

Проект по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории квартала 2038 в городе Барнауле, утвержденный постановлением администрации города от 10.12.2019 №2060, разработанный обществом с ограниченной ответственностью «Барнаулгражданпроект»

Проект межевания территории  
Основная часть. Материалы по обоснованию

**ТОМ III**

Шифр: 15-18

Заказчик: ООО «СЗ ИСК СОЮЗ»

2020

общество с ограниченной ответственностью

## "БАРНАУЛГРАЖДАНПРОЕКТ"

656037 г. Барнаул, пр. Калинина, 112а (2 этаж).  
телефон (3852) 29-60-55  
факс (3852) 29-60-55  
email: bgp1@mail.ru  
site: www.barnaulgp.ru



Свидетельство о допуске к работам №П-007-2224079963-0033-7 от 28.06.2012 г., выданное на основании Решения Правления СРО НП «САПЗС СРО-П-007-29052009, протокол № 18 от 28 июня 2012 г.

**Проект по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории квартала 2038 в городе Барнауле, утвержденный постановлением администрации города от 10.12.2019 №2060, разработанный обществом с ограниченной ответственностью «Барнаулгражданпроект»**

**Проект межевания территории**

Основная часть. Материалы по обоснованию

**ТОМ III**

Шифр: 15-18

Заказчик: ООО «СЗ ИСК СОЮЗ»

Директор:

Главный инженер

ГАП:

ГИП:

Отмашкин А.В.

Викулин А.М.

Квасов А.В.

Аксенов А.М.

2020

## **Состав проекта:**

### **Том 1. Проект планировки территории. Основная часть**

1. Положения в текстовой форме.
2. Графические приложения.

### **Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию**

1. Материалы по обоснованию в текстовой форме.
2. Графические приложения.

### **Том 3. Проект межевания территории. Основная часть. Материалы по обоснованию**

1. Текстовая часть (основная часть).
2. Графические приложения (материалы по обоснованию).
3. Графические приложения (основная часть).

**Список основных исполнителей:**

	<b>Фамилия</b>	<b>Подпись</b>
Главный архитектор проекта	Квасов А.В.	
Главный инженер проекта	Аксенов А.М.	
Архитектурно-планировочные решения		
Архитектор	Квасов А.В.	
Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории		
Инженер	Склярова Л.В.	
Инженер	Аксенов А.М.	
Инженер	Санькова Н.В.	
Инженер	Теплов В.Ю	
Межевание территории		
Архитектор	Квасов А.В.	
Инженер	Склярова Л.В.	
Положения и материалы по обоснованию в текстовой форме		
Архитектор	Квасов А.В.	
Инженер	Склярова Л.В.	
Инженер	Аксенов А.М.	
Инженер	Санькова Н.В.	
Инженер	Теплов В.Ю	

**Содержание основной части:**

1. Общие данные
2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, способы их образования. Способ образования земельных участков. Виды разрешенного использования образуемых земельных участков.
3. Перечень и площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд
4. Предложение по установлению сервитутов.

**Графические приложения (материалы по обоснованию):**

Лист 1. Схема границ планируемых и существующих элементов планировочной структуры.

Лист 2. Схема границ зон с особыми условиями использования территории

**Примечание:**

1. Схема границ территорий объектов культурного наследия проектом не выполняется ввиду отсутствия на данной территории объектов культурного наследия.
2. Схема границ особо охраняемых природных территорий проектом не выполняется ввиду отсутствия на данной территории особо охраняемых объектов.

**Графические приложения (основная часть):**

Лист 3. Схема границ планируемых земельных участков. Расчетная таблица участков

Лист 4. Схема границ публичных сервитутов

Лист 5. Каталог координат земельных участков

## **1. Общие данные**

Проект по внесению изменений в проект межевания квартала 2038 в городе Барнауле, утвержденный постановлением администрации города от 10.12.2019 №2060, разработанный ООО «Барнаулгражданпроект».

Исходный проект межевания в границах кадастрового квартала 22:63:010419:4152 в г. Барнауле выполнен ООО «Барнаулгражданпроект» на основании договора между ООО «Барнаулгражданпроект» и ООО «СЗ ИСК СОЮЗ» №15-18 от 07 сентября 2018г.

Целью подготовки проекта межевания является обеспечение устойчивого развития территории квартала 2038, выделения элементов планировочной структуры, установление границ земельных участков, на которых располагаются объекты капитального строительства.

Площадь участка в границах красных линий 9,3939 га.

Участок относится к территориальной зоне Ж-1.

Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельных участков 2.0; цель использования – для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к подлежащей застройке территории, расположенной в границах элементов планировочной структуры.

Подготовка проекта межевания подлежащей застройке территории осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

## **2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, способы их образования. Способ образования земельных участков. Виды разрешенного использования образуемых земельных участков.**

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

Предложения по межеванию территории выполнены на основании Градостроительного кодекса РФ №190-ФЗ и Свода Правил по проектированию и строительству СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» (утв. приказом Минземстроя от 26 августа 1998 г. N 59), а также СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Размер земельного участка в кондоминиуме уточняется при разработке проекта границ земельного участка, входящего в кондоминиум. Разработка проекта границ земельного участка в кондоминиума осуществляется с учетом градостроительной документации конкретного квартала (микрорайона).

