

ЗАКАЗЧИК: Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик "Промстрой"

**Проект межевания
в отношении земельного участка
по адресу: Российская Федерация,
Алтайский край,
г. Барнаул, рп. Южный,
ул. Герцена, дом 17**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ШИФР: ПМ-46-1/23-П-2023

Барнаул 2023 г.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КАДАСТР22»
656054, Алтайский край, г. Барнаул, ул. А. Петрова, 219а, оф. 253, т. 553-123
e-mail: kadastr22@mail.ru, www.kadastr22.ru, ИНН 2222852480 КПП 222201001

ЗАКАЗЧИК: Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик "Промстрой"

**Проект межевания
в отношении земельного участка
по адресу: Российская Федерация,
Алтайский край,
г. Барнаул, рп. Южный,
ул. Герцена, дом 17**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ШИФР: ПМ-46-1/23-П-2023

Исполнительный директор
ООО «КАДАСТР22»



Надольский В.В.

Выполнил

Ангелюк Е.В.

Барнаул 2023 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

I. ВВЕДЕНИЕ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

II. АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ

III. РАСЧЕТ НОРМАТИВНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

V. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ

VI. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

- СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

- ОПОРНЫЙ ПЛАН

- ОБЩИЕ ДАННЫЕ. ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

КАТАЛОГ КООРДИНАТ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

						ШИФР: ПМ-46-1/23-П-2023		
						Проект межевания в отношении земельного участка по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, рп. Южный, ул. Герцена, дом 17		
Изи.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист
							П	3
исп. директор		Надольский В.В.						Листов
Выполнил		Ангелюк Е.В.						15
						Содержание		ООО «Кадастр22», г. Барнаул

I. ВВЕДЕНИЕ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Проект межевания в отношении земельного участка по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, рп. Южный, ул. Герцена, дом 17 выполнен по обращению Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Промстрой" (ИНН: 2223596775/ОГРН ОГРН: 1132223016078) в соответствии с пп. а, п.4 постановления Правительства РФ от 02.04.2022 №575, Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации и Правилами землепользования и застройки городского округа - города Барнаула Алтайского края.

Проект межевания территории выполнен в соответствии с требованиями:

— Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190 – ФЗ;

— Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 №136 – ФЗ;

— Свод правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89»;

— Решение Барнаульской городской думы № 447 от 25.12.2019 г «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа – города Барнаула Алтайского края».

— Постановление Правительства Алтайского края от 29.12.2022 г. № 537 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Алтайского края».

— СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», утвержденные Приказом Минземстроя РФ от 26.08.1998 г. №59.

В соответствии с ч. 6 ст. 41 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ подготовка Проекта межевания в отношении земельного участка по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, рп. Южный, ул. Герцена, дом 17 осуществлена в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости (МСК-22, зона 2).

							Лист
							4
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Исходными данными для разработки настоящего проекта послужили следующие материалы:

- сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости;
- топографический план масштаба 1:500, выданный Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству города Барнаула в электронном виде;
- схема и список координат красных линий, выданные Комитетом по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула.

II. АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ

Земельный участок с кадастровым номером 22:61:042101:4 по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, рп. Южный, ул. Герцена, дом 17, площадью 3811 кв.м. и разрешенным использованием: 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; объекты административного назначения для оказания услуг населению (юридические консультации, страховые, нотариальные и риэлтерские конторы, туристические агентства, рекламные агентства, копировальные центры, кредитно-финансовые учреждения и другие подобные объекты), в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные; многоэтажные подземные, полуподземные, встроенные в объекты другого назначения гаражи-стоянки для хранения легкового автотранспорта вместимостью не более 300 машино-мест, расположен в Центральном районе г. Барнаула Алтайского края и принадлежит на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Промстрой",

В соответствии Правилами землепользования и застройки городского округа – города Барнаула Алтайского края, утвержденными Решением Барнаульской городской думы № 447 от 25.12.2019 г. , участок расположен в территориальной зоне «Ж-1 - зона застройки многоэтажными многоквартирными домами». Согласно пункту 2.1 статьи 58 Решения Барнаульской городской Думы № 447 от 25.12.2019 г «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа - города Барнаула Алтайского края» предельные (минимальные

							Лист
							5
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

и (или) максимальные) размеры земельных участков с данным видом разрешенного использования, в том числе их площадь, не подлежат установлению.

