

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 МЕЖЕВАНИЯ**  
**ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ ЧАСТИ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА**  
**22:63:030105 В ГОРОДЕ БАРНАУЛЕ,**  
**В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО АДРЕСУ:**  
**ГОРОД БАРНАУЛ, УЛИЦА НОВГОРОДСКАЯ, 22**

**ШИФР: МКУ-00108-2023-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 МЕЖЕВАНИЯ**  
**ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ ЧАСТИ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА**  
**22:63:030105 В ГОРОДЕ БАРНАУЛЕ,**  
**В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО АДРЕСУ:**  
**ГОРОД БАРНАУЛ, УЛИЦА НОВГОРОДСКАЯ, 22**

**ШИФР: МКУ-00108-2023-ПМ**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

И.о. директора

Главный специалист

Главный специалист



С.А. Боженко

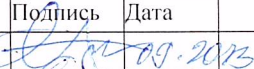
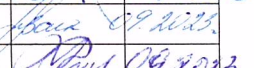
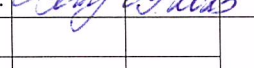
М.Н. Вайс

Н.Е. Королёва

Барнаул 2023

## СОДЕРЖАНИЕ

№п/п	наименование	лист	масштаб
	Содержание	3	
<b>ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ</b>			
I.	ВВЕДЕНИЕ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	4	
II.	ПОЛОЖЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ГОРОДА	6	
III.	ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ	7	
IV.	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	10	
	Чертёж межевания территории	11	1:500

						МКУ-00108-2023-ПМ			
						Проект межевания застроенной территории части кадастрового квартала 22:63:030105 в городе Барнауле, в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Новгородская.22			
Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата			Основная часть	Стадия	Лист	Листов
И.о. директ	Боженко С.А.		09.2023				ПМ	3	11
Гл.спец.	Вайс М.Н.		09.2023						
Гл.спец	Королёва Н.Е.		09.2023						
						Содержание	МКУ «Архитектура города Барнаула»		



## I. ВВЕДЕНИЕ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект межевания застроенной территории части кадастрового квартала 22:63:030105 в городе Барнауле, в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Новгородская, 22 (далее - Проект), разработан на основании поручения председателя комитета по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула от 18.08.2023 №59-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. СП 41-101-95 «Проектирование тепловых пунктов»;

11. СП 118.13330.2022 "СНиП 31-06-2009 Общественные здания и сооружения".

Исходными данными для разработки настоящего проекта послужили следующие материалы:

-письмо комитета поземельным ресурсам и землеустройству города Барнаула от 24.07.2023 № ПИ8388/01-17/4 200/161/исх-2820;

-сведения филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Алтайскому краю (далее – ФГБУ);

						МКУ-00108-2023-ПМ	Лист
							4
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		



- топографическая основа М 1:500;
- сведения, предоставленные комитетом по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула (далее – Комитет).

В соответствии со статьёй 43 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 территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

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;

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.

						МКУ-00108-2023-ПМ	Лист
							5
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		



**Цель проекта:** определение местоположения границ образуемого и изменяемого земельных участков по адресу: город Барнаул, улица Новгородская, 22, формируемых путём раздела земельного участка с кадастровым номером 22:63:030105:69 (пункт 1 часть 2 статья 43 глава 5 ГрК РФ).

## II. ПОЛОЖЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ГОРОДА

Территория, на которую разрабатывается проект, находится в Индустриальном районе города Барнаула Алтайского края, в границах кадастрового квартала 22:63:030105, ограниченного улицей Антона Петрова, улицей Малахова, улицей Новгородской, улицей Энтузиастов, улицей Ленинградской по адресу: город Барнаул, улица Новгородская, 22.

Согласно сведениям ФГБУ (выписка из ЕГРН от 29.08.2023) по вышеуказанному адресу расположен земельный участок с кадастровым номером 22:63:030105:69, площадью 4940+/-25 м<sup>2</sup>, с видом разрешённого использования: офисы, объекты инженерной инфраструктуры, принадлежащий на праве собственности городскому округу города Барнаула и предоставленный в аренду физическому лицу и юридическим лицам сроком на 10 лет с 02.11.2016.

