

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

“Альфа-Проект”

656015, г. Барнаул, ул. Профинтерна, 24 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-007-2221183589-0197-3

Регистрационный номер СРО-П-007-29052009

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА **22:63:030105**

ПО АДРЕСУ: УЛ. НОВГОРОДСКАЯ, 22, 24, 26, 26А В ГОРОДЕ БАРНАУЛЕ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ШИФР: Н.22-05.2016-ПМ

Барнаул 2016 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

“Альфа-Проект”

656015, г. Барнаул, ул. Профинтерна, 24 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-007-2221183589-0197-3

Регистрационный номер СРО-П-007-29052009

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 22:63:030105

ПО АДРЕСУ: УЛ. НОВГОРОДСКАЯ, 22, 24, 26, 26А В ГОРОДЕ БАРНАУЛЕ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ШИФР: Н.22-05.2016-ПМ

Директор

А.С. Тремасов

Выполнил

В.В. Ломакин



Барнаул 2016 г.

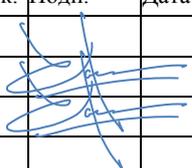
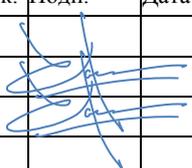
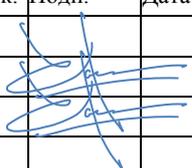
СОДЕРЖАНИЕ

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

						Н.22-05.2016-ПМ			
						Проект межевания застроенной территории в границах кадастрового квартала 22:63:030105 по адресу: ул. Новгородская, 22, 24, 26, 26а в городе Барнауле			
Изи.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
							Стадия	Лист	Листов
Нач. отдела		Ломакин					П	3	
Выполнил		Ломакин							
						Содержание			ООО "Альфа-Проект" г. Барнаул

I. ВВЕДЕНИЕ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Настоящий проект межевания территории в границах кадастрового квартала 22:63:030105 по адресу: ул. Новгородская, 22, 24, 26, 26а в г. Барнауле выполнен по обращению владельцев здания по ул. Новгородская, 22 и касается только границ земельных участков зданий по ул. Новгородская, 22, 24, 26, 26а. На земельных участках располагаются:

- ул. Новгородская, 22 (22:63:030105:69) – административное здание и тепловой пункт;
- ул. Новгородская, 24 (22:63:030105:57) – детский сад на 135 мест;
- ул. Новгородская, 26 (22:63:030105:58) – многоквартирный 10-14 этажный жилой дом;
- ул. Новгородская, 26а (22:63:030105:56) – подземные погреба.

Исходными данными для разработки настоящего проекта послужили следующие материалы:

- копия топоплана М 1:500 предоставленная заказчиком и выполненная МУП «Землеустройство и геодезия» г. Барнаула в апреле 2016 года;
- сведения ФГУ "Земельная кадастровая палата" по Алтайскому краю актуальные на апрель 2016 года;
- сведения, предоставленные комитетом по строительству, архитектуре и развитию города — администрации г. Барнаула;
- сведения по объектам капитального строительства, предоставленные заказчиком.

Целью подготовки проекта межевания является уточнение границ застроенных земельных участков по ул. Новгородской, 22, 24, 26, 26а с образованием территории общего пользования путем перераспределения.

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

- 1) красные линии;
- 2) границы существующих земельных участков не изменяемых при межевании;
- 3) границы застроенных земельных участков образуемых при межевании.

Иные границы зон и территорий в проекте отсутствуют.

II. РАСЧЕТ НОРМАТИВНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.

Расчет нормативных размеров земельных участков, занятых многоквартирными жилыми домами произведен на основании «Методических указаний по

						Н.22-05.2016-ПМ	Лист
							4
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», утвержденных приказом Минземстроя России от 26.08.1998 №59.

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, м²;

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

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

Расчет нормативного размера земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом по ул. Новгородской, 26

Исходные данные для расчета:

Год постройки жилого дома – 2010;

Этажность многоквартирного жилого дома – 10-14 этажей;

Общая площадь жилых помещений в многоквартирном жилом доме – 11958,20 м²;

Удельный показатель земельной доли – 1;

$$S_{\text{норм}} = S_{\text{общ}} \times Y_{\text{уд}} = 11958,2 \times 1 = 11958,2 \text{ м}^2$$

Для нежилых объектов расчет произведен в соответствии с приложением Е, таблица Е-1 Нормативов градостроительного проектирования Алтайского края, утвержденных Постановлением администрации Алтайского края от 09.04.2015 №129.

Для детских дошкольных учреждений вместимостью более 100 мест нормативная площадь земельного участка на одно место составляет 35 м².

Детскому дошкольному учреждению по ул. Новгородская, 24, проектной вместимостью 135 мест, требуется земельный участок площадью 4725 м².

