

РОССИЯ
Республика Мордовия

ООО
«Региональный проектно-экспертный центр»

Ассоциация "Межрегиональное объединение проектировщиков (СРО)" №04/18 от 09.01.2019г

ЗАКАЗЧИК:
Мещеряков А.И.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

«Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной дорогой на Ульяновск, улицами 1-я Промышленная и 2-я Промышленная (в районе промышленной зоны) г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 13:23:1008011:195, расположенного по адресу: г.Саранск, ул. 2-я Промышленная, д. 18»

Проект межевания территории

1/178

г. Саранск
2019 г.

ЗАКАЗЧИК:

Мещеряков А.И.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

«Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной дорогой на Ульяновск, улицами 1-я Промышленная и 2-я Промышленная (в районе промышленной зоны) г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 13:23:1008011:195, расположенного по адресу: г.Саранск, ул. 2-я Промышленная, д. 18»

Проект межевания территории

1/178

Директор
Кадастровый инженер
Архитектор

Е.А. Комков
М.А. Силиванова
Т.К. Минеева

г. Саранск
2019 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

Общие сведения	5
Нормативная база и исходные данные для разработки проекта межевания	6
РАЗДЕЛ 1. Материалы по обоснованию проекта межевания	8
1.1. Градостроительная ситуация и современное использование территории	8
1.2. Проектное предложение по использованию территории	9
1.3. Обоснование принятых решений	9
1.3.1. Планировочное обоснование местоположения границ земельных участков	10
ПРИЛОЖЕНИЯ	11
Приложение 2. Каталог координат образуемых земельных участков	
Приложение 3. Характеристика ранее образованных (учтенных в ЕГРН) земельных участков	
ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	

Основная часть проекта межевания территории

1. Текстовые Материалы
2. Графические материалы

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1	Чертеж межевания территории	ПМ-1	1:1000

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

1. Графические материалы

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1	Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства	ПМ-2	1:1000
2	Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории	ПМ-3	1:1000
3	Схема расположения элемента планировочной структуры (на карте г. Саранска (спутниковая съемка))	ПМ-4	1:5000

В связи со спецификой проектируемой территории в составе проекта межевания территории не разрабатывались следующие чертежи:

- чертеж границ особо охраняемых природных территорий;
- чертеж границ территорий объектов культурного наследия;
- чертеж границ зон действия публичных сервитутов.

Общие сведения

Образуемый участок - ЗУ1 состоит из поворотных точек земельного участка 13:23:1008011:195 и земель, находящихся в муниципальной собственности, расположенных в кадастровом квартале 13:23:1008011, между существующими земельными участками (учтенными в ЕГРН): 13:23:1008011:188, 13:23:1008011:194, 13:23:1008011:242, границы которых также являются поворотными точками образуемого земельного участка.

Образуемый участок – ЗУ2 состоит из поворотных точек земельного участка 13:23:1008011:194 и земель, находящихся в муниципальной собственности, расположенных в кадастровом квартале 13:23:1008011, между существующими земельными участками (учтенными в ЕГРН): 13:23:1008011:188, 13:23:1008011:195, границы которых также являются поворотными точками образуемого земельного участка.

Образуемый участок – ЗУ3 состоит из поворотных точек земельного участка 13:23:1008011:242 и земель, находящихся в муниципальной собственности, расположенных в кадастровом квартале 13:23:1008011, между существующими земельными участками (учтенными в ЕГРН): 13:23:1008011:195, 13:23:1008011:54, границы которых также являются поворотными точками образуемого земельного участка.

Образуемый участок – ЗУ4 состоит из поворотных точек земельного участка 13:23:1008011:188 и земель, находящихся в муниципальной собственности, расположенных в кадастровом квартале 13:23:1008011, между существующими земельными участками (учтенными в ЕГРН): 13:23:1008011:194, 13:23:1008011:5, 13:23:1008011:1, границы которых также являются поворотными точками образуемого земельного участка.

