

Администрация города Барнаула
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ, АРХИТЕКТУРЕ И РАЗВИТИЮ ГОРОДА
МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЁННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«АРХИТЕКТУРА ГОРОДА БАРНАУЛА»
656043, г. Барнаул, ул. Короленко, 65 тел.: (8-3852) 371-490
ОГРН 1142225001302, ИНН 2221210183

ПРОЕКТ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ
В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА – ГОРОДА БАРНАУЛА АЛТАЙСКОГО КРАЯ
В ГРАНИЦАХ КАДАСТРОВЫХ КВАРТАЛОВ 22:63:040404, 22:63:040410,
ОГРАНИЧЕННЫХ ПЛОЩАДЬЮ ПОБЕДЫ, УЛИЦЕЙ ПРИВОКЗАЛЬНОЙ,
УЛИЦЕЙ НОВОУГОЛЬНОЙ, ПРОСПЕКТОМ ЛЕНИНА, УЛИЦЕЙ ПРОФИНТЕРНА

(город Барнаул, улица Профинтерна, 16а)

ШИФР: МКУ-00193-2022-ПМ

Барнаул 2023

Администрация города Барнаула
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ, АРХИТЕКТУРЕ И РАЗВИТИЮ ГОРОДА
МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЁННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«АРХИТЕКТУРА ГОРОДА БАРНАУЛА»
656043, г. Барнаул, ул. Короленко, 65 тел.: (8-3852) 371-490
ОГРН 1142225001302, ИНН 2221210183

Утверждено постановлением
администрации города Барнаула
от _____ № _____

ПРОЕКТ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ
В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА – ГОРОДА БАРНАУЛА АЛТАЙСКОГО КРАЯ
В ГРАНИЦАХ КАДАСТРОВЫХ КВАРТАЛОВ 22:63:040404, 22:63:040410,
ОГРАНИЧЕННЫХ ПЛОЩАДЬЮ ПОБЕДЫ, УЛИЦЕЙ ПРИВОКЗАЛЬНОЙ,
УЛИЦЕЙ НОВОУГОЛЬНОЙ, ПРОСПЕКТОМ ЛЕНИНА, УЛИЦЕЙ ПРОФИНТЕРНА

ШИФР: МКУ-00193-2022-ПМ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

И.о. директора

Главный специалист

Главный специалист



С.А. Боженко

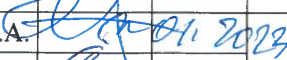


М.Н. Вайс

Е.О. Гусева

Барнаул 2023

СОДЕРЖАНИЕ

№п/п	наименование	лист	масштаб
	Содержание	3	
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ			
I.	ВВЕДЕНИЕ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	4	
II.	ПОЛОЖЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ГОРОДА	6	
III.	ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ	7	
IV.	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	11	
	Чертёж межевания территории	12	1:500

						МКУ-00193-2022-ПМ			
						Проект по внесению изменений в проект межевания застроенной территории городского округа – города Барнаула Алтайского края в границах кадастровых кварталов 22:63:040404, 22:63:040410, ограниченных площадью Победы, улицей Привокзальной, улицей Новоугольной, проспектом Ленина, улицей Профинтерна			
Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата				Стадия	Лист	Листов
И.о. директ.	Боженко С.А.		01.01.2023			Основная часть			
Гл. спец.	Вайс М.Н.		01.01.2023				ПМ	3	12
Гл. спец.	Гусева Е.О.		01.01.2023						
						Содержание	МКУ «Архитектура города Барнаула»		

I. ВВЕДЕНИЕ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект по внесению изменений в проект межевания застроенной территории городского округа – города Барнаула Алтайского края в границах кадастровых кварталов 22:63:040404, 22:63:040410, ограниченных площадью Победы, улицей Привокзальной, улицей Новоугольной, проспектом Ленина, улицей Профинтерна (далее - Проект), разработан на основании поручения председателя комитета по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула от 26.12.2022 №146-пор.

