



Общество с ограниченной ответственностью
Региональный научно-исследовательский информационный центр

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства
СРО-П-081-1326186923-00140-6 от 18.12.2013г.

Заказчик: Администрация Октябрьского района г.о. Саранск

Место строительства: г. Саранск

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ
В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ,
ограниченной улицами Гожувская, Косарева, пр. 70 лет Октября,
ул. Севастопольская г.Саранска, включая проект межевания,
в части проекта межевания территории многоквартирных жилых домов
по адресам: ул.Севастопольская, д.76, 78, 84, 88, ул.Гожувская, д. 2, 6.

Шифр: 51-2/2016-ПМ

Саранск 2016



Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства
СРО-П-081-1326186923-00140-6 от 18.12.2013г.

Заказчик: Администрация Октябрьского района г.о. Саранск

Место строительства: г. Саранск

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ
В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ,
ограниченной улицами Гожувская, Косарева, пр. 70 лет Октября,
ул. Севастопольская г.Саранска, включая проект межевания,
в части проекта межевания территории многоквартирных жилых домов
по адресам: ул.Севастопольская, д.76, 78, 84, 88, ул.Гожувская, д. 2, 6.

Шифр: 51-2/2016-ПМ

Директор

И.А. Митрошин

Руководитель проекта

Ю.А. Ланкина

Саранск 2016

Документация по планировке территории выполнена на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов российской федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий

Руководитель проекта

Ю.А. Ланкина

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства СРО-П-081-1326186923-00140-6 от 18.12.2013г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОБЩАЯ ЧАСТЬ	5
РАЗДЕЛ 1. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	6
1.1. Общие сведения	6
1.2. Анализ существующего положения	7
1.3. Проектное предложение по использованию территории	8
1.4. Техничко-экономические показатели проекта межевания	11
Приложения	12
Приложение 1. Каталог координат границ образуемых земельных участков	

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Состав авторского коллектива и ответственных разработчиков проекта

Руководитель проекта	Ю.А. Ланкина
Инженер	М.А. Асташов

Состав проекта межевания

РАЗДЕЛ 1. Проект межевания территории

1. Текстовые материалы
2. Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Схема расположения элемента планировочной структуры в составе ранее разработанной документации по планировке территории	ПМ - 1	1: 1000
2.	План фактического использования территории Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории	ПМ- 2	1: 1000
3.	Чертеж границ образуемых земельных участков, на кадастровом плане территории. Чертеж границ зон действия публичных сервитутов	ПМ- 3	1: 1000

РАЗДЕЛ 1. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1. Общие сведения

Внесение изменений в проект планировки территории, ограниченной улицами Гожувская, Косарева, пр. 70 лет Октября, ул. Севастопольская г.Саранска, включая проект межевания, **в части проекта межевания территории** многоквартирных жилых домов по адресам: ул.Севастопольская, д.76, 78, 84, 88, ул. Гожувская, д. 2, 6 разработано на основании муниципального контракта с Администрацией Октябрьского района г.о. Саранск согласно требованиям законодательных актов и рекомендаций следующих нормативных документов:

- Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Генерального плана городского округа Саранск, утвержденного решением Совета депутатов г.о.Саранск от 23.04.2014 г. № 333;
- Местных нормативов градостроительного проектирования г.о. Саранск, 2008.
- Правил землепользования и застройки г.о. Саранск (утв. Решением Совета депутатов г.о. Саранск № 516 от 06.05.2016г.);

Исходные данные для проектирования включают в себя:

- проект планировки территории, ограниченной улицами Гожувская, Косарева, пр. 70 лет Октября, ул. Севастопольская г.Саранска, включая проект межевания, утвержденный Постановлением Главы Администрации г.о. Саранск от 14.05.2012г. №1726;
- техническое задание на разработку документации по планировке территории;

- сведения из государственного кадастра недвижимости о земельных участках, расположенных в границах разработки проекта межевания территории.

Проект межевания выполнен в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, а также в целях обоснования необходимых условий предоставления земельных участков, с указанием установленных ограничений и обременении использования участков, в том числе установления зон действия публичных сервитутов, иных обременении, установления условий неделимости земельного участка.