Удельный показатель земельной доли представляет собой площадь жилой территории в границах планировочной единицы, приходящейся на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений, входящих в состав кондоминиума.

Определение удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности в районах массовой жилой застройки основывается на нормативных документах, регламентирующих удельные размеры элементов жилой территории в кварталах и микрорайонах.

Таковыми элементами территорий в разные периоды строительства как квартальной, так и микрорайонной застройки являлись:

- территории под жилыми зданиями;
- проезды и пешеходные дороги, ведущие к жилым зданиям;
- открытые площадки для временного хранения автомобилей;
- придомовые зеленые насаждения, площадки для отдыха и игр детей;
- хозяйственные площадки;
- физкультурные площадки.

Размер земельной доли каждого домовладельца в кондоминиуме определяется путем умножения общей площади жилых помещений, находящихся в собственности данного домовладельца в кондоминиуме, на удельный показатель земельной доли. Расчетные размеры земельных участков квартала № 22:63:010419:4152

Расчётная таблица участков жилых домов квартала. Виды разрешенного использования образуемых земельных участков

№ ЗУ на плане	Этажность	Кол-во этажей	Год постройки	Удельный показатель земельной доли	Общ. S квартир м.кв.	Нормативная S зем. участка	Предлагаемая S зем. участка	Наименование вида разреш. исп. участка	Код вида разреш. исп. зем. участка
1	23	24	Нов. стр.	0,64	18384,2	11766	13242	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6
2	23	24	Нов. стр.	0,54	9201,4	4969	6230		
3	18-15	19-16	Нов. стр.	0,54	21238,8	11469	11690		
4	18-15	19-16	Нов. стр.	0,53	15241,4	8078	8130		
5	18-15	19-16	Нов. стр.	0,53	15151,8	8030	8110		
6	18-15	19-16	Нов. стр.	0,54	21107,9	11398	11670		
7	18	19	Нов. стр.	0,52	20519,5	10670	11864		

В границах квартала 2038 существуют три выделенных участка под трансформаторные подстанции: 22:63:010419:4154, 22:63:010419:4153, 22:63:010419:4155. На участке 22:63:010419:4156 выделенном под коммунальное обслуживание находится фундамент (незавершенное строительство). Проектном межевании не предполагается их изменение.

Размеры и конфигурация вновь формируемых участков не жилого назначения определены с учетом требований Правилами землепользования и застройки (ст.58) в которых установлен градостроительный регламент территориальной зоны Ж-1, в том числе определены виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а так же установлены предельные минимальные и максимальные параметры застройки участков в зависимости от видов разрешенного использования.

Размеры участка детского дошкольного учреждения определены исходя из проектной вместимости с учетом требований Норм градостроительного проектирования Алтайского края (таблица Е-1)

Расчётная таблица участков нежилых зданий квартала. Виды разрешенного использования образуемых земельных участков

№ на план	Наименование объекта	Этажность (надземные этажи)	Год постройки	Нормативная S зем. участка	Предлагаемая S зем. участка	Наименование вида разреш. исп. участка	Код вида разреш. исп. зем. участка
8	Детское дошкольное учреждение на 330 мест	3	Нов. стр.	11550	11587	Образование и просвещение	3.5.1
9	Комплекс физкультурно-оздоровительный с бассейном	3	Нов. стр.	--	3945	Спорт	5.1.2
10	Объект розничной торговли	2	Нов. стр.	--	1504	Магазины	4.4
11	Объект бытового обслуживания	2	Нов. стр.	--	1824	Бытовое обслуживание	3.3
12	Многоярусный гараж-стоянка на 300 м/мест со встр пом обществ назнач	6	Нов. стр.	--	4170	Обслуживание автотранспорта	2.7.1
13	Трансформаторная подстанция	1	Сущ.	--	313	Коммунальное обслуживание	3.1
14	Трансформаторная подстанция	1	Сущ.	--	324		
15	Трансформаторная подстанция	1	Сущ.	--	322		
16	Объект коммунального назначения	2	Сущ.	--	1181		

Виды разрешенного использования земельных участков установлены исходя из функционального зонирования территории с учетом Правил землепользования и застройки городского округа - города Барнаула, градостроительного регламента территориальной зоны застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-1).



**3. Перечень и площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд**

Проектом межевания территории не предусматривается образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

**4. Предложение по установлению сервитутов.**

Для подъезда к участку квартала № 14 предусмотрена организация сервитута через участки № 3, 4.