Согласно сведениям ФГБУ, что на рассматриваемом земельном участке расположен объект недвижимости – здание теплового пункта общественного назначения с кадастровым номером 22:63:030105:110, общей площадью 2541,9 кв.м. с количеством надземных этажей - 4. В рассматриваемом нежилом здании в настоящее время расположены: тепловой пункт (1эт.), бассейн (цокольный эт.), пекарня, стоматологические клиники, зуботехнические лаборатории, офисы. С выездом на место установлено, что в границах земельного участка с кадастровым номером 22:63:030105:69 также расположены: пешеходный бульвар (от улицы Островского до улицы Новгородской), парковки и озеленённые территории общего пользования.

Доступ к рассматриваемой территории обеспечен с улицы Новгородской.

Сведения о характерных точках границ территории разработки проекта представлены в таблице II.1.:

**Таблица II.1. Сведения о характерных точках границ территории разработки проекта**

МСК			МСК - 22		
Номер точки	Координата X	Координата Y	Номер точки	Координата X	Координата Y
1	2	3	1	2	3
1	14704.8435	4376.7704	1	602212.94	2381665.47
2	14710.3575	4387.8011	2	602218.69	2381676.38
3	14626.2922	4434.4858	3	602135.64	2381724.86
4	14602.4141	4447.7358	4	602112.05	2381738.62
5	14633.5367	4341.6518	5	602140.89	2381631.89
6	14670.0129	4351.8672	6	602177.58	2381641.32
7	14685.5713	4387.4488	7	602193.9	2381676.56



В соответствии с Генеральным планом *указанная территория находится в границах земель населённых пунктов*, в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более).

Согласно Правилам, рассматриваемая территория расположена в зоне застройки многоэтажными многоквартирными домами (Ж-1).

Схема и список координат красных линий по состоянию на 09.2023 выданы комитетом по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула.

### III. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

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.

В целях исключения территории общего пользования из границ земельного участка по адресу: город Барнаул, улица Новгородская, 22, «Проектом межевания застроенной территории части кадастрового квартала 22:63:030105 в городе Барнауле, в отношении земельного участка по адресу: горд Барнаул, улица Новгородская, 22» предлагается образовать земельные участки *путём раздела земельного участка с кадастровым номером 22:63:030105:69*, при этом исходный земельный участок сохраняется в изменённых границах.

Согласно СП 41-101-95 «Проектирование тепловых пунктов», при размещении встроенных тепловых пунктов соблюдаются требования СНиП на проектирование зданий, в которых они размещаются. К центральным тепловым пунктам предусматриваются проезды с твердым покрытием и площадки для временного складирования оборудования при производстве ремонтных работ.

Размер земельного участка для нежилого здания общественного назначения со встроенным тепловым пунктом принимается в соответствии с приложением Ж, СП 42.13330.2016.

При расчёте размера земельного участка для организаций и учреждений управления, при этажности здания 3-5, на одного сотрудника проходится 44-18,5 м<sup>2</sup>.

Согласно СП 118.13330.2022 "СНиП 31-06-2009 Общественные здания и сооружения", п.5.31, площадь общих рабочих помещений (комнат, кабинетов, офисов и т.п.) структурных подразделений организаций рекомендуется определять из расчета на одно рабочее место, не менее 18 м<sup>2</sup> (сотрудник, ведущий групповой прием).

Согласно сведениям ФГБУ полезная площадь нежилых помещений офисов составила 1148 м<sup>2</sup>, таким образом на указанной площади возможно разместить 63 сотрудника.

На основании изложенного зданию *общественного назначения (офисы)* со встроенным тепловым пунктом этажностью 4 (31 м<sup>2</sup> на одного сотрудника),

						МКУ-00108-2023-ПМ	Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		7

с количеством сотрудников 63 человек, требуется земельный участок  $63 \times 31 = 1953 \text{ м}^2$ .