1.2. Анализ существующего положения

Проектируемая территория расположена в восточной части городского округа Саранск, в Октябрьском районе, в квартале ограниченном с запада и севера – ул. Севастопольская, с юга – пр.70 лет Октября, с северо-востока – ул. Гожувская, с востока – ул.Косарева, категория земель – земли населенных пунктов. Основной подъезд к проектируемой территории предусмотрен с ул. Севастопольская и ул. Гожувская. Площадь территории в границах проекта межевания составляет 3,0 га. В границы, рассматриваемые проектом межевания территории, входят существующие многоквартирные жилые дома по адресам: ул. Севастопольская, д. 79, 78, 84, 88, ул. Гожувская, д. 2, 6.

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала: 13:23:1101094.

В границы разработки проекта межевания попадают земельные участки, зарегистрированные в государственном кадастре недвижимости. Сведения о ранее образованных земельных участках отражены на чертежах проекта межевания территории и в кадастровых выписках приведенных в приложении.

В границах проектируемой территории отсутствуют зоны залегания полезных ископаемых, а также объекты культурного наследия - памятники истории и культуры. Проектом планировки на данной территории в качестве зон с особыми условиями использования определены охранные зоны инженерных коммуникаций

1.3. Проектное предложение по использованию территории

Внесение изменений в проект планировки территории, ограниченной улицами Гожувская, Косарева, пр. 70 лет Октября, ул. Севастопольская г.Саранска, включая проект межевания, **в части проекта межевания территории** многоквартирных жилых домов по адресам: ул.Севастопольская, д.76, 78, 84, 88, ул. Гожувская, д. 2, 6 выполнено по инициативе органа местного самоуправления для установления границ земельных участков придомовых территорий существующих многоквартирных жилых домов с целью их постановки на государственный кадастровый учет.

Проектом межевания на проектируемой территории определено местоположение границ образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории, а также определен вид их разрешенного использования. Образование проектных границ земельных участков производится в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленных в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

В проекте межевания территории отображены границы существующих землепользований, определены площади и границы образуемых земельных участков для размещения многоквартирных жилых домов, а также приведены перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. Кроме того, в проекте межевания приведен перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования.

В проекте межевания выявлены обременения в границах ранее сформированных и зарегистрированных земельных участков, а также в границах образуемых земельных участков. Общие данные по земельным участкам, в границах территории межевания отображены в составе графических материалов на чертежах проекта межевания территории.

Характеристика существующих земельных участков зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости приведена в приложении 1.

Расчет нормативных размеров земельных участков для размещения многоквартирных жилых домов был произведен в соответствии с требованиями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» и приведен в таблице 1.

Таблица 1 - Расчет нормативных размеров образуемых земельных участков

№ п/п*	Функциональное назначение земельного участка	Расчетный показатель объекта** (общая площадь жилых помещений), кв.м.	Удельный показатель земельной доли***	Нормативно размер земельного участка, кв.м.	Фактический размер земельного участка, кв.м.
1	Земельный участок для МКД по адресу: ул. Севастопольская, д.76	3140,8	1,36	4271,49	4 289
2	Земельный участок для МКД по адресу: ул. Севастопольская, д.78	9847,3	0,98	9650,35	7 321
3	Земельный участок ул. Севастопольская, д.84	7862,4	0,98	7705,15	5 399
4	Земельный участок для МКД по адресу: ул. Севастопольская, д.88	3784,6	0,98	3708,9	4 289
5	Земельный участок для МКД по адресу: ул. Гожувская, д.2	3783,2	0,98	3707,54	3 133
6	Земельный участок для МКД по адресу: ул. Гожувская, д.6	5889,9	0,98	5772,1	5 462

** - В графе расчетный показатель объекта – приводится основной технико-экономический показатель объекта планируемого к размещению на земельном участке.

*** - принят в соответствии с СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

Для реализации проектных решений на проектируемой территории проектом межевания предполагается образование земельных участков для размещения многоквартирных жилых домов. Формирование проектных границ

образуемых земельных участков производится из земель не разграниченной муниципальной собственности.

Характеристика образуемых на проектируемой территории земельных участков приведена в таблице 1. Все образуемые земельные участки подлежат процедуре постановки на государственный кадастровый учет в соответствии с законодательством РФ. Сведения о существующих и вновь образуемых земельных участках отражены на чертеже межевания территории.

Таблица 1. - Характеристики образуемых земельных участков.