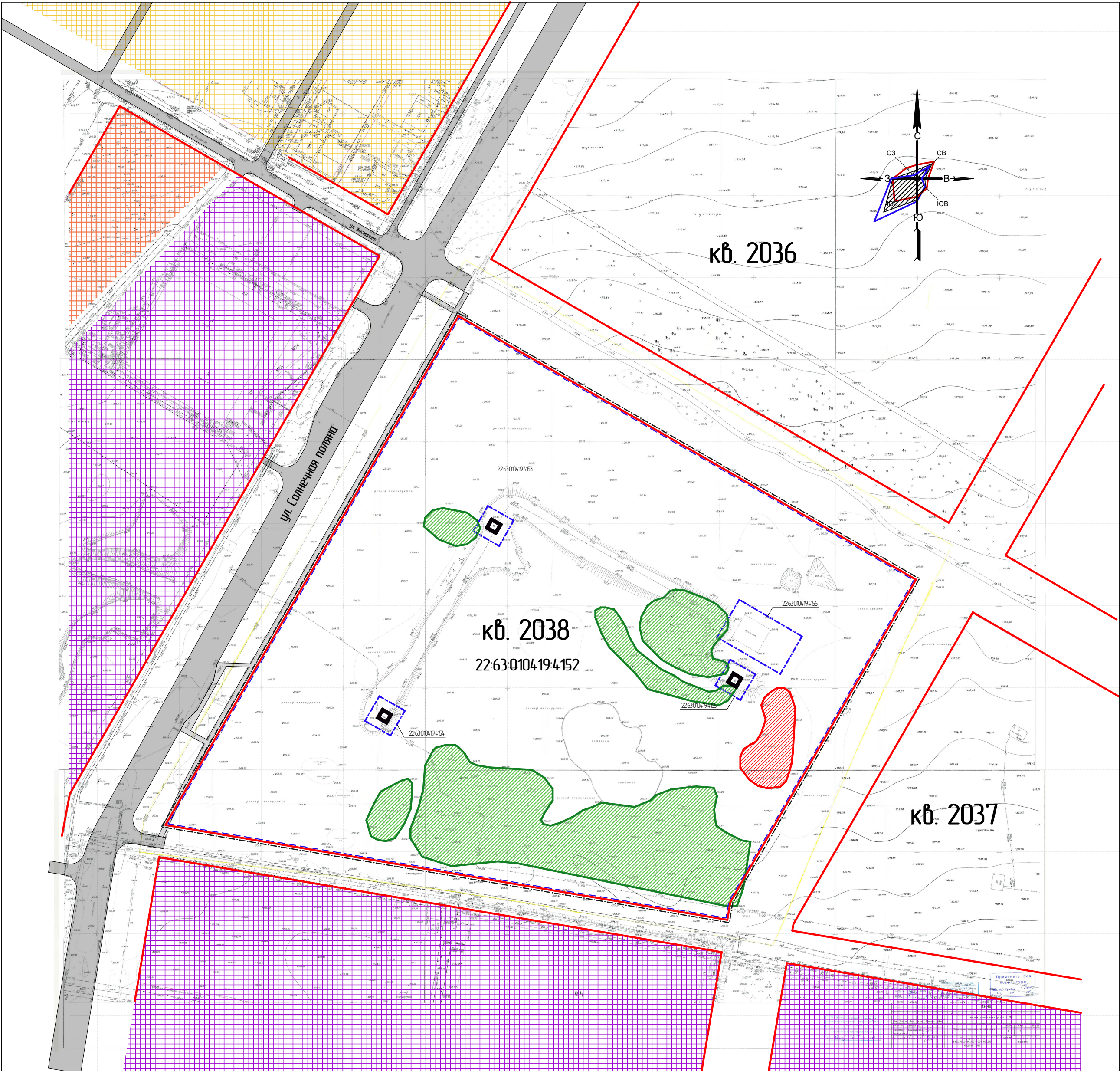
Для подъезда к участкам квартала №8 (Детский сад), 16, 15 предусмотрена организация сервитута через участки № 5, 6

Для подъезда к участку квартала № 13 предусмотрена организация сервитута через участок № 1.

Для проезда к участку №8 (Детский сад) предусмотрена организация сервитута через участок № 2.

Для пользования парковками в том числе для обслуживания встроенных, пристроенных и отдельно стоящих объектов общественного назначения предусмотрены сервитуты вдоль улицы Солнечная поляна по участкам №1,2,3,9 и вдоль улицы по южной стороне квартала по участкам №1, 7, 11

## **Графические приложения**



Условные обозначения:

- граница планируемого элемента планировочной структуры (совпадает с красной линией квартала);
- красные линии;
- линии отступа от красных линий для зданий, строений и сооружений;
- участок ранее поставленный на кадастровый учет;
- многофункциональная общественно-деловая зона;
- зона застройки индивидуальными жилыми домами;
- зона застройки малоэтажными жилыми домами.
- самосевная растительность;
- несанкционированные свалки ТБО;
- существующие строения и сооружения;
- существ. асфальтовое покрытие (автодорога);
- существ. асфальтовое покрытие (тротуар).

Баланс территории квартала 2038  
(существующее состояние)

№	Зона	Га	%.
1	Самосевная растительность	1,5443	16,4
2	Пашня	7,7154	82,1
3	Свалки ТБО	0,1342	1,5
	Итого	9,3939	100,0

СОГЛАСОВАНО

Взам. инв.Н

Подпись и дата

Инв.Н подл.