Проектом установлена площадь земельного участка  $1954 \text{ м}^2$ .

Процент застройки в границах земельного участка составляет 35%.

Границы образуемого и изменённого земельных участков определены с учётом: фактического землепользования, границ смежных земельных участков, границ территориальных зон и градостроительных регламентов.

### Перечень образуемых и изменяемых земельных участков

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

Сведения об изменяемом земельном участке представлены в таблице: III.2.

Перечень координат характерных точек границ изменяемых и образуемых земельных участков представлен в таблице III.3.

Таблица III.1. Земельные участки, образуемые при разделе земельного участка

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, $\text{м}^2$	Вид разрешенного использования земельного участка согласно выписки из ФГБУ	Вид и код разрешенного использования земельного участка (согласно Правил)
1	2	3	4
22:63:030105:69:3У1	2986	офисы, объекты инженерной инфраструктуры	обслуживание жилой застройки 2.7

Примечание:

После утверждения Проекта предусмотреть в отношении образуемого земельного участка вид разрешенного использования «земельные участки (территории) общего пользования (код (числовое обозначение)). Земельные участки (территории) общего пользования 12.0.

Таблица III.2. Изменяемые земельные участки

Условный номер изменяемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, $\text{м}^2$	Вид разрешенного использования земельного участка согласно выписки из ФГБУ	Вид и код разрешенного использования земельного участка (согласно Правил)
1	2	3	4
22:63:030105:69	1954	офисы, объекты инженерной инфраструктуры	обслуживание жилой застройки 2.7

Таблица III.2–Перечень координат характерных точек границ образуемых и изменяемых земельных участков

МСК			МСК -22		
Номер точки	Координата X	Координата Y	Номер точки	Координата X	Координата Y
1	2	3	1	2	3
22:63:030105:69:3У1					
1	14626.2922	4434.4858	1	602135.64	2381724.86
2	14602.4141	4447.7358	2	602112.05	2381738.62
3	14614.0274	4408.1509	3	602122.81	2381698.79
4	14627.4609	4400.8047	4	602136.09	2381691.16

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



Номер точки	Координата X	Координата Y	Номер точки	Координата X	Координата Y
1	2	3	1	2	3
5	14637.3375	4419.249	5	602146.36	2381709.39
6	14681.5552	4394.9332	6	602190.05	2381684.13
7	14665.8406	4365.6157	7	602173.7	2381655.16
8	14656.4405	4369.6	8	602164.39	2381659.34
9	14645.3479	4366.3198	9	602153.23	2381656.3
10	14642.4098	4376.2317	10	602150.51	2381666.27
11	14627.9287	4384.324	11	602136.2	2381674.67
12	14621.5779	4382.4143	12	602129.81	2381672.9
13	14633.5367	4341.6518	13	602140.89	2381631.89
14	14670.0129	4351.8672	14	602177.58	2381641.32
15	14685.5713	4387.4488	15	602193.9	2381676.56
16	14704.8457	4376.7721	16	602212.94	2381665.47
17	14710.3575	4387.8011	17	602218.69	2381676.38
22:63:030105:69					
1	14665.8406	4365.6157	1	602173.7	2381655.16
2	14681.5552	4394.9332	2	602190.05	2381684.13
3	14637.3375	4419.249	3	602146.36	2381709.39
4	14627.4609	4400.8047	4	602136.09	2381691.16
5	14614.0274	4408.1509	5	602122.81	2381698.79
6	14621.5779	4382.4143	6	602129.81	2381672.9
7	14627.9287	4384.324	7	602136.2	2381674.67
8	14642.4098	4376.2317	8	602150.51	2381666.27
9	14645.3479	4366.3198	9	602153.23	2381656.3
10	14656.4405	4369.6	10	602164.39	2381659.34

Площадь образуемого и изменяемого земельных участков указана ориентировочно. Уточнение площади земельных участков 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-00108-2023-ПМ	Лист
							9
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

IV. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

						МКУ-00108-2023-ПМ	Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		10