Проект разработан в соответствии с нормативно правовой документацией:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации, от 29.12.2004 №190-ФЗ с изменениями и дополнениями (далее – ГрК РФ);
2. Земельный кодекс Российской Федерации, от 25.10.2001 №136-ФЗ с изменениями и дополнениями (далее – ЗК РФ);
3. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» с изменениями и дополнениями (далее – Классификатор);
4. Свод правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* с изменениями и дополнениями (далее – СП 42.13330.201);
5. Нормативы градостроительного проектирования Алтайского края, утверждённые постановлением Правительства Алтайского края от 29.12.2022 №537 (далее – Нормативы АК);
6. Генеральный план городского округа – города Барнаула Алтайского края, утверждённый решением Барнаульской городской Думы от 30.08.2019 №344 с изменениями и дополнениями (далее – Генеральный план);
7. Правила землепользования и застройки городского округа - города Барнаула Алтайского края, утверждённые решением Барнаульской городской Думы от 25.12.2019 №447 с изменениями и дополнениями (далее – Правила);
8. Нормативы градостроительного проектирования городского округа - города Барнаула Алтайского края, утверждённые решением Барнаульской городской Думы от 22.03.2019 №282 (далее – Нормативы);
9. Проект планировки улично-дорожной сети городского округа - города Барнаула Алтайского края, утверждённый постановлением администрации города Барнаула от 06.09.2019 №1494 (далее – Проект УДС);
10. Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах, утверждённые приказом Минземстроя РФ от 26.08.1998 №59;
11. Методические рекомендации по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, утверждённые приказом Минстроя России от 07.03.2019 №153/пр.

Исходными данными для разработки настоящего Проекта послужили следующие материалы:

						МКУ-00193-2022-ПМ	Лист
							4
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

- письмо комитета по земельным ресурсам и землеустройству города Барнаула от 02.12.2022 №ПВ 4297/01-12/4 (200/161/исх-4093);
- постановление администрации города Барнаула от 23.03.2011 №931;
- «Проект межевания застроенной территории городского округа – города Барнаула Алтайского края в границах кадастровых кварталов 22:63:040404, 22:63:040410, ограниченных площадью Победы, улицей Привокзальной, улицей Новоугольной, проспектом Ленина, улицей Профинтерна», разработанный ООО «Первая городская компания землеустройства, имущественных отношений и строительства «Домашний очаг»», шифр: 44/08-22:63:040404-ПМ;
- сведения филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Алтайскому краю (далее – ФГБУ);
- топографическая основа М 1:500;
- сведения, предоставленные комитетом по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула (далее – Комитет).

В соответствии со статьёй 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- 1) определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков;
- 2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установления, изменения, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Примечание: Красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории (пункт 11 статья 1 глава 1 ГрК РФ).

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

- 1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;
- 2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 43 ГрК РФ;

						МКУ-00193-2022-ПМ	Лист
							5
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

5) границы публичных сервитутов.

Цель Проекта: определение местоположения границ образуемого земельного участка под многоквартирный жилой дом по адресу: город Барнаул, улица Профинтерна, 16а (пункт 1 часть 2 статья 43 глава 5 ГрК РФ).

II. ПОЛОЖЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ГОРОДА

Территория, на которую разрабатывается Проект, расположена в Железнодорожном районе города Барнаула Алтайского края, в границах кадастрового квартала: 22:63:040404.

С выездом на место установлено, что на неразграниченной территории кадастрового квартала 22:63:040404 по адресу: город Барнаул, улица Профинтерна, 16а находится одноэтажный многоквартирный жилой дом. Проезд к рассматриваемой территории осуществляется с улицы Профинтерна по земельным участкам с кадастровыми номерами: 22:63:040404:42, 22:63:040404:41.

Согласно выписке из ЕГРН (от 18.01.2023) на рассматриваемой территории расположено здание с кадастровым номером 22:63:040404:142 по адресу: город Барнаул, улица Профинтерна, 16а. Данное здание (многоквартирный дом) признано аварийным и подлежащим сносу (Распоряжение №123-р от 01.11.2022 Администрации города Барнаула Алтайского края).

Проектом межевания застроенной территории городского округа – города Барнаула Алтайского края в границах кадастровых кварталов 22:63:040404, 22:63:040410, ограниченных площадью Победы, улицей Привокзальной, улицей Новоугольной, проспектом Ленина, улицей Профинтерна, разработанным ООО «Первая городская компания землеустройства, имущественных отношений и строительства «Домашний очаг»», утверждённым постановлением администрации города Барнаула от 23.03.2011 №931, земельный участок под многоквартирный жилой дом по адресу: город Барнаул, улица Профинтерна, 16а не формировался (см. шифр: 44/08-22:63:040404-ПМ).