15-18

Проект по внесению изменений в проект планировки и межевания квартала 2038 в городе Барнауле, утвержденный постановлением администрации города от 10.12.2019 №2060, разработанный обществом с ограниченной ответственностью «Барнаулгражданпроект»

Изм.	Колуч.	Лист	Н.док	Подпись	Дата	Проект межевания. Материалы по обоснованию ТОМ 3	стадия	лист	листоф
Архитектор	Квасов А.В.	Леснова Т.В.	Аксенов А.М.		09.09.2020		П	1	

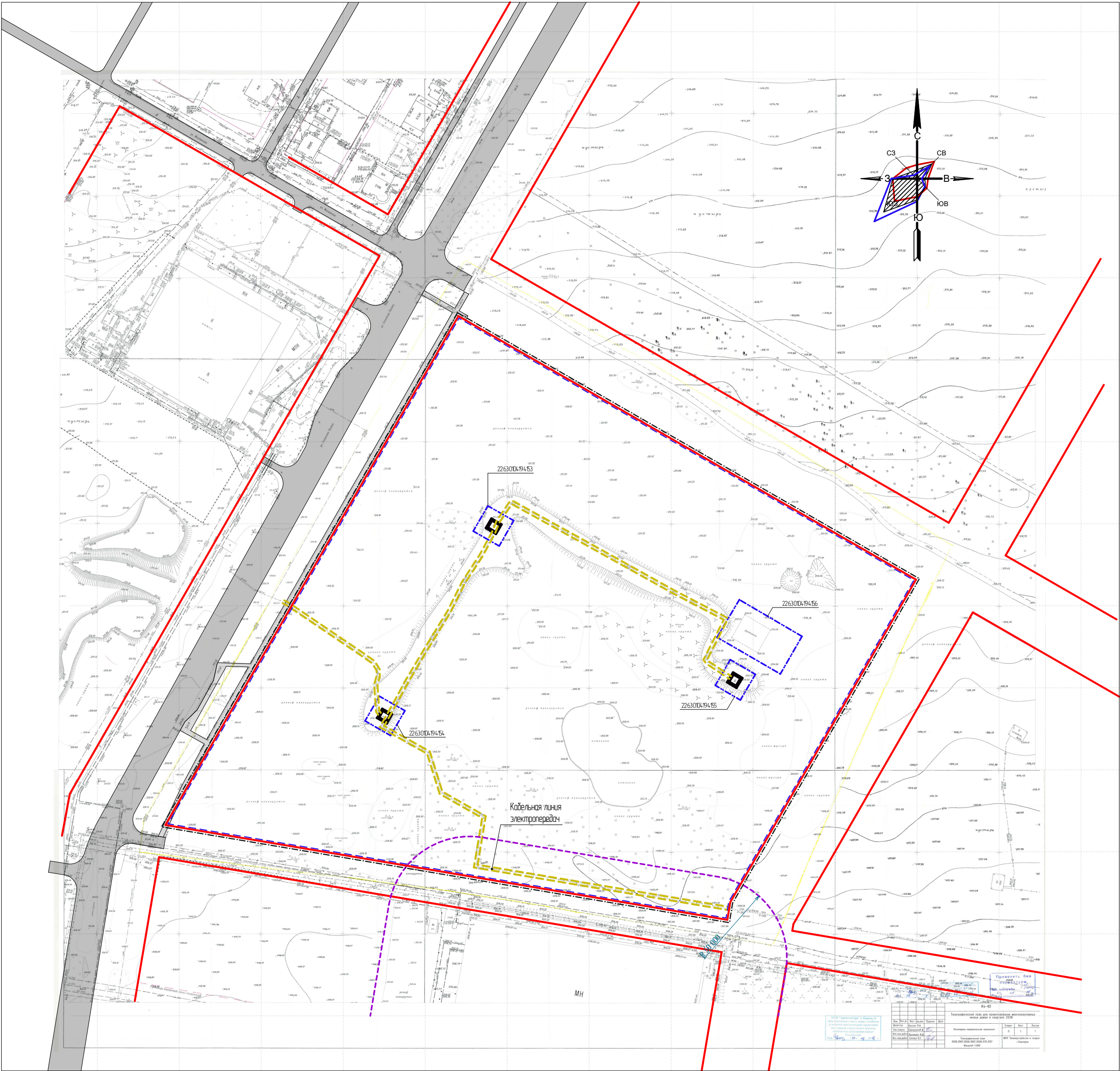
Схема границ планируемых и существующих элементов планировочной структуры М 1:2000

ООО "БАРНАУЛГРАЖДАНПРОЕКТ"

копировать

А2






Условные обозначения:

- красные линии;
- - - - - граница планируемого элемента планировочной структуры
- - - - - линии отступа от красных линий для зданий, строений и сооружений;
- - - - - границы существующих земельных отводов;
- — — — — технические зоны от инженерных сетей;
- - - - - санитарно-защитная зона

Примечания:

В границах красных линий квартала 2038 обнаружены зоны ограничения с особыми условиями использования земельного участка – охранный зона кабельных линий электропередач. Проектом предлагается вынос кабельной линии. Необходимо разработать проект по выносу данной линии электропередач.