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;
- земельный участок полностью расположен в третьем поясе зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.

Зоны с особыми условиями использования территорий указаны на чертеже – лист 2.

Целью подготовки проекта межевания является перераспределение земель, государственная собственность на которые не разграничена, и земельного участка, находящегося в частной собственности по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, рп. Южный, ул. Герцена, дом 17 для исключения вклинивания, вкрапливания в целях рационального использования земельного участка и размещения многоквартирного жилого дома на данном земельном участке, при условии, что площадь земельного участка, находящегося в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Территория, подлежащая перераспределению, прилегает к северной границе земельного участка по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, рп. Южный, ул. Герцена, дом 17.

Площадь территории, подлежащей перераспределению, составляет 756 кв.м.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемого земельного участка.

							Лист
							6
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

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

1. красные линии;
2. границы существующих земельных участков;
3. границы образуемого земельного участка;
4. границы зон с особыми условиями использования территорий;
5. местоположение существующих объектов капитального строительства;
6. границы существующих элементов планировочной структуры.

III. РАСЧЕТ НОРМАТИВНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Согласно подпункту 2 пункта 1 ст.39.28 Земельного кодекса Российской Федерации перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, проводится в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, для рационального использования земельного участка и размещения многоквартирного жилого дома на данном земельном участке при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

В результате подготовки Проекта образован земельный участок площадью 4567 кв.м.

Образуемый земельный участок с северной стороны ограничен существующим металлическим забором на местности и земельным участком с кадастровым номером 22:61:042101:2, с восточной стороны – земельным участком с кадастровым номером 22:61:042102:6 и существующим металлическим забором на местности, с южной стороны – существующим металлическим забором на местности, с западной стороны – по границе красной линии, смежным земельным участком с кадастровым номером 22:61:000000:366, являющийся улицей Герцена (от проспекта Дзержинского до улицы Мусоргского).

							Лист
							7
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Площадь территории, подлежащей перераспределению, составляет 756 кв.м..

Расчет нормативных размеров земельных участков, занятых многоквартирными жилыми домами производится согласно «Методических указаний по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», утвержденных Приказом Минземстроя РФ от 26.08.1998 г. №59, а также «Методических рекомендаций 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 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)

При другой расчетной жилищной обеспеченности (г. Барнаул - 30 м²) 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 м²/чел.,

H — расчетная жилищная обеспеченность, м².

Расчет нормативного размера земельного участка, многоквартирного жилого дома.

Исходные данные для расчета:

Этажность многоквартирного жилого дома – 16 этажей;

Общая площадь жилых помещений в многоквартирном жилом доме – 6775,6 кв.м.

Удельный показатель земельной доли – 0,69;

$$S_{\text{нормк}} = S_{\text{к}} * Y_{\text{з.д.}} = 6775,6 * 0,69 = 4675 \text{ кв.м.}$$

							Лист
							8
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Проектом установлена площадь земельного участка и составила 4567 кв.м. с учетом ранее установленных границ землепользований территории.

Также земельный участок из земель, государственная собственность на которые не разграничена, прилегающий к земельному участку с кадастровым номером 22:61:042101:4, имеет неправильную конфигурацию, и ширина перераспределяемой территории составляет от 5,0 м до 11,50 м. Средняя ширина составляет – 8,25 м.

Согласно Градостроительному кодексу РФ от 29 декабря 2004 г., ФЗ РФ № 123-ФЗ «О пожарной безопасности», а также нормам «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» для размещения жилых строений от границ участка смежного отступ должен составлять 3 метра, от границ красной линий – 5 метров.