Работа выполнена в соответствии с требованиями, установленными Земельным Кодексом Российской Федерации, Градостроительным Кодексом Российской Федерации и иными действующими нормативными правовыми документами.

Проект межевания территории выполнен в целях установления границ земельного участка под зону погрузки/выгрузки материала, для здания склада,

расположенного на участке 13:23:1008011:195, а также создания условий для устойчивого развития данной территории.

Нормативная база и исходные данные для разработки проекта межевания территории

Работы по разработке проекта межевания территории выполнены в соответствии с требованиями следующих правовых и нормативно-технических документов:

1. Федеральные законы: Градостроительный кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Воздушный кодекс Российской Федерации, Водный кодекс Российской Федерации, Лесной кодекс Российской Федерации;
2. Нормативные правовые акты Российской Федерации, Республики Мордовия, городского округа Саранск:
 - Местные нормативы градостроительного проектирования г.о. Саранск, 2008.
 - Правила землепользования и застройки городского округа Саранск, утвержденные Решением Совета депутатов городского округа Саранск от 06.05.2016 года №516 (с изменениями);
3. Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Мордовия;
4. Генеральный план городского округа Саранск, утвержденный решением Совета депутатов г. о. Саранск от 23.04.2014 г. №333;

Работа выполнена на основании следующих исходных данных:

- материалы топографической съемки территории, выполненные ООО «ГЕОСТРОЙИЗЫСКАНИЯ» в 2018 г. в масштабе 1:500;
- данные ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра, картографии» (выписка из ЕГРН от 23.01.2019 № 99/2019/240576966, выписка из ЕГРН от 21.01.2019 №99/2019/240008283, выписка из ЕГРН 21.01.2019 № 99/2018/2400008093, выписка из ЕГРН 08.02.2019 № 99/2019/243811325, выписка из ЕГРН 22.01.2019 № 99/2018/240222705, выписка из ЕГРН 18.02.2019 №99/2019/245710045, выписка из ЕГРН 18.02.2019 №99/2019/245710490.

Исходные данные включают в себя:

- сведения из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;
- сведения об изученности объектов территориального планирования (охват их территории материалами изысканий различного масштаба и направленности, наличие архивных, исторических источников и т.д.), перечень ранее выполненных научно-исследовательских работ, градостроительной и проектной документации, прочих работ, учет которых обязателен при подготовке проекта межевания территории в рамках выполнения работ;
- данные о демографической ситуации и занятости населения;
- сведения о социальной, транспортной, производственной и инженерной инфраструктурах, строительной базе;
- материалы топографо-геодезической подосновы соответствующих масштабов, картографические и справочные материалы, материалы инженерно-геологических изысканий и исследований;
- материалы социально-экономических прогнозов развития территории, сведения об имеющихся целевых программах и программах социально-экономического развития;
- сведения о современном использовании и состоянии территории, ее кадастровой и экономической оценке (в виде схем землепользования и табличного материала);
- данные обследований и прогнозов санитарно-гигиенического состояния и экологической ситуации;
- историко-архитектурные планы, проекты зон охраны памятников истории и культуры;
- материалы опорных и адресных планов, регистрационных планов подземных коммуникаций и атласов геологических выработок;
- материалы государственного кадастра недвижимости ;
- материалы схем генерального плана;
- материалы правил землепользования и застройки;
- инвентаризационные данные по землепользованию, жилищному фонду, предприятиям и учреждениям обслуживания, другим объектам недвижимости;
- данные об улично-дорожной сети, гаражах и стоянках индивидуального автотранспорта, организации дорожного движения;

- иную документацию, необходимую для разработки проекта межевания территории.

РАЗДЕЛ 1. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Разработка проекта межевания осуществляется в целях установления границ земельного участка под зону погрузки/выгрузки материала, для здания склада, расположенного на участке 13:23:1008011:195, а также для обоснования необходимых условий предоставления земельного участка.

