ЧУДНЕНКО, УЛИЦЕЙ ЗАПАДНАЯ 5-Й И УЛИЦЕЙ ЧЕГЛЕЦОВА
В ГОРОДЕ БАРНАУЛЕ (МИКРОРАЙОН ЮБИЛЕЙНЫЙ)
(ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ)

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ШИФР: МК-1/11-22:63:020334-ПМИ 09.2017

Барнаул 2017г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

“Альфа-Проект”

56015, г. Барнаул, ул. Интернациональная, 128а тел.: (8-3852) 254-304, тел./факс (8-3852) 55-59-40

ИНН/КПП 2221183589/222101001

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

№П-007-2221183589-0197-5

Регистрационный номер СРО-П-007-29052009

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ КАДАСТРОВЫХ КВАРТАЛОВ 22:63:020334,
22:63:020335, 22:63:020336, 22:63:020331, 22:63:020337, 22:63:020343,
22:63:020342, ОГРАНИЧЕННЫХ УЛИЦЕЙ МАЛАХОВА, УЛИЦЕЙ ПЕТРА СУХОВА,
УЛИЦЕЙ СМИРНОВА, УЛИЦЕЙ ЧУДНЕНКО, УЛИЦЕЙ ЗАПАДНАЯ 5-Й И УЛИЦЕЙ ЧЕГЛЕЦОВА
В ГОРОДЕ БАРНАУЛЕ (МИКРОРАЙОН ЮБИЛЕЙНЫЙ)
(ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ)

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ШИФР: МК-1/11-22:63:020334-ПМИ 09.2017

Директор

А.С. Тремасов

Выполнил

В.В. Ломакин



Барнаул 2017г.

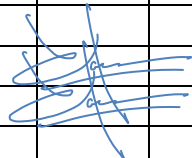
СОДЕРЖАНИЕ

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

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

2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

- ОПОРНЫЙ ПЛАН
- ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВЫХ ГРАНИЦ, КАТАЛОГ КООРДИНАТ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

						МК-1/11-22:63:020334-ПМИ 09.2017			
						Проект межевания застроенной территории в границах кадастровых кварталов 22:63:020334, 22:63:020335, 22:63:020336, 22:63:020331, 22:63:020337, 22:63:020343, 22:63:020342, ограниченных улицей Малахова, улицей Петра Сухова, улицей Смирнова, улицей Чудненко, улицей Западной 5-й и улицей Чеглецова в г. Барнауле (микрорайон Юбилейный) (внесение изменений)			
Изи.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
							П	3	
Нач. отдела	Ломакин								
Выполнил	Ломакин								
						Содержание	ООО "Альфа-Проект" г. Барнаул		

І. ВВЕДЕНИЕ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Проект межевания застроенной территории в границах кадастровых кварталов 22:63:020334, 22:63:020335, 22:63:020336, 22:63:020331, 22:63:020337, 22:63:020343, 22:63:020342, ограниченных улицей Малахова, улицей Петра Сухова, улицей Смирнова, улицей Чудненко, улицей Западной 5-й и улицей Чеглецова в г. Барнауле (микрорайон Юбилейный) (внесение изменений) выполнен по обращению ООО УК ЖЭУ-47 "Строитель" в соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, Правилами землепользования и застройки городского округа - города Барнаула Алтайского края.

Внесение изменений в проект межевания касается только межевых границ земельных участков многоквартирных жилых домов по адресам: ул. Беляева,15, 21, ул. Глушкова,2, 6, 16 и ул. Западная 5-я,77, магазина ул. Чудненко,100 и частично территории общего пользования на участках прилегающих к рассматриваемым. Границы иных участков и показатели утвержденного проекта межевания остаются без изменений.

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.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа - города Барнаула Алтайского края земельные участки по адресам: ул. Беляева,15, 21, ул. Глушкова,2, 6, 16 и ул. Западная 5-я,77, ул. Чудненко,100 расположены в территориальной зоне застройки многоэтажными жилыми домами - Ж.1. Виды разрешенного использования:

- ул. Беляева,15, 21, ул. Глушкова,2, 6, 16 и ул. Западная 5-я,77 - многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду;
- ул. Чудненко,100 - объекты розничной торговли: отдельно стоящие, встроенные, встроенно-пристроенные.