Таким образом, на территории, подлежащей перераспределению, невозможно сформировать самостоятельный земельного участка для осуществления нового строительства объекта и рационального его эксплуатации, не нарушая требования, предусмотренных ст. 11.9 Земельного Кодекса РФ.

Каталог координат границы территории разработки межевания

Таблица 1

№ п/п	X, м	У, м
т1	591010,85	2382447,44
т2	591010,85	2382572,44
т3	590875,85	2382572,44
т4	590875,85	2382447,44
т1	591010,85	2382447,44

Протокол образования земельных участков

Таблица 2

№ п/п	Источник образования		Сведения о частях земельных участков(территориях) включаемых в состав образуемого земельного участка Кадастровый номер земельного участка	
	Кадастровый номер земельного участка (учетный номер кадастрового квартала)	Площадь (Р), кв.м.	Обозначение	Площадь (Р), кв.м.
1	22:61:042101:4	3811	:3811/п1	3811
2	22:61:042101	-	:Т/п1	756

						Лист 9
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

Образование земельного участка

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Состав образуемых земельных участков	Площади частей исходных земельных участков и территорий, включаемых в состав образуемых земельных участков
1	:ЗУ1	:4/п1+ :Т/п1	3811 кв.м. + 756 кв.м. = 4567 кв.м.

Ведомость образуемых земельных участков

Таблица 3

Обозначение образуемого земельного участка	Местоположение	Категория	Определяемый ВРИ, код	Способ образования	Площадь, м2
:ЗУ1	Алтайский край, г. Барнаул, рп. Южный, ул. Герцена, дом 17	земли населенных пунктов	2.1	Перераспределение земель, находящихся в государственной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности	4567

Сведения о характерных точках границ земельного участка

Таблица 3

№ п/п	Координаты, м	
	X	Y
1	590969,53	2382472,71
2	591003,67	2382531,28
3	590967,40	2382536,84
4	590903,29	2382540,22
5	590895,49	2382539,47
6	590891,91	2382537,05
7	590882,26	2382523,60
8	590884,54	2382521,93
9	590890,80	2382518,35
10	590934,17	2382492,86
11	590939,24	2382489,84
12	590965,19	2382475,19
1	590969,53	2382472,71

IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Согласно подпункту 2 пункта 1 ст.39.28 Земельного кодекса Российской Федерации перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков,

						Лист 10
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

находящихся в частной собственности, проводится в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, для рационального использования земельного участка и размещения многоквартирного жилого дома на данном земельном участке при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Решением Решения Барнаульской городской Думы № 447 от 25.12.2019 г «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа - города Барнаула Алтайского края» предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков с данным видом разрешенного использования, в том числе их площадь, не подлежат установлению.

Так как Решением Барнаульской городской Думы от 25 декабря 2019 г. № 447 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа - города Барнаула Алтайского края» не установлены предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков с разрешенным использованием: многоэтажная многоквартирная жилая застройка, следовательно, образованный земельный участок соответствует требованиям действующего законодательства.

В результате перераспределения земель, государственная собственность на которые не разграничена, и земельного участка, находящегося в частной собственности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Промстрой" с кадастровым номером 22:61:042101:4 образован земельный участок площадью 4567 кв.м. с местоположением: Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, рп. Южный, ул. Герцена, дом 17.

V. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ

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

Публичные сервитуты, установленные действующим земельным законодательством, на образуемом участке отсутствуют.

							Лист
							11
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

VI. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

- 1) Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ
- 2) Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. №136-ФЗ
- 3) Правила землепользования и застройки городского округа – города Барнаула Алтайского края, утвержденные Решением Барнаульской городской думы № 447 от 25.12.2019 г.
- 4) Постановление Правительства Алтайского края от 29.12.2022 г. № 537 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Алтайского края».
- 5) СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», утвержденные Приказом Минземстроя РФ от 26.08.1998 г. №59.

