

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
В ГРАНИЦАХ КАДАСТРОВЫХ КВАРТАЛОВ 22:63:050636, 22:63:050622
ГРУППЫ ЖИЛЫХ ДОМОВ ПО УЛИЦЕ НАГОРНОЙ 6-Й – ПРОЕЗДУ КАНАТНОМУ
В Г. БАРНАУЛЕ, В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО АДРЕСУ:
ГОРОД БАРНАУЛ, ПРОЕЗД КАНАТНЫЙ, 55**

ШИФР: МКУ-00380-2024-ПМ

Барнаул 2024

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
В ГРАНИЦАХ КАДАСТРОВЫХ КВАРТАЛОВ 22:63:050636, 22:63:050622
ГРУППЫ ЖИЛЫХ ДОМОВ ПО УЛИЦЕ НАГОРНОЙ 6-Й – ПРОЕЗДУ КАНАТНОМУ
В Г. БАРНАУЛЕ, В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО АДРЕСУ:
ГОРОД БАРНАУЛ, ПРОЕЗД КАНАТНЫЙ, 55

ШИФР: МКУ-00380-2024-ПМ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

И.о. директора

Главный специалист

Главный специалист



С.А. Боженко

М.Н. Вайс

Н.Е. Королёва

Барнаул 2024

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			12	
	План красных линий. Разбивочный чертёж красных линий			13	1:1000
	Чертёж межевания территории			14	1:500

I. ВВЕДЕНИЕ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

«Проект по внесению изменений в проект межевания застроенной территории в границах кадастровых кварталов 22:63:050636, 22:63:050622 группы жилых домов по улице Нагорной 6-й – проезду Канатному в г. Барнауле, в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, проезд Канатный, 55» (далее - Проект), разработан на основании постановления администрации города Барнаула от 04.03.2024 №356, поручений председателя комитета по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула от 21.09.2023 №74-пор, от 25.12.2023 №63-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. Свод правил по проектированию и строительству СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», утверждённые приказом Минземстроя РФ от 26.08.1998 №59

11. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации (РДС 30-201-98) (утв. постановлением Госстроя РФ от 06.04.1998 №18-30).

						МКУ-00380-2024-ПМ	Лист
							4
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Исходными данными для разработки настоящего проекта послужили следующие материалы:

-письмо комитета по земельным ресурсам и землеустройству города Барнаула от 20.12.2023 № ПВ2831-01-17/4 200/161/исх-5184;

-письмо комитета по земельным ресурсам и землеустройству города Барнаула от 07.08.2023 № ПВ2831-01-17/4 200/161/исх-3066;

-постановление администрации города Барнаула от 28.05.2020 №818;

-проект по внесению изменений в проект межевания застроенной территории в границах кадастровых кварталов 22:63:050636, 22:63:050622 группы жилых домов по улице Нагорной 6-й- проезду Канатному в г.Барнауле, в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, проезд Канатный, 77, разработанный МУП «Землеустройство и геодезия» г.Барнаула, шифр: ПМ-6-2019;

-постановление администрации города Барнаула от 23.03.2012 №809;

-проект межевания застроенной территории в границах кадастровых кварталов 22:63:050636, 22:63:050622 группы жилых домов по улице Нагорной 6-й – проезду Канатному в г. Барнауле, разработанный ООО «Альфа-Проект», шифр МК-1/11-22:63:050636-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 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.

						МКУ-00380-2024-ПМ	Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		5

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.

Цель проекта изменение красной линии по проезду Канатному в районе земельных участков по адресам: город Барнаул, проезд Канатный, 55, 57, 61а, 106а, 49б, определение местоположения границ земельного участка по адресу: город Барнаул, проезд Канатный, 55 (пункт 1,2 часть 2 статья 43 глава 5 ГрК РФ).

II. ПОЛОЖЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ГОРОДА

Территория, на которую разрабатывается проект, находится в Центральном районе города Барнаула Алтайского края, в границах кадастровых кварталов 22:63:050622, 22:63:050636, в районе земельных участков по адресам: город Барнаул, проезд Канатный, 55, 57, 61а, 106а, 49б.

Согласно сведениям ФГБУ (выписка из ЕГРН от 01.09.2023) по адресу: город Барнаул, проезд Канатный, 55 расположен объект недвижимости с кадастровым номером 22:63:050622:119 - многоквартирный дом, площадью 554,4м². Год завершения строительства 1950. Сведения о зарегистрированных правах, сведения о границах земельного участка в ЕГРН отсутствуют. Здание (многоквартирный дом), признано аварийным и подлежащим сносу на основании распоряжения о признании многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу администрации города Барнаула №419-р от 31.12.2013. Доступ к рассматриваемой территории обеспечен с проезда Канатного.