Исходными данными для разработки настоящего проекта послужили следующие материалы:

- проект межевания застроенной территории в границах кадастровых кварталов 22:63:020334, 22:63:020335, 22:63:020336, 22:63:020331, 22:63:020337, 22:63:020343, 22:63:020342, ограниченных улицей Малахова, улицей Петра

								Лист
								4
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	МК-1/11-22:63:020334-ПМИ 09.2017		

Сухова, улицей Смирнова, улицей Чудненко, улицей Западной 5-й и улицей Чеглецова в городе Барнауле (микрорайон Юбилейный), утвержденный постановлением администрации города от 23.01.2012 №232;

- топооснова М 1:500, предоставленная заказчиком и выполненная МУП «Землеустройство и геодезия» г. Барнаула в сентябре 2017 года;

- сведения филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Алтайскому краю актуальные на сентябрь 2017 года;

- сведения, предоставленные комитетом по строительству, архитектуре и развитию города — администрации г. Барнаула актуальные на сентябрь 2017 года.

Целью подготовки проекта межевания является - определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков многоэтажных жилых домов по адресам: ул. Беляева,15, 21, ул. Глушкова,2, 6, 16, ул. Западная 5-я,77, магазина по ул. Чудненко,100 и территории общего пользования.

Проект межевания территории включает в себя чертеж межевания территории, на котором отображаются:

- 1) красные линии;
- 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.

II. РАСЧЕТ НОРМАТИВНОЙ ПЛОЩАДИ И ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.

Расчет нормативных размеров земельных участков, занятых многоквартирными жилыми домами произведен на основании 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:

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

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

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

							Лист
						МК-1/11-22:63:020334-ПМИ 09.2017	5
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

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

I. Расчет нормативного размера земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом по ул. Западной 5-й, 77.

Исходные данные для расчета:

Год постройки жилого дома – после 2010 года;

Этажность многоквартирного жилого дома – 12 этажей;

Общая площадь жилых помещений в многоквартирном жилом доме – 11447,73 м²;

Удельный показатель земельной доли – 0,59;

$$S_{норм} = S_{общ} \times U_{уд} = 11447,73 \times 0,59 = 6754,16 \text{ м}^2$$

II. Расчет нормативного размера земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом по ул. Беяева, 15.

Исходные данные для расчета:

Год постройки жилого дома – после 2010 года;

Этажность многоквартирного жилого дома – 16 этажей;

Общая площадь жилых помещений в многоквартирном жилом доме – 4138,30 м²;

Удельный показатель земельной доли – 0,45;

$$S_{норм} = S_{общ} \times U_{уд} = 4138,30 \times 0,45 = 1862,25 \text{ м}^2$$

III. Расчет нормативного размера земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом по ул. Беяева, 21.

Исходные данные для расчета:

Год постройки жилого дома – после 2010 года;

Этажность многоквартирного жилого дома – 10 этажей;

Общая площадь жилых помещений в многоквартирном жилом доме – 9094,81 м²;

Удельный показатель земельной доли – 0,62;

$$S_{норм} = S_{общ} \times U_{уд} = 9094,81 \times 0,62 = 5638,78 \text{ м}^2$$

IV. Расчет нормативного размера земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом по ул. Глушкова, 6.

							Лист
						МК-1/11-22:63:020334-ПМИ 09.2017	6
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Исходные данные для расчета:

Год постройки жилого дома – после 2010 года;

Этажность многоквартирного жилого дома – 10 этажей;

Общая площадь жилых помещений в многоквартирном жилом доме – 9713,40 м²;

Удельный показатель земельной доли – 0,62;

$$S_{\text{норм}} = S_{\text{общ}} \times U_{\text{уд}} = 9713,40 \times 0,62 = 6022,30 \text{ м}^2$$