1.1. Градостроительная ситуация и современное использование территории

Территория разработки проекта межевания расположена в северной части г. Саранска, на территории Пролетарского района, в квартале, ограниченном дорогой на Ульяновск, улицами 1-я Промышленная и 2-я Промышленная (в районе промышленной зоны).

Общая площадь территории рассматриваемой в ходе проектирования составляет – 0,35 га.

В соответствии с правилами землепользования и застройки г.о. Саранск на проектируемой территории выделены следующие территориальные зоны:

П-3 – Производственные и коммунально-складские предприятия III класса опасности, в которую попадают участки с кадастровыми номерами: 13:23:1008011:188, 13:23:1008011:5, 13:23:1008011:194, 13:23:1008011:195.

П-5 – Зона производственных и коммунальных объектов V класса опасности, в которую попадают участки с кадастровыми номерами: 13:23:1008011:1, 13:23:1008011:154, 13:23:1008011:242.

Образуемый земельный участок ЗУ1 расположен на территории кадастрового квартала 13:23:1008011, состоит из поворотных точек земельного участка 13:23:1008011:195 и земель, находящихся в муниципальной собственности, расположенных в кадастровом квартале 13:23:1008011, между существующими земельными участками (учтенными в ЕГРН): 13:23:1008011:188, 13:23:1008011:194, 13:23:1008011:242, границы которых также являются поворотными точками образуемого земельного участка.

В границы разработки проекта межевания и их смежные территории, попадают земельные участки, зарегистрированные в государственном кадастре

недвижимости. Сведения о ранее образованных земельных участках отражены на «Чертеже границ существующих земельных участков» и в выписках из ЕГРН, а также они представлены в сводной таблице «Характеристика ранее образованных (учтенных в ЕГРН) земельных участков» в приложении 3.

В зоне разработки проекта межевания отсутствуют территории объектов культурного наследия, особо охраняемые природные территории, зоны действия публичных сервитутов.

1.2. Проектное предложение по использованию территории

На основании ст. 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Проектом планировки на данной территории не предполагалось размещение каких-либо объектов.

1.3. Обоснование принятых решений

Формирование проектных границ земельных участков производится в пределах красных линий с учетом обеспечения доступа ко всем существующим и образуемым земельным участкам.

При разработке проекта межевания территории обеспечено соблюдение следующих требований:

- границы проектируемых земельных участков установлены в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости и земельных участков, включая проезды, проходы к ним, путем установления границ территорий общего пользования, а также путем установления зон действия ограничений на право доступа к земельным участкам;

- границы существующих земельных участков при разработке проекта межевания не подлежат изменению, за исключением случаев изъятия земель для государственных нужд в соответствии с законодательством или при согласии землепользователя на изменение границ земельных участков, а также при выявлении кадастровых ошибок в отношении земельных участков, учтенных в государственном кадастре недвижимости;

1.3.1. Планировочное обоснование местоположения границ земельных участков

При обосновании местоположения границ земельных участков в соответствии с требованием части 4 статьи 43 Градостроительного Кодекса РФ учтены как особенности фактического использования, так и расчетного обоснования размеров земельных участков.

Характеристика образуемых на проектируемой территории земельных участков приведена в таблице 1.

Образуемый земельный участок подлежит процедуре постановки на государственный кадастровый учет в соответствии с законодательством РФ. Границы установленного земельного участка отображены на чертежах проекта межевания.

Таблица 1. Характеристики образуемого земельного участка

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
1	Склады	3 516,0	Образование при перераспределении
2	Склады	388,0	Образование при перераспределении
3	Склады	2 535,0	Образование при перераспределении
4	Обслуживание автотранспорта	3 532,0	Образование при перераспределении

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.