							Лист
							12
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		



Условные обозначения:

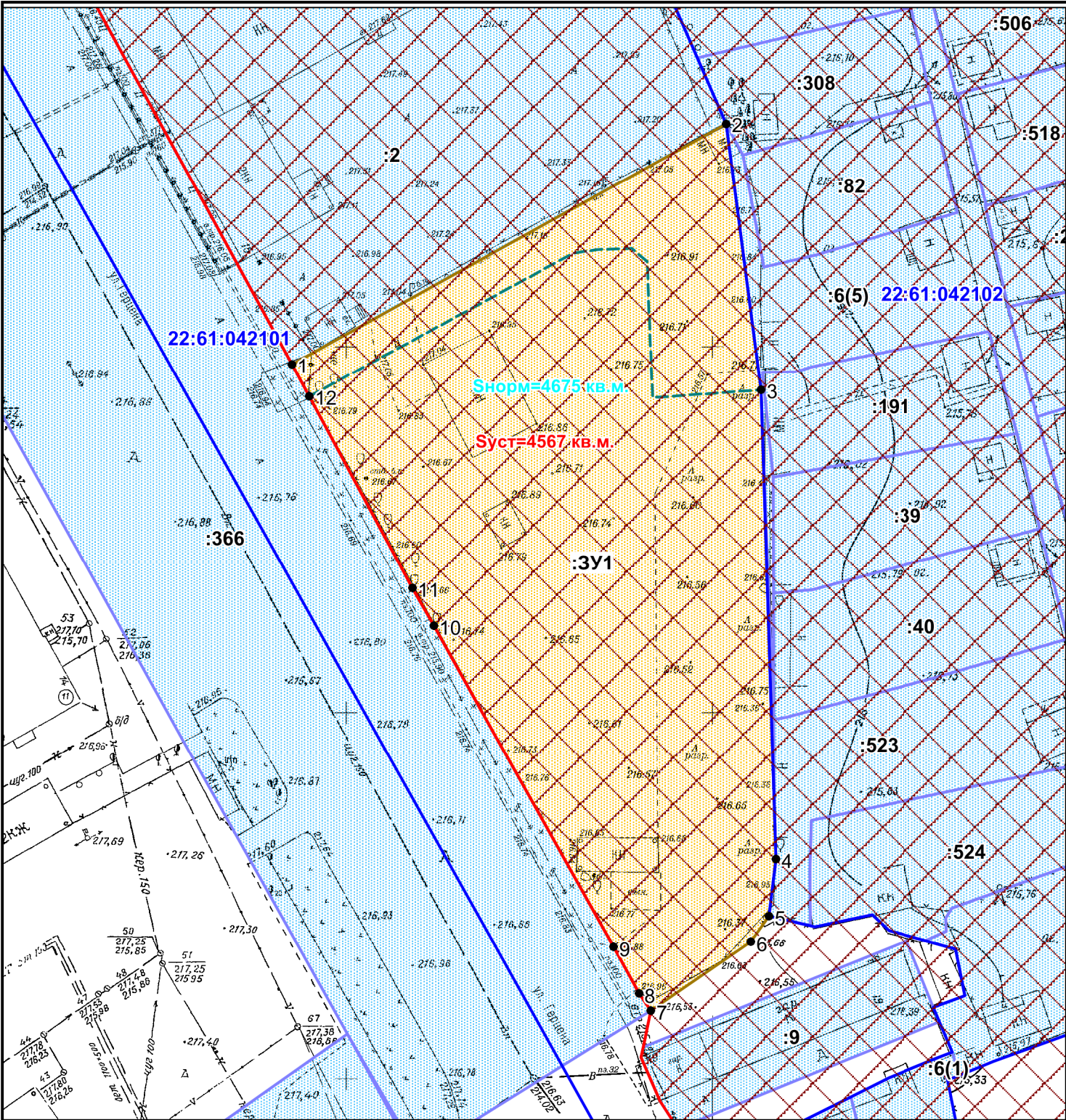
— граница образуемого земельного участка

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 на участке отсутствуют;
- земельный участок полностью расположен в третьем поясе зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

Зоны с особыми условиями использования территорий указаны на чертеже - лист 2.