V. Расчет нормативного размера земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом по ул. Глушкова,2.

Исходные данные для расчета:

Год постройки жилого дома – после 2010 года;

Этажность многоквартирного жилого дома – 10 этажей;

Общая площадь жилых помещений в многоквартирном жилом доме – 8058,82 м²;

Удельный показатель земельной доли – 0,62;

$$S_{\text{норм}} = S_{\text{общ}} \times U_{\text{уд}} = 8058,82 \times 0,62 = 4996,46 \text{ м}^2$$

VI. Расчет нормативного размера земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом по ул. Глушкова,16.

Исходные данные для расчета:

Год постройки жилого дома – после 2010 года;

Этажность многоквартирного жилого дома – 10 этажей;

Общая площадь жилых помещений в многоквартирном жилом доме – 6097,05 м²;

Удельный показатель земельной доли – 0,62;

$$S_{\text{норм}} = S_{\text{общ}} \times U_{\text{уд}} = 6097,05 \times 0,62 = 3780,17 \text{ м}^2$$

								Лист
								7
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	МК-1/11-22:63:020334-ПМИ 09.2017		

Формирование земельных участков

Образование земельного участка №1 площадью 5073,21 м²:

1. Перераспределение участков:

- часть земельного участка 22:63:020331:307 площадью 138,68 м² к земельному участку 22:63:000000:1899;
- часть земельного участка 22:63:020331:307 площадью 20,54 м² к земельному участку 22:63:000000:1546;
- часть земельного участка 22:63:020331:27 площадью 0,97 м² к земельному участку 22:63:000000:1546.

2. Объединение участков:

- земельный участок 22:63:020331:307 площадью 3791 м²;
- земельный участок 22:63:020331:27 площадью 1658 м².

3. В связи с наличием на объединяемых участках объектов капитального строительства принадлежащих третьим лицам из участков **исключена** часть территории необходимая для эксплуатации этих объектов:

- часть земельного участка 22:63:020331:27 площадью 61,97 м² для эксплуатации трансформаторной подстанции;
- часть земельного участка 22:63:020331:27 площадью 30,42 м² для эксплуатации тепловой камеры;
- часть земельного участка 22:63:020331:307 площадью 114,46 м² для эксплуатации трансформаторной подстанции.

Образование земельного участка №2 площадью 1362,34 м²:

1. Уточнение границ:

- земельный участок 22:63:020335:40 исключение вклинивания между земельным участком 22:63:000000:2047 площадью 9,17 м² ;

2. В связи с наличием на участке объекта капитального строительства принадлежащего третьим лицам из участка **исключена** часть территории необходимая для эксплуатации этого объекта:

- часть земельного участка 22:63:020335:40 площадью 30,74 м² для эксплуатации тепловой камеры.

Образование земельного участка №3 площадью 4796,45 м²:

1. Уточнение границ:

- земельного участка 22:63:020335:20 путем объединения со свободной территорией площадью 34,8 м² ;

2. Перераспределение участков:

								Лист
								8
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	МК-1/11-22:63:020334-ПМИ 09.2017		

- часть земельного участка 22:63:020335:33 площадью 149,32 м² к земельному участку 22:63:020335:1019;

2. Объединение участков:

- земельный участок 22:63:020335:20 площадью 2785 м²;
- земельный участок 22:63:020335:16 площадью 991 м²;
- земельный участок 22:63:020335:1019 площадью 835 м².

Образование земельного участка №4 площадью 4266,89 м²:

1. Перераспределение участков:

- часть земельного участка 22:63:020335:21 площадью 500,07 м² к земельному участку 22:63:000000:1546;
- часть земельного участка 22:63:020335:21 площадью 897,3 м² к земельному участку 22:63:000000:1521;
- часть земельного участка 22:63:020335:21 площадью 1008,5 м² к земельному участку 22:63:020335:23.

