



Общество с ограниченной ответственностью
РНИИЦ 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

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(проект межевания территории)
для размещения многоквартирного жилого дома
по адресу: г. Саранск, ул. Сахалинская, д.25

Шифр: 51-12/2016-ПМ

Саранск 2016



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

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(проект межевания территории)
для размещения многоквартирного жилого дома
по адресу: г. Саранск, ул. Сахалинская, д.25

Шифр: 51-12/2016-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	10
Приложения	

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.	ПМ- 3	1: 1000

РАЗДЕЛ 1. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1. Общие сведения

Проект межевания территории для размещения многоквартирного жилого дома по адресу: г. Саранск, ул. Сахалинская, д.25 разработан 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 Циолковского, Сахалинская, Желябова, Серафимовича и рекой Тавла г.Саранска, утвержденный Постановлением Главы Администрации г.о. Саранск;
- 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 ука-

занием 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 г. Саранск, в в Октябрьском районе, в квартале ограниченном с севера – ул. Циолковского, с востока – ул. Сахалинская, ул.Желябова, с юга – ул. Серафимовича, с запада – река Тавла, категория земель – земли населенных пунктов. Основной подъезд к проектируемой территории предусмотрен с ул. Сахалинская. Площадь территории в границах проекта межевания составляет 0,15 га. В границы, рассматриваемые проектом межевания территории, входят существующий многоквартирный жилой дом по адресу: ул. Сахалинская, д. 25.

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала: 13:23:1102214.

В границы разработки проекта межевания не 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

Проект межевания территории для размещения многоквартирного жилого дома по адресу: г. Саранск, ул. Сахалинская, д.25 выполнен 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: г.Саранск ул.Сахалинская, д.25	185,6 (квартиры)	2,72 (применительно)	504,8	1500

** - 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. Вид разрешенного использования земельных участков установлен в соответствии с Правилами землепользования и застройки г.о. Саранск для территориальной зоны Ж4.1.

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	Для индивидуального жилищного строительства	1500	Образование из земель находящихся в муниципальной собственности	-

На проектируемой территории не выделены зоны действия публичных сервитутов.

1.4. Техничко-экономические показатели проекта межевания

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2015г	Состояние на расчетный срок 2025 год
1	Площадь проектируемой территории - всего	га	0,15	0,15
2	Территории, подлежащие межеванию в том числе:	га	0,15	-
	- территории для размещения многоквартирных жилых домов	га	0,15	-
	- иные территории	га	-	-
3	Территории, которые после межевания будут относиться к территориям общего пользования	га	-	-