Условный номер земельного участка по проекту межевания территории	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Возможный способ образования земельного участка	Площадь зоны действия публичного сервитута, кв.м.
1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	3 369	Образование из земель находящихся в муниципальной собственности	-
2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	7 321	Образование из земель находящихся в муниципальной собственности	210
3	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	5 399	Образование из земель находящихся в муниципальной собственности	-
4	Среднеэтажная жилая застройка	4 289	Образование из земель находящихся в муниципальной собственности	369
5	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	3 133	Образование из земель находящихся в муниципальной собственности	-
6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	5 462	Образование из земель находящихся в муниципальной собственности	-

На проектируемой территории для обеспечения доступа к земельным участкам многоквартирных жилых домов, а также объектам коммунального обслуживания выделены зоны действия публичных сервитутов. Границы зон действия публичных сервитутов и их площади приведены на чертеже.

1.4. Техничко-экономические показатели проекта межевания

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2016г	Состояние на расчетный срок 2025 год
1	Площадь проектируемой территории - всего	га	3,0	3,0
2	Территории, подлежащие межеванию в том числе:	га	3,0	-
	- территории для размещения многоквартирных жилых домов	га	3,0	-
	- иные территории	га	-	-
3	Территории, которые после межевания будут относиться к территориям общего пользования	га	-	-

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.

Каталог координат образуемых земельных участков

Номер земельного участка	Номер поворотной точки границы земельного участка	Координаты поворотных точек	
		X	Y
1	36	393520.98	1294196.01
	37	393520.87	1294186.82
	38	393520.46	1294152.42
	30	393532.75	1294151.98
	31	393531.93	1294114.20
	32	393478.33	1294115.37
	33	393478.55	1294162.17
	34	393493.51	1294162.24
	35	393493.06	1294196.16
2	14	393450.18	1294184.38
	15	393450.01	1294162.04
	16	393474.41	1294162.15
	17	393474.63	1294131.19
	10	393473.89	1294115.47
	11	393439.62	1294116.22
	12	393332.10	1294116.76
	58	393332.32	1294142.70
	4	393332.37	1294148.51
	3	393353.28	1294148.16
	2	393369.49	1294147.88
	1	393382.00	1294147.68
	13	393383.33	1294184.87
3	22	393419.89	1294244.41
	23	393419.20	1294247.69
	26	393467.42	1294221.70
	27	393467.42	1294222.70
	28	393468.42	1294222.70
	29	393468.42	1294221.70
	26	393467.42	1294221.70
	23	393419.20	1294247.69
	24	393472.80	1294246.95
	25	393472.51	1294211.29
	18	393450.44	1294211.57
	14	393450.18	1294184.38
	13	393383.33	1294184.87
	19	393384.16	1294203.95
	20	393370.26	1294206.49
21	393370.21	1294220.89	
9	393370.12	1294244.33	
4	7	393362.93	1294245.05
	8	393366.67	1294244.32
	9	393370.12	1294244.33
	21	393370.21	1294220.89
	20	393370.26	1294206.49
	19	393384.16	1294203.95
	13	393383.33	1294184.87
	1	393382.00	1294147.68
2	393369.49	1294147.88	

	3	393353.28	1294148.16
	4	393332.37	1294148.51
	5	393334.89	1294245.83
	6	393334.94	1294245.87
5	48	393163.18	1294898.77
	51	393156.41	1294882.01
	49	393153.44	1294830.67
	39	393153.36	1294819.71
	40	393123.31	1294832.23
	41	393123.59	1294836.36
	42	393121.26	1294844.85
	43	393115.21	1294860.16
	44	393101.70	1294880.00
	45	393100.99	1294889.88
	46	393102.21	1294893.68
	47	393105.60	1294898.09
	6	53	393237.85
54		393221.28	1294839.16
55		393204.54	1294823.07
56		393200.91	1294826.64
50		393173.07	1294798.38
39		393153.36	1294819.71
49		393153.44	1294830.67
51		393156.41	1294882.01
48		393163.18	1294898.77
52		393178.21	1294913.01
2/1 (часть земельного участка)	3	393353.28	1294148.16
	2	393369.49	1294147.88
	57	393369.33	1294142.35
	58	393332.32	1294142.70
	4	393332.37	1294148.51
4/1 (часть земельного участка)	21	393370.21	1294220.89
	20	393370.26	1294206.49
	59	393369.79	1294194.55
	2	393369.49	1294147.88
	3	393353.28	1294148.16
	60	393359.98	1294154.28
	61	393362.38	1294157.02
	62	393365.12	1294162.47
	63	393365.70	1294164.28
64	393366.14	1294220.88	