С выездом на место установлено, что многоквартирный дом по адресу: город Барнаул, проезд Канатный, 55 демонтирован. В границах проектируемой территории, через территорию планировочного квартала, проложены инженерные сети: две ветки тепловой сети Д 530 в наземном исполнении, сети водоотведения Д700, Д730 и Д500, газопровод высокого давления (в районе земельного участка по проезду Канатному, 49б). Красные линии в районе земельных участков по

						МКУ-00380-2024-ПМ	Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		6

адресам: город Барнаул, проезд Канатный, 55, 57, 61а, 106а, 49б установлены без учёта расположения трасс инженерных сетей и проезжей части дороги.

Проектом межевания застроенной территории в границах кадастровых кварталов 22:63:050636, 22:63:050622 группы жилых домов по улице Нагорной 6-й – проезду Канатному в г. Барнауле, утверждённым постановлением администрации города Барнаула от 23.03.2012 №809, земельный участок по адресу: город Барнаул, проезд Канатный, 55 не формировался. Сведения о границах территории, в отношении которой утверждён вышеназванный проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ, отсутствуют (см. ПМ шифр: МК-1/11-22:63:050636-ПМ, лист 2).

Проектом по внесению изменений в проект межевания застроенной территории в границах кадастровых кварталов 22:63:050636, 22:63:050622 группы жилых домов по улице Нагорной 6-й- проезду Канатному в г. Барнауле, в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, проезд Канатный, 77, утверждённым постановлением администрации города Барнаула от 28.05.2020 №818, земельный участок по адресу: город Барнаул, проезд Канатный, 55 не рассматривался.

В соответствии с Генеральным планом *указанная территория находится в границах земель населённых пунктов*, в зоне застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный).

Согласно Правилам, рассматриваемая территория расположена в зоне застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)- Ж-3.

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.

Данным Проектом внесены изменения в «Проект межевания застроенной территории в границах кадастровых кварталов 22:63:050636, 22:63:050622 группы жилых домов по улице Нагорной 6-й – проезду Канатному в г. Барнауле», утверждённый постановлением администрации города Барнаула от 23.03.2012 №809, с целью определения границ общего пользования и формирования земельного участка под объект недвижимости с кадастровым номером 22:63:050622:119 по адресу: город Барнаул, проезд Канатный, 55.

Проектом предлагается:

1) изменить конфигурацию красной линии по проезду Канатному с учётом фактического расположения проезжей части дороги и трасс инженерных сетей:

						МКУ-00380-2024-ПМ	Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		7

- в районе земельных участков по адресам: город Барнаул, проезд Канатный, 57, 61а (от точки 1.1 до 1.5);

- в районе земельного участка по адресу: город Барнаул, проезд Канатный, 106 а (от точки 2.1 до точки 2.6);

- в районе земельного участка по адресу: город Барнаул, проезд Канатный, 49б (от точки 3.1 до точки 3.2).

2) определить местоположение границ земельного участка :ЗУ1 по адресу: город Барнаул, проезд Канатный, 55, образуемого из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

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

Красные линии определены с учётом проекта УДС, утверждённого постановлением администрации города Барнаула от 06.09.2019 №1494 и сохранения границ ранее образованных земельных участков, прошедших государственный кадастровый учёт.

Таблица III.1. Каталог координат поворотных точек красных линий

МСК		
Номер точки	Координата X	Координата Y
1	2	3
1.1	9742.1526	7822.9178
1.2	9742.9066	7868.4354
1.3	9719.5651	7894.3638
1.4	9564.9591	7932.1674
1.5	9546.2948	7939.5491
2.1	9773.7979	7880.6939
2.2	9767.8562	7885.0021
2.3	9757.8528	7892.2554
2.4	9755.9403	7895.4487
2.5	9742.6441	7917.5482
2.6	9756.5925	7939.5706
3.1	9763.0537	7965.1225
3.2	9798.279	8027.233

МСК - 22		
Номер точки	Координата X	Координата Y
1	2	3
1.1	597324.97	2385217.65
1.2	597326.7	2385263.14
1.3	597303.92	2385289.57
1.4	597150.15	2385330.68
1.5	597131.64	2385338.46
2.1	597357.85	2385274.74
2.2	597352	2385279.17
2.3	597342.16	2385286.64
2.4	597340.31	2385289.87
2.5	597327.49	2385312.25
2.6	597341.91	2385333.97
3.1	597348.92	2385359.38
3.2	597385.47	2385420.72

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.