						15-18								
						Проект по внесению изменений в проект планировки и межевания квартала 2038 в городе Барнауле, утвержденный постановлением администрации города от 10.12.2019 №2060, разработанный обществом с ограниченной ответственностью «Барнаулгражданпроект»								
Изм.	Колуч.	Лист	Н.док.	Подпись	Дата	Проект межевания. Материалы по обоснованию ТОМ 3			стадия	лист	листоф			
Архитектор	Квасов А.В.				09.09.2020				П	2				
Проверил	Леснова Т.В.													
ГИП		Аксенов А.М.				Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:2000			ООО "БАРНАУЛГРАЖДАНПРОЕКТ"					
Н. контроль														

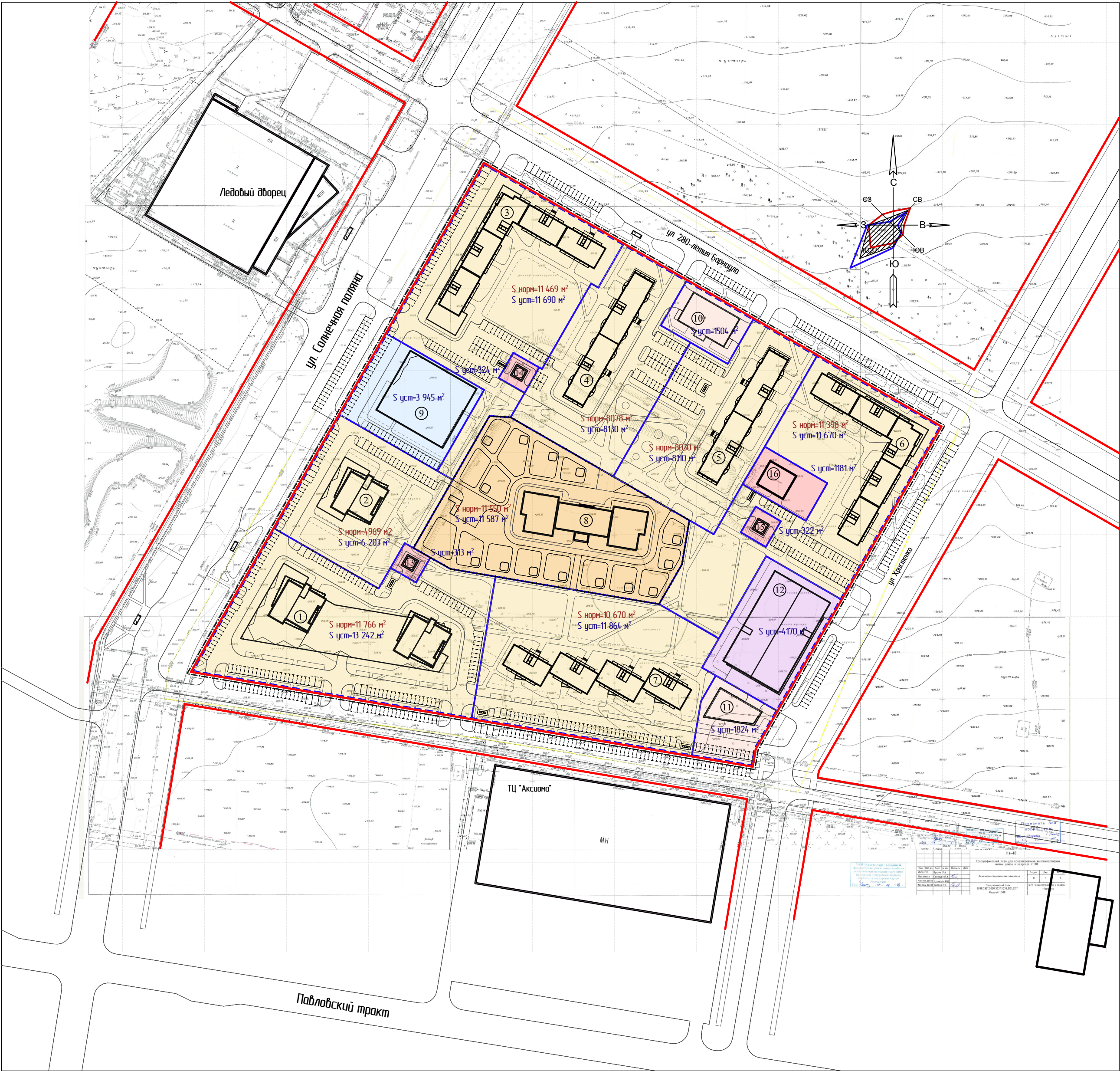
СОГЛАСОВАНО

Взам. инв.Н

Подпись и дата

Инв.Н подл.





Условные обозначения:

- красные линии

— граница планируемого элемента планировочной структуры (совпадает с красной линией квартала)

— линии отступа от красных линий для зданий, строений и сооружений;
- границы участков планируемого размещения объектов многоэтажной жилой застройки

— границы участков планируемого размещения объектов торговли и бытового обслуживания населения

— границы участков планируемого размещения объектов дошкольного образования

— границы участков планируемого размещения объектов спортивного назначения

— границы участков планируемого размещения объектов для хранения автотранспорта

— границы существующих участков для размещения объектов коммунального назначения

Расчетная таблица участков, проектируемых многоэтажных (многоквартирных) жилых домов квартала № 22-63-0104.19 (квартал 2038)

№ на плане	Этажн.	Кол-во этажей	Год постр.	Удельный показатель зем. доли	Общ. площадь квартир м. кв.	Нормативная площадь зем. участка м. кв.	Предлагаемая площадь зем. участка м. кв.	Наименование вида разрешенного использ. земельного участка	Код вида вида разрешенного использ. земельного участка
1	23	24	нов. стр.-ва	0,64	18 384,2	11 766	13 242	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6
2	23	24	нов. стр.-ва	0,54	9 201,4	4 969	6 203		
3	18-15	19-16	нов. стр.-ва	0,54	21 238,8	11 469	11 690		
4	18-15	19-16	нов. стр.-ва	0,53	15 241,4	8 078	8 130		
5	18-15	19-16	нов. стр.-ва	0,53	15 151,8	8 030	8 110		
6	18-15	19-16	нов. стр.-ва	0,54	21 107,9	11 398	11 670		
7	18	19	нов. стр.-ва	0,52	20 519,5	10 670	11 864		