Проектом установлена площадь земельного участка с учетом фактического использования территории в границах ограждения - 5244,32 м².

Для административных зданий при этажности от 3 до 5-ти требуется земельный участок - 44 - 18,5 м² на одного сотрудника.

						Н.22-05.2016-ПМ	Лист
							5
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Административному зданию по ул. Новгородская,22, с количеством сотрудников - 50 человек (31 м² на сотрудника) требуется земельный участок площадью 1550 м².

Проектом установлена площадь земельного участка - 1769,15 м².

Нормативная площадь земельных участков погребных кооперативов действующими строительными нормами и правилами не установлена.

Формирование земельных участков

**Образование земельного участка №1 ул. Новгородская,22
(22:63:030105:69) площадью 1769,74 м²:**

1. Перераспределение участков:

- часть земельного участка 22:63:030105:69 площадью 1571,04 м² к земельному участку 22:63:030105:58;
- часть земельного участка 22:63:030105:69 площадью 1553,54 м² к территории общего пользования.

**Образование земельного участка №2 ул. Новгородская,24
(22:63:030105:57) площадью 5452,92 м²:**

1. Перераспределение участков:

- часть земельного участка 22:63:030105:57 площадью 701,95 м² к земельному участку 22:63:030105:58;
- часть земельного участка 22:63:030105:58 площадью 710,60 м² к земельному участку 22:63:030105:57;
- часть земельного участка 22:63:030105:56 площадью 208,60 м² к земельному участку 22:63:030105:57;
- часть земельного участка 22:63:030105:69 площадью 44,49 м² к земельному участку 22:63:030105:57.

**Образование земельного участка №3 ул. Новгородская,26
(22:63:030105:58) площадью 11765,50 м²:**

1. Перераспределение участков:

- часть земельного участка 22:63:030105:69 площадью 1571,04 м² к земельному участку 22:63:030105:58;
- часть земельного участка 22:63:030105:58 площадью 710,60 м² к земельному участку 22:63:030105:57;
- часть земельного участка 22:63:030105:57 площадью 701,95 м² к земельному участку 22:63:030105:58;

						Н.22-05.2016-ПМ	Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		6

- часть земельного участка 22:63:030105:58 площадью 103,26 м² к земельному участку 22:63:030105:56;
- часть земельного участка 22:63:030105:56 площадью 10,95 м² к земельному участку 22:63:030105:58;
- часть земельного участка 22:63:030105:56 площадью 26,28 м² к земельному участку 22:63:030105:58;
- часть земельного участка 22:63:030105:58 площадью 149,62 м² к территории общего пользования.

Образование земельного участка №4 ул. Новгородская,26а (22:63:030105:56) площадью 1507,35 м²:

1. Перераспределение участков:

- часть земельного участка 22:63:030105:56 площадью 26,28 м² к земельному участку 22:63:030105:58;
- часть земельного участка 22:63:030105:58 площадью 103,26 м² к земельному участку 22:63:030105:56;
- часть земельного участка 22:63:030105:56 площадью 2897,16 м² к территории общего пользования.

Образование земельного участка №5 Территория общего пользования площадью 4601,00 м²:

1. Перераспределение участков:

- часть земельного участка 22:63:030105:69 площадью 1553,54 м² к территории общего пользования;
- часть земельного участка 22:63:030105:58 площадью 103,26 м² к земельному участку 22:63:030105:56;
- часть земельного участка 22:63:030105:56 площадью 2897,16 м² к территории общего пользования.

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. Новгородская,22	1550,00	1769,74	Перераспределение	3.1,4.1
2	ул. Новгородская,24	4725,00	5452,96	Перераспределение	3.5
3	ул. Новгородская,26	11958,20	11765,50	Перераспределение	2.6
4	ул. Новгородская,26а	-	1507,35	Перераспределение	2.7
5	ТОП	-	4601,00	Перераспределение	12.0

						Н.22-05.2016-ПМ	Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		7

III. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ

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

Проектом предлагается установить сервитуты для:

1. Прохода и проезда через земельный участок по ул. Новгородской,26 по сложившимся проездам и пешеходным дорожкам;
2. Использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей на земельные участки по ул. Новгородской,22, 26.

Сервитуты устанавливаются полностью в границах земельных участков, определённых проектом, и являются постоянными.

Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичных сервитутов, 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) Нормы градостроительного проектирования Алтайского края, утвержденные Постановлением администрации Алтайского края от 09.04.2015 №129.
- 4) СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»

						Н.22-05.2016-ПМ	Лист
							8
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

ПРИЛОЖЕНИЯ

						Н.22-05.2016-ПМ	Лист
							9
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

						Н.22-05.2016-ПМ	Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		10