**Характеристика ранее образованных (учтенных в ЕГРН)
земельных участков**

№ п/п	Кадастровый номер	Почтовый адрес ориентира	Разрешенное использование	Площадь м ²	Вид права	Правообладатель
1	2	3	4	5	6	7
1	13:23:1008011:242	Республика Мордовия, городской округ Саранск, город Саранск, улица 2-я Промышленная, земельный участок 18/4	Склады	319 +/- 6	Аренда (дог.аренды №517 от 05.06.2017) (номер гос.регистрации 13:23:1008011:242-13/001/2017-2 от 15.06.2017)	Мещеряков Андрей Иванович
2	13:23:1008011:188	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 2-я Промышленная, дом 9	Для размещения незавершенной строительством тепловой стоянки	3416 +/- 20	Собственность	Публично-правовые образования
3	13:23:1008011:194	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 2-ая Промышленная, дом 18	Для эксплуатации складских помещений	1544 +/- 14	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют
4	13:23:1008011:195	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 2-я Промышленная, дом 18	Для размещения складских помещений	1544 +/- 14	Собственность, №13-13-01/218/2014-017 от 15.10.2014	Мещеряков Андрей Иванович
5	13:23:1008011:54	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, тупик Северный, дом 2	Для размещения железнодорожных путей	17220 +/- 35	Собственность №13-13-01/282/2008-287 от 05.11.2008	Открытое акционерное общество "Волжско-Уральская транспортная Компания"
6	13:23:1008011:5	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 2-я Промышленная, дом 9	Для размещения незавершенной строительством тепловой стоянки	5688 +/-26	Аренда (дог.аренды от 30.08.2013 №14389, дата регистрации 15.10.2013, №13-13-01/207/2013-513)	Данные о правообладателе отсутствуют (лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости – Пиксайкин Вячеслав Кузьмич, срок ограничения с 22.08.2013 по 22.08.2018)
7	13:23:1008011:1	Республика Мордовия, городской округ Саранск, г.Саранск, ул. Промышленная 2-я, земельный участок 34	Для эксплуатации производственных помещений	180652 +/-42,5	Собственность № 13-13-01/356/2010-053 от 04.10.2010	Акционерное общество «Мордовавтодор»

Каталог координат образуемых земельных участков, публичных сервитутов

Номер земельного участка	Номер поворотной точки границы земельного участка	Координаты поворотных точек	
		X	Y
Участок, образуемый из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности			
ЗУ1	1	398084.58	1292556.76
	2	398084.15	1292632.93
	3	398084.15	1292641.73
	4	398054.34	1292636.38
	5	398054.34	1292632.79
	6	398054.37	1292631.30
	7	398054.73	1292615.29
	8	398034.53	1292614.87
	9	398033.06	1292614.83
	10	398033.82	1292577.40
	11	398041.30	1292576.37
	12	398041.70	1292557.05
		1	398084.58
ЗУ2	1	398076.85	1292508.51
	2	398076.81	1292509.93
	3	398084.85	1292510.05
	4	398084.58	1292556.76
	5	398041.70	1292557.05
	6	398041.30	1292576.37
	7	398033.82	1292577.39
	8	398034.98	1292520.24
	9	398034.97	1292509.52
	10	398058.32	1292509.76
	11	398058.35	1292508.16
	1	398076.85	1292508.51
ЗУ3	1	398054.73	1292615.29
	2	398054.37	1292631.30
	3	398054.34	1292632.79
	4	398054.34	1292636.38
	5	398034.784	1292632.86
	6	398034.76	1292630.90
	7	398034.53	1292614.87
	1	398054.73	1292615.29
ЗУ4	1	398026.94	1292504.07
	2	398119.60	1292501.55
	3	398096.58	1292632.38
	4	398094.64	1292643.42
	5	398093.87	1292644.23
	6	398084.15	1292641.73

	7	398084.15	1292632.93
	8	398084.58	1292556.76
	9	398084.85	1292510.05
	10	398076.81	1292509.93
	11	398076.85	1292508.51
	12	398058.35	1292508.16
	13	398058.32	1292509.76
	14	398034.97	1292509.52
	15	398026.52	1292509.43
	1	398026.94	1292504.07