Расчетная таблица участков, проектируемых объектов общественного назначения транспортной инфраструктуры и инженерного обеспечения квартала № 22-63-0104.19 (квартал 2038)

№ на плане	Наименование объекта	этажн. (надземн. этажи)	Год постр.	Нормативная площадь зем. участка м. кв.	Предлагаемая площадь зем. участка м. кв.	Наименование вида разрешенного использ. земельного участка	Код вида вида разрешенного использ. земельного участка
8	Детское дошкольное учреждение на 330 мест	3	нов. стр.-ва	11 550	11 587	Образование и просвещение	3.5.1
9	Комплекс физкультурно-оздоровительный с бассейном	3	нов. стр.-ва	—	3 945	Спорт	5.1.2
10	Объект розничной торговли	2	нов. стр.-ва	—	1 504	Магазины	4.4
11	Объект бытового обслуживания	2	нов. стр.-ва	—	1 824	Бытовое обслуживание	3.3
12	Многоуровневый гараж-стоянка со встроенными помещениями общественного назначения	6	нов. стр.-ва	—	4 170	Хранение автотранспорта	2.7.1
13	Трансформаторная подстанция	1	нов. стр.-ва	—	313	Коммунальное обслуживание	3.1
14	Трансформаторная подстанция	1	нов. стр.-ва	—	324		
15	Трансформаторная подстанция	1	нов. стр.-ва	—	322		
16	Объект коммунального назначения	2	нов. стр.-ва	—	1 181		

							15-18		
							Проект по внесению изменений в проект планировки и межевания квартала 2038 в городе Барнауле, утвержденный постановлением администрации города от 10.12.2019 №2060, разработанный обществом с ограниченной ответственностью «Барнаулгражданпроект»		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Н.док.	Подпись	Дата		стадия	лист	листоф
Архитектор	Квасов А.В.				09.09.2020		Проект межевания. Основная часть ТОМ 3	П	3
Проверил	Леснова Т.В.								
ГИП	Аксенов А.М.						Схема границ планируемых земельных участков. Расчетная таблица участков М 0000 "БАРНАУЛГРАЖДАНПРОЕКТ" 1:2000		
Н. контроль									