Сведения о координатах характерных точек границ территории, в отношении которой утверждён «Проект межевания застроенной территории городского округа – города Барнаула Алтайского края в границах кадастровых кварталов 22:63:040404, 22:63:040410, ограниченных площадью Победы, улицей Привокзальной, улицей Новоугольной, проспектом Ленина, улицей Профинтерна», разработанный ООО «Первая городская компания землеустройства, имущественных отношений и строительства «Домашний очаг»» в вышеуказанном проекте отсутствуют.

						МКУ-00193-2022-ПМ	Лист
							6
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Проектом УДС изменение красных линий на рассматриваемой территории не осуществлялось.

В соответствии с Генеральным планом указанная территория *находится в границах земель населённых пунктов*, в функциональной зоне смешанной и общественно-деловой застройки.

В соответствии с Правилами рассматриваемая территория расположена в территориальной зоне смешанной и общественно-деловой застройки городского центра (СОД-1).

Схема и список координат красных линий по состоянию на 01.2023 выданы Комитетом.

III. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

Данным Проектом внесены изменения в «Проект межевания застроенной территории городского округа – города Барнаула Алтайского края в границах кадастровых кварталов 22:63:040404, 22:63:040410, ограниченных площадью Победы, улицей Привокзальной, улицей Новоугольной, проспектом Ленина, улицей Профинтерна, разработанный ООО «Первая городская компания землеустройства, имущественных отношений и строительства «Домашний очаг»», утверждённый постановлением администрации города Барнаула от 23.03.2011 №931, в отношении земельного участка под многоквартирный жилой дом по адресу: город Барнаул, улица Профинтерна, 16а.

Разработанный Проект относится к границам вышеуказанного земельного участка. Иные показатели, определённые ранее утверждённым проектом, остаются неизменными.

Проектом предлагается определить местоположение границ земельного участка под многоквартирный жилой дом по адресу: город Барнаул, улица Профинтерна, 16а образуемого *из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности*.

Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ не застроенных земельных участков.

Размеры земельных участков в границах территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов, и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

Расчёт нормативных размеров земельных участков, занятых многоквартирными жилыми домами производится согласно «Методических указаний по расчёту нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», утверждённых приказом Минземстроя РФ от 26.08.1998 №59, а также «Методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома», утверждённых 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

						МКУ-00193-2022-ПМ	Лист
							7
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

общей площади жилых помещений в данном кондоминиуме на удельный показатель земельной доли по формуле:

$$S_{\text{доля}} = S_{\text{ж}} \times U_{\text{з.д}}, \text{ где}$$

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

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

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

Приложение А

Удельные показатели земельной доли, приходящейся на 1 м² общей площади жилых помещений для зданий разной этажности

Строительные нормы	Этажность															
	2	3	4	5	6	7	8	9	12	14	16	17	18	20	22	Более 22
1957 г. СН 41-58	2, 84	2, 00	1, 57	1, 34	1, 23	1, 19	1, 14	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1967 г. СНиП 11-К.2-62	2, 72	1, 97	1, 81	1, 52	1, 39	1, 30	1, 21	1, 04	-	-	-	-	-	-	-	-
1975 г. СНиП 11-60-75	2, 30	1, 80	1, 59	1, 36	1, 21	1, 15	1, 10	0, 98	0, 94	-	-	-	-	-	-	-
ВСН 2-85	-	1, 85	1, 47	1, 32	1, 16	1, 05	0, 96	0, 85	0, 80	0, 74	0, 69	0, 67	0, 66	0, 65	0, 64	-
1994 г. МГСН-1.01-94	3, 57	1, 85	1, 33	1, 31	1, 16	1, 05	0, 96	0, 85	0, 80	0, 74	0, 69	0, 67	0, 66	0, 65	0, 64	-
СНиП 2.07.01-89*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Рекомендуемые показатели для уплотнения застройки в кондоминиумах	1, 5	-	-	0, 88	-	-	-	0, 65	-	-	0, 45	-	-	-	-	-

Примечания:

Данная таблица подготовлена с использованием, в частности, следующих нормативных документов:

- «Правила и нормы застройки населенных мест, проектирования и возведения зданий и сооружений». (ПиН 1929) Утверждены 20 июля 1929 года;
- Правила и нормы планировки и застройки городов (СН 41-58). Утверждены 1.12.1958., введены в действие с 01.11.59;
- Строительные нормы и правила. Планировка и застройка. (СНиП П-К.2-62) Утверждены 07.05.1966, введены в действие с 01.01.67 взамен СН 41-58;
- Нормы проектирования. Планировка и застройка городов, поселков и сельских населенных пунктов (СНиП 11-60-75). Утверждены 11.09.75, введены в действие 01.01.1976 взамен СНиП 11-К. 2-62;
- Нормы проектирования. Планировка и застройка городов, поселков и сельских населенных пунктов (СНиП 11-60-75**) Утвержден 11.09.75, введен в действие 01.01.76 взамен СНиП 11-к.2-62, издан в 1985 г

Удельный показатель земельной доли для одноэтажных зданий «Методическими указаниями по расчёту нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», утверждённых приказом Минземстроя РФ от 26.08.1998 №59 не установлен. В связи с этим, расчёт нормативного размера земельного участка, занятого многоквартирным домом по адресу: город Барнаул, улица Профинтерна, 16а, не осуществляется.

Образование земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Профинтерна, 16а выполнено с учётом фактического землепользования и границ смежных земельных участков.

В «Проект межевания застроенной территории городского округа – города Барнаула Алтайского края в границах кадастровых кварталов 22:63:040404, 22:63:040410, ограниченных площадью Победы, улицей Привокзальной, улицей Новоугольной, проспектом Ленина, улицей Профинтерна, разработанный ООО «Первая городская компания землеустройства, имущественных отношений и строительства «Домашний очаг»», утверждённый постановлением администрации города Барнаула от 23.03.2011 №931, шифр: 44/08-22:63:040404-ПМ, альбом чертежей – лист 2 «Расчётная таблица земельных участков квартала №22:63:040404», дополнить сведениями об образуемом земельном участке.

Сведения об образуемом земельном участке представлены в таблице: III.1

Таблица III.1–Образуемый земельный участок

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Вид и код разрешённого использования земельного участка (согласно Правилам)
22:63:040404:3У1	1876,0	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1

В «Проект межевания застроенной территории городского округа – города Барнаула Алтайского края в границах кадастровых кварталов 22:63:040404, 22:63:040410, ограниченных площадью Победы, улицей Привокзальной, улицей Новоугольной, проспектом Ленина, улицей Профинтерна, разработанный ООО «Первая городская компания землеустройства, имущественных отношений и строительства «Домашний очаг»», утверждённый постановлением администрации города Барнаула от 23.03.2011 №931, шифр: 44/08-22:63:040404-ПМ, альбом чертежей – листы 2,3 Таблица «Каталог координат» – предлагается внести следующие сведения, дополнив координатами характерных точек границ образуемого земельного участка.

Таблица III.2– Каталог координат образуемого земельного участка

МСК			МСК - 22		
№	X	Y	№	X	Y
22:63:040404:3У1					
1	14552.22	9055.47	1	602160.81	2386346.68
2	14555.48	9056.40	2	602164.09	2386347.54
3	14558.22	9044.41	3	602166.57	2386335.49
4	14558.55	9042.81	4	602166.87	2386333.89
5	14602.23	9052.21	5	602210.74	2386342.34
6	14592.69	9091.93	6	602202.06	2386382.26
7	14587.56	9090.67	7	602196.9	2386381.11

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	МКУ-00193-2022-ПМ	Лист
							9

МСК		
№	X	Y
8	14583.40	9090.11
9	14572.76	9086.86
10	14550.70	9080.35
11	14545.01	9078.67

МСК - 22		
№	X	Y
8	602192.73	2386380.64
9	602182.02	2386377.62
10	602159.83	2386371.59
11	602154.1	2386370.03

Площадь образуемого земельного участка указана ориентировочно. Уточнение площади земельного участка выполняется при дальнейшем проведении кадастровых работ.

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

Установление публичного сервитута на рассматриваемой территории не требуется.

						МКУ-00193-2022-ПМ	Лист
							10
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

IV. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

						МКУ-00193-2022-ПМ	Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		11