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:

$$S_{\text{нормк}} = S_{\text{к}} \times U_{\text{з.д.}}, \text{ где}$$

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

$S_{\text{к}}$ – 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
1957 г. СН 41-58	2,8 4	2,0 0	1,5 7	1,3 4	1,2 3	1,1 9	1,1 4	-	-	-	-	-	-	-	-
1967 г. СНиП 11-К.2-62	2,7 2	1,9 7	1,8 1	1,5 2	1,3 9	1,3 0	1,2 1	1,0 4	-	-	-	-	-	-	-
1975 г. СНиП 11-60-75	2,3 0	1,8 0	1,5 9	1,3 6	1,2 1	1,1 5	1,1 0	0,9 8	0,9 4	-	-	-	-	-	-
ВСН 2-85	-	1,8 5	1,4 7	1,3 2	1,1 6	1,0 5	0,9 6	0,8 5	0,8 0	0,7 4	0,69	0,6 7	0,66	0, 65	0, 64
1994 г. МГСН-1.01-94	3,5 7	1,8 5	1,3 3	1,3 1	1,1 6	1,0 5	0,9 6	0,8 5	0,8 0	0,7 4	0,69	0,6 7	0,66	0, 65	0, 64
СНиП 2.07.01-89*	- 1,6 1	- 1,4 3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Рекомендуемые показатели для уплотнения застройки в кондоминиумах	1,5			0,8 8				0,6 5			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

Расчёт нормативного размера земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом по адресу: город Барнаул, проезд Канатный, 55.

Исходные данные для расчёта (согласно выписке из ЕГРН):

Год постройки жилого дома – 1950;

Этажность многоквартирного жилого дома – 2 этаж;

Общая площадь жилых помещений в многоквартирном жилом доме – 554,4 м²;

Удельный показатель земельной доли – 2,84.

$$S_{\text{норм}} = S_{\text{к}} \times U_{\text{з.д.}} = 554,4 \times 2,84 = 1574,5 \text{ м}^2$$

Границы формируемого земельного участка по адресу: город Барнаул определены с учётом: фактического землепользования, границ смежных земельных участков, границ территориальных зон, нормативных размеров охранных зон инженерных коммуникаций.

						МКУ-00380-2024-ПМ	Лист
							9
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

«Проект межевания застроенной территории в границах кадастровых кварталов 22:63:050636, 22:63:050622 группы жилых домов по улице Нагорной 6-й – проезду Канатному в г.Барнауле», утверждённый постановлением администрации города Барнаула от 23.03.2012 №809 дополнен разделом «Перечень образуемых земельных участков».

Перечень образуемых земельных участков

Сведения об образуемом земельном участке представлены в таблице: III.1.
Перечень координат характерных точек границ образуемого земельного участка представлен в таблице III.2.

Таблица III.1– Образуемые земельные участки

Условный номер земельного участка	Нормативная площадь земельного участка, м ²	Площадь образуемого земельного участка, м ²	Вид и код разрешенного использования земельного участка (согласно Правилам)
1	2	3	4
:ЗУ1	1574,5	3330.27	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, 2.1.1

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

МСК			МСК -22		
Номер точки	Координата X	Координата Y	Номер точки	Координата X	Координата Y
1	2	3	1	2	3
:ЗУ1					
1	9741.0347	7820.8768	1	597323.81	2385215.64
2	9742.1526	7822.9178	2	597324.97	2385217.65
3	9742.9066	7868.4354	3	597326.7	2385263.14
4	9719.5651	7894.3638	4	597303.92	2385289.57
5	9701.9187	7898.6786	5	597286.37	2385294.26
6	9682.04	7865.45	6	597265.78	2385261.46
7	9688.08	7862.96	7	597271.76	2385258.85
8	9674.9169	7841.2412	8	597258.14	2385237.41
9	9701.6475	7824.8481	9	597284.51	2385220.45
10	9705.8347	7831.5294	10	597288.84	2385227.04
11	9707.4136	7830.6631	11	597290.4	2385226.14
12	9710.2488	7835.565	12	597293.34	2385230.98
13	9715.8571	7832.8848	13	597298.89	2385228.18
14	9717.8598	7836.9687	14	597300.98	2385232.22
15	9724.5335	7834.0412	15	597307.59	2385229.15
16	9728.0174	7840.4074	16	597311.21	2385235.44
17	9728.9666	7839.9877	17	597312.15	2385235
18	9730.4828	7842.9709	18	597313.73	2385237.95
Изм.	Кол. уч	Лист	МКУ-00380-2024-ПМ		
№ док.	Подпись	Дата			
					Лист
					10

Номер точки	Координата X	Координата Y
1	2	3
19	9734.7497	7840.812
20	9728.2398	7828.6496

Номер точки	Координата X	Координата Y
1	2	3
19	597317.95	2385235.7
20	597311.18	2385223.68

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-00380-2024-ПМ	Лист
							11
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

IV. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

						МКУ-00380-2024-ПМ	Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		12