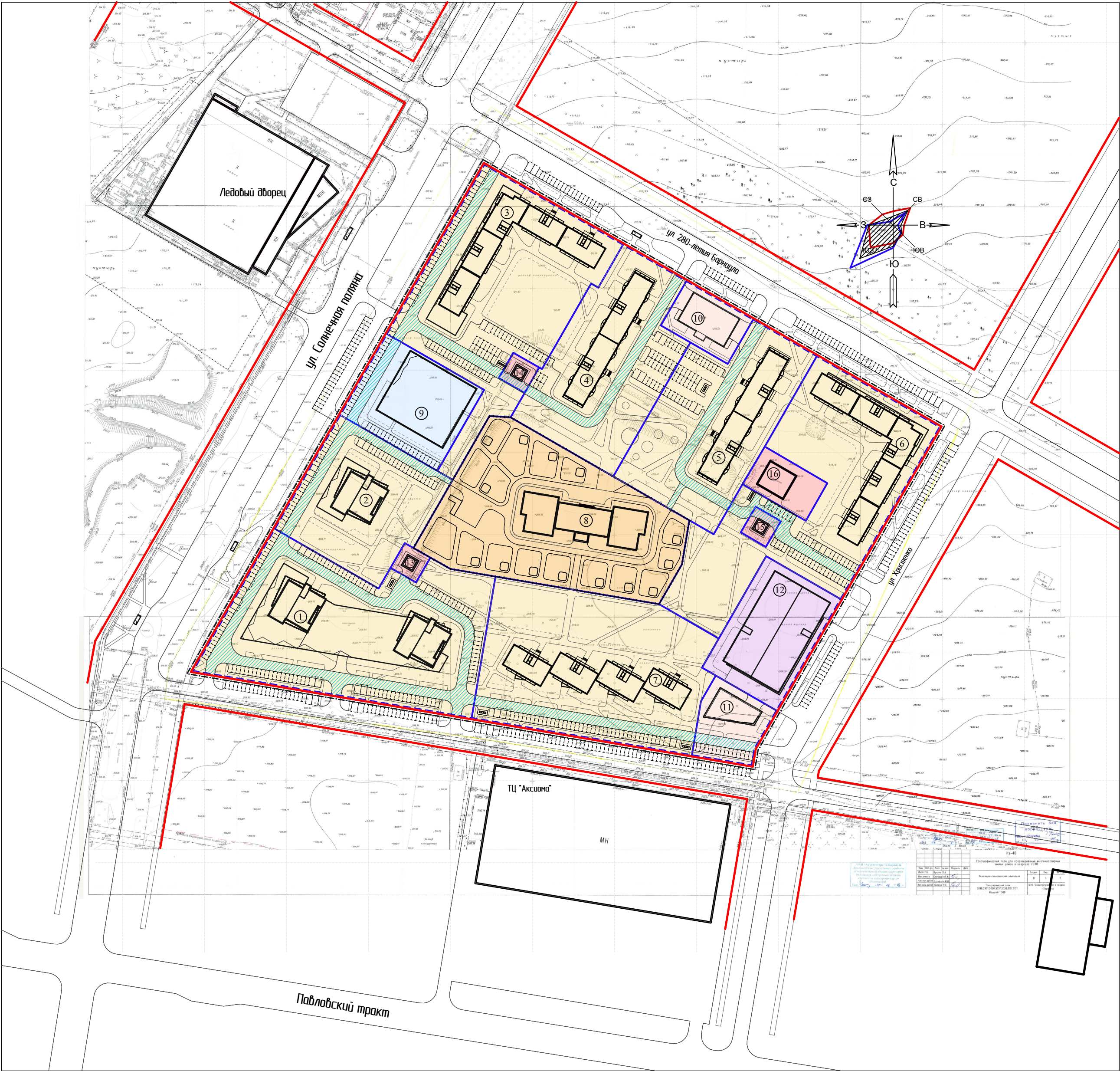
СОГЛАСОВАНО

Взам. инб.Н

Подпись и дата

Инб.Н подл.





### Экспликация зданий и сооружений

- 1 – Многоквартирный дом (9 и более надземных этажей) со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и гаражом-стоянкой;
- 2 – Многоквартирный дом (9 и более надземных этажей) со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения;
- 3 – Многоквартирный дом (9 и более надземных этажей) со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения;
- 4 – Многоквартирный дом (9 и более надземных этажей) со встроенными помещениями общественного назначения;
- 5 – Многоквартирный дом (9 и более надземных этажей) со встроенными помещениями общественного назначения;
- 6 – Многоквартирный дом (9 и более надземных этажей) со встроенными помещениями общественного назначения;
- 7 – Многоквартирный дом (9 и более надземных этажей) со встроенными помещениями общественного назначения;
- 8 – Детское дошкольное учреждение на 330 мест;
- 9 – Комплекс физкультурно-оздоровительный с бассейном 25х20м;
- 10 – Объект розничной торговли;
- 11 – Объект бытового обслуживания;
- 12 – Многоэтажный гараж-стоянка на 300 машино-мест со встроенными помещениями общественного назначения;
- 13 – Трансформаторная подстанция;
- 14 – Трансформаторная подстанция;
- 15 – Трансформаторная подстанция;
- 16 – Объект коммунального назначения

#### Условные обозначения:

- красные линии

– граница планируемого элемента планировочной структуры (совпадает с красной линией квартала)

– линии отступа от красных линий для зданий, строений и сооружений;

– предлагаемые границы зон действия публичных сервитутов.
- границы участков планируемого размещения объектов многоэтажной жилой застройки


– границы участков планируемого размещения объектов торговли и бытового обслуживания населения

– границы участков планируемого размещения объектов дошкольного образования

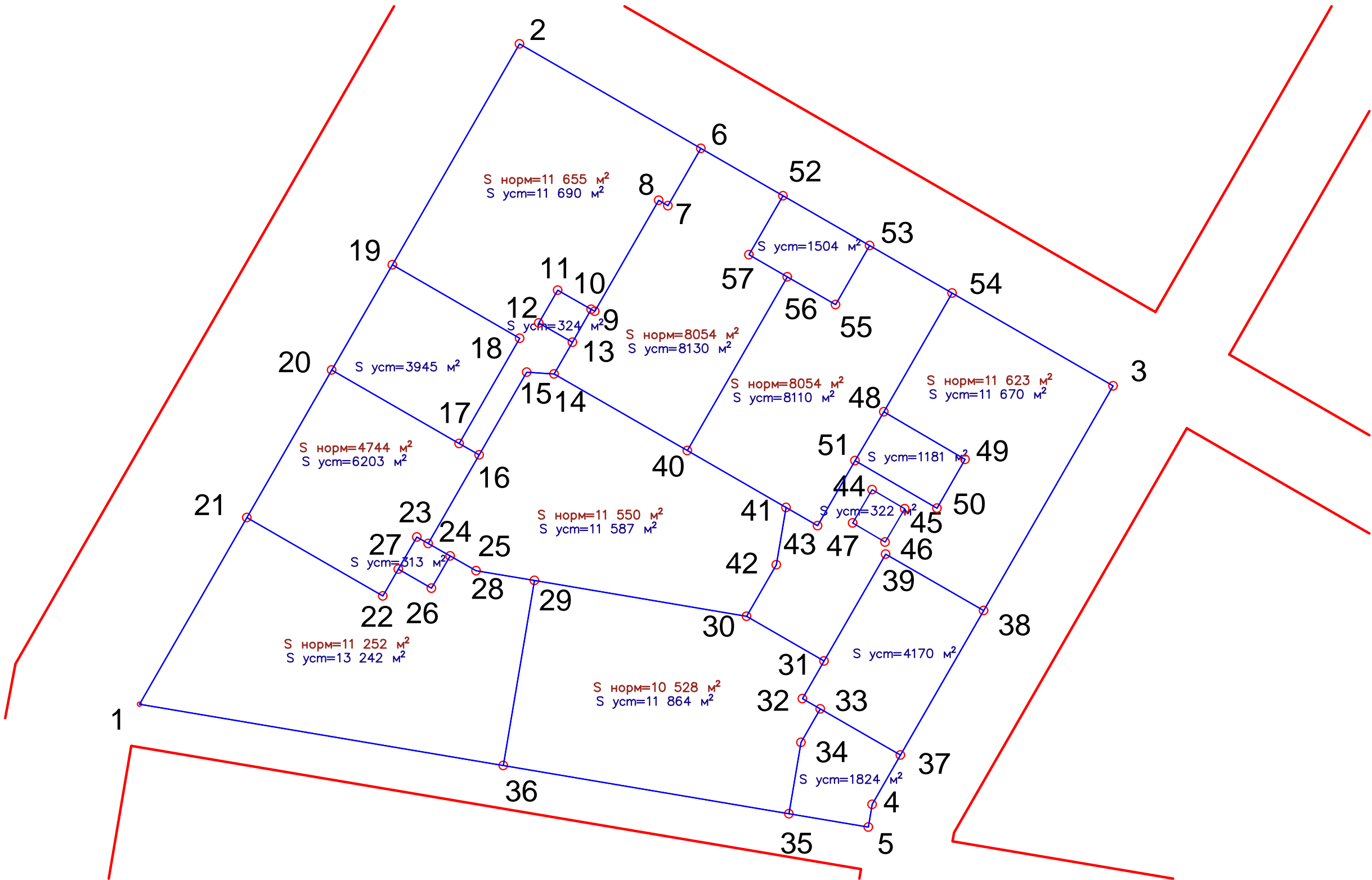
– границы участков планируемого размещения объектов спортивного назначения