2. В связи с наличием на перераспределяемых участках объектов капитального строительства принадлежащих третьим лицам из участков **исключена** часть территории необходимая для эксплуатации этих объектов:

- часть земельного участка 22:63:020335:21 площадью 249,36 м² для эксплуатации трансформаторной подстанции;
- часть земельного участка 22:63:020335:21 площадью 35,82 м² для эксплуатации тепловой камеры;
- часть земельного участка 22:63:020335:21 площадью 452,44 м² для эксплуатации бойлерной.

Образование земельного участка №5 площадью 3448,59 м²:

1. Перераспределение участков:

- часть земельного участка 22:63:020335:23 площадью 638,41 м² к земельному участку 22:63:000000:1521;
- часть земельного участка 22:63:020335:23 площадью 681,7 м² к земельному участку 22:63:000000:1491;
- часть земельного участка 22:63:020335:21 площадью 1008,5 м² к земельному участку 22:63:020335:23.

2. В связи с наличием на участке объекта капитального строительства принадлежащего третьим лицам из участка **исключена** часть территории необходимая для эксплуатации этого объекта:

- часть земельного участка 22:63:020335:23 площадью 89,79 м² для эксплуатации тепловой камеры и бойлерной.

									Лист
									9
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	МК-1/11-22:63:020334-ПМИ 09.2017			

Образование земельного участка №6 площадью 2247,14 м²:

1. Перераспределение участков:

- часть земельного участка 22:63:020335:1018 площадью 171,92 м² к земельному участку 22:63:000000:1546.

2. В связи с наличием на участке объекта капитального строительства принадлежащего третьим лицам из участка **исключена** часть территории необходимая для эксплуатации этого объекта:

- часть земельного участка 22:63:020335:1018 площадью 171,34 м² для эксплуатации трансформаторной подстанции.

Образование земельного участка №11 площадью 619,04 м²:

1. Перераспределение участков:

- часть земельного участка 22:63:020335:33 площадью 149,32 м² к земельному участку 22:63: 020335:1019.

Земельные участки **№№ 7,8,9,10** относятся к территории общего пользования и уточнены путем перераспределения с вышеуказанными участками.

Перечень земельных участков, образуемых и изменяемых при межевании.

№ земельного участка	Адрес	Нормативная площадь земельного участка, м ²	Проектная площадь земельного участка, м ²	Способ образования земельного участка	Вид разрешенного использования по классификатору, код
1	ул. Западная 5-я,77	6754,16	5073,21	Объединение, перераспределение	2,6
2	ул. Беяева,15	1862,25	1362,34	Уточнение	2,6
3	ул. Беяева,21	5638,78	4796,45	Объединение, перераспределение	2,6
4	ул. Глушкова,6	6022,30	4266,89	Перераспределение	2,6
5	ул. Глушкова,2	4996,46	3448,59	Перераспределение	2,6
6	ул. Глушкова,16	3780,17	2247,14	Перераспределение	2,6
7	ТОП	-	24174,24	Перераспределение	12,0
8	ТОП	-	15569,00	Перераспределение	12,0
9	ТОП	-	37811,56	Перераспределение	12,0
10	ТОП	-	19730,70	Перераспределение	12,0
11	ул. Чудненко,100	1200	619,04	Перераспределение	4,4

									Лист
									10
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	МК-1/11-22:63:020334-ПМИ 09.2017			

III. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ СЕРВИТУТОВ

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

Проектом предлагается установить публичные сервитуты для использования земельных участков в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей.

Публичные сервитуты устанавливаются полностью в границах земельных участков, определённых проектом.

Сервитуты являются постоянными.

Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

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) Правила землепользования и застройки городского округа – города Барнаула Алтайского края, утвержденные Решением БГД от 09.10.2012 №834.

								Лист
								11
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	МК-1/11-22:63:020334-ПМИ 09.2017		

ПРИЛОЖЕНИЯ

						МК-1/11-22:63:020334-ПМИ 09.2017	Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		12

						МК-1/11-22:63:020334-ПМИ 09.2017	Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		13