						ШИФР: ПМ-46-1/23-П-2023		
						Проект межевания в отношении земельного участка по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, рп. Южный, ул. Герцена, дом 17		
Изм.	кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	стадия	лист	листов
Исп. директор		Надольский В.В.				П	1	3
Выполнил		Ангелюк Е.В.				Ситуационный план М 1:1000		
						ООО "Кадастр22", г. Барнаул		



Условные обозначения:

- Границы существующих земельных участков
- Земельный участок, образуемый в результате перераспределения;
- часть границы, прекратившая свое существование;
- границы кадастрового деления;
- красные линии;
- граница территории разработки проекта межевания
- 22:61:042101** - номер кадастрового квартала;
- 1** **н1** - характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности;
- :25** - кадастровый номер земельного участка;
- :3У1** - обозначение земельного участка, образуемого в результате перераспределения;
- Сист=4567 кв.м.** - площадь
- границы существующих элементов планировочной структуры

Общие данные

- Проект межевания в отношении земельного участка по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, рп. Южный, ул. Герцена, дом 17 Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Промстрой".
Проект межевания территории выполнен в соответствии с требованиями:
 - Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190 – ФЗ;
 - Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 №136 – ФЗ;
 - Свод правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89»;
 - Решение Барнаульской городской думы № 447 от 25.12.2019 г «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа – города Барнаула Алтайского края».
 - Постановление Правительства Алтайского края от 29.12.2022 г. № 537 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Алтайского края».
 - СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», утвержденные Приказом Минземстроя РФ от 26.08.1998 г. №59.
- Исходными данными для разработки настоящего проекта послужили следующие материалы:
 - сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости;
 - топографический план масштаба 1:500, выданный Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству города Барнаула в электронном виде;
 - схема и список координат красных линий, выданные Комитетом по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула.
- Целью подготовки проекта межевания является перераспределение земель, государственная собственность на которые не разграничена, и земельного участка, находящегося в частной собственности по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, рп. Южный, ул. Герцена, дом 17 для исключения вклинивания, вкрапливания в целях рационального использования земельного участка и размещения многоквартирного жилого дома на данном земельном участке, при условии,

Каталог координат образуемого земельного участка

N_тчк	X_м	Y_м
1	590 969,53	2 382 472,71
2	591 003,67	2 382 531,28
3	590 967,40	2 382 536,84
4	590 903,29	2 382 540,22
5	590 895,49	2 382 539,47
6	590 891,91	2 382 537,05
7	590 882,26	2 382 523,60
8	590 884,54	2 382 521,93
9	590 890,80	2 382 518,35
10	590 934,17	2 382 492,86
11	590 939,24	2 382 489,84
12	590 965,19	2 382 475,19
1	590 969,53	2 382 472,71

что площадь земельного участка, находящегося в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Система координат: МСК-22, зона 2

Перечень земельных участков, образуемых и изменяемых при межевании

Обозначение образуемого земельного участка	Адрес (местоположение)	Категория	Определяемый ВРИ, код	Способ образования	Площадь, кв.м.
:3У1	Алтайский край, г. Барнаул, рп. Южный, ул. Герцена, дом 17	земли населенных пунктов	2.6	Перераспределение земель, находящихся в государственной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности	4567

						ШИФР: ПМ-46-1/23-П-2023				
						Проект межевания в отношении земельного участка по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, рп. Южный, ул. Герцена, дом 17				
Изм.	кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата					
								стадия	лист	листов
Исп. директор		Надольский В.В.								
Выполнил		Ангелюк Е.В.						П	3	3
						Общие данные. Чертеж межевания М 1:750. Каталог координат земельного участка		ООО "Кадастр22", г. Барнаул		