– границы участков планируемого размещения объектов для хранения автотранспорта

– границы существующих участков для размещения объектов коммунального назначения

						15-18					
						Проект по внесению изменений в проект планировки и межевания квартала 2038 в городе Барнауле, утвержденный постановлением администрации города от 10.12.2019 №2060, разработанный обществом с ограниченной ответственностью «Барнаулгражданпроект»					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Н.док	Подпись	Дата				стандия	лист	листоф
Архитектор	Квасов А.В.				09.09.2020	Проект межевания. Основная часть ТОМ 3			П	4	
Проверил	Леснова Т.В.										
ГИП	Аксенов А.М.										
						Схема границ публичных сервитутов М 1:2000			ООО "БАРНАУЛГРАЖДАНПРОЕКТ"		
Н. контроль											





- Условные обозначения
- предлагаемые границы земельных участков
  - красная линия
  - 2 номер точки поворота границ земельного участка

1. Система координат местная г. Барнаула, система высот Балтийская.

Ведомость координат границ проектируемых земельных участков		
Вершина	X	Y
1	13716.2940	1591.4690
2	14.026.5780	1770.1370
3	13865.9000	2049.2040
4	13669.2010	1935.9280
5	13658.4780	1934.1470
6	13977.5000	1855.3710
7	13950.4890	1855.3710
8	13952.9830	1835.4810
9	13900.8490	1805.4650
10	13901.8940	1803.8570
11	13910.8430	1788.1060
12	13895.4330	1779.1830
13	13886.3710	1795.0220
14	13871.4150	1786.3390
15	13872.2420	1773.4640
16	13833.3570	1751.0550
17	13838.7280	174.17080
18	13888.1850	1770.1860
19	13922.6660	1710.3040
20	13873.2090	1681.7250
21	13803.8460	164.18890
22	13767.0480	1705.8120
23	13794.8160	1721.9110
24	13791.8430	1727.1590
25	13785.9690	1737.5450
26	13770.8160	1728.7370
27	13779.7610	1713.2060
28	13778.9780	1749.6770
29	13774.3470	1777.1330
30	13757.5130	1876.8720
31	13736.5480	1913.2990
32	13718.8140	1903.0770
33	13713.9830	1911.4750
34	13698.2850	1902.4260
35	13664.7810	1896.7750
36	13687.4480	1762.4640
37	13692.3425	1949.2549
38	13760.1900	1988.3320
39	13786.7650	1942.2030
40	13835.3750	1848.9380
41	13808.6440	1895.3740
42	13781.7570	1890.8350
43	13800.1150	1910.1740
44	13817.0850	1935.9330
45	13808.1340	1951.2440
46	13792.4490	1942.0750
47	13801.4080	1926.8050
48	13853.6520	194.14590
49	13831.2980	1979.6670
50	13808.3580	1966.4620
51	13830.7200	1927.8640
52	13955.2670	1894.0020
53	13931.8090	1934.7260
54	13909.4720	1973.5340
55	13903.9880	1918.7060
56	13917.0680	1895.9920
57	13927.4470	1877.9710

								15-18-ПЗУ			
								Проект по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории «картала 2038 в городе Барнауле, утвержденный постановлением администрации города от 10.12.2019 №2060, разработанный обществом с ограниченной ответственностью «Барнаульградпроект»			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект межевания. Основная часть. ТОМ 3			Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Склярова Л.В.	Внм	Попалова А.В.						П	5	
Проверил						Каталог координат земельных участков. М 1:2000			ООО «БАРНАУЛГРАЖДАНПРОЕКТ» г. Барнаул		
ГИП	Аксенов А.М.										
Н. контр.	Федотова Н.А.										