

ООО «ДСК - Проект»



Заказчик: ООО « ДСК-Проект»

Место строительства: г. Саранск, РМ

Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Гагарина, Сурикова пр. 50 лет Октября и правым берегом реки Саранка г. Саранска, в части изменения проекта межевания территории, ограниченной улицами Сурикова, Фурманова, Ватутина и территории дачного массива, ограниченного юго-западным шоссе, территорией севернее реки Саранка и ул. 1-я Набережная г. Саранска

**Часть 1
Пояснительная записка**

Шифр:17.17-01 ПМТ

г. Саранск 2017 г.

ООО «ДСК - Проект»



Заказчик: ООО « ДСК-Проект»

Место строительства: г. Саранск, РМ

Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Гагарина, Сурикова пр. 50 лет Октября и правым берегом реки Саранка г. Саранска, в части изменения проекта межевания территории, ограниченной улицами Сурикова, Фурманова, Ватутина и территории дачного массива, ограниченного юго-западным шоссе, территорией севернее реки Саранка и ул. 1-я Набережная г. Саранска

**Часть 1
Пояснительная записка**

Шифр:17.17-01 ПМТ

Директор

В.М. Большаков

Главный инженер проекта

С.В. Семибратов

г. Саранск 2017 г.

Настоящий проект выполнен в соответствии с действующими нормами, правилами, инструкциями по проектированию и обеспечивает безопасность, при соблюдении установленных требований, в том числе взрывопожарную.

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства

№СРО-П-014-05082009-13-0032

от 01 ноября 2016 г.

Главный инженер проекта

С.В. Семибратов

ООО «ДСК-Проект», 2017г.

Права ООО «ДСК-Проект» защищены действующим законодательством Российской Федерации об авторском праве.

Документация может быть использована при строительстве и эксплуатации только данного объекта. Внесение в документацию изменений, дополнений, переработок, воспроизведение, распространение, публичный показ производится исключительно с согласия ООО «ДСК-Проект».

Состав документации по планировке территории

Текстовые материалы:

Состав авторского коллектива

Состав проекта

Общие сведения проекта межевания территории

1.1. Общие положения.

1.2. Природные условия.

1.3. Положение проектируемой территории в структуре г. Саранска

РАЗДЕЛ 4. Основная часть проекта межевания территории

4.0. Проект межевания территории.

4.1. Анализ существующего положения

4.2. Проектное предложение по использованию территории.

Результаты расчетов нормативных размеров земельных участков для кондоминиумов. Таблица 1

Координаты вновь создаваемых участков. Таблица 2

Сведения об образуемых и существующих земельных участках. Таблица 3

4.3. Исходные данные.

Графические материалы:

1. Схема расположения элемента планировочной структуры

(по материалам генерального плана г. Саранска)

ПМТ-1

РАЗДЕЛ 4. Основная часть проекта межевания территории

3. Чертеж межевания территории М1:1000

ПМТ- 2

4. Чертеж межевания территории .

ПМТ- 2а

5. Ведомость координат поворотных точек образуемых земельных участков. Сведения об образуемых и существующих земельных участках.

ПМТ- 3

РАЗДЕЛ 5. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

6. Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства

М1:1000

ПМТ- 4

Изнв. № подл.	Взам. инв. №	Подл. и дата	17.17-01 ПМТ- СО						Стадия	Лист	Листов
			Изм.	Кол-во	Лист.	№док	Подпись	Дата			
			Директор	Большаков			Состав документации	ООО «ДСК-Проект»			
			ГИП	Семибратов							
			Разраб.	Меркулова							
			Н. контр.	Семибратов							

Общая часть

Состав авторского коллектива

Должность	Фамилия
Директор	В.М. Большаков
Главный инженер проекта	С.В. Семибратов
Инженер -проектировщик	Н. М. Меркулова

Состав проекта

Обозначение	Наименование	При мечание
17.17-01-ПЗ	Пояснительная записка	
17.17-01-ПМТ	Графическая часть:	

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	17.17-01 ПМТ- ТЧ	Лист
							2

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	17.17-01 ПМТ- ТЧ	Лист
							2

1.1 Общие сведения

Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Гагарина, Сурикова, Пр. 50 лет Октября и правым берегом реки Саранка г. Саранска, в части изменения проекта межевания территории, ограниченной улицами Сурикова, Фурманова, Ватутина и территории дачного массива, ограниченного юго-западным шоссе, территорией севернее реки Саранка и ул. 1-я Набережная г. Саранска произведены ООО «ДСК-Проект» на основании постановления Администрации г.о. Саранск №187 от 02.10.2017г. и задания на подготовку документации по планировке территории (проекта межевания территории).

Проект межевания территории осуществляется для:

- определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

- 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 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 установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

При разработке документации использованы требования, изложенные в СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», удовлетворять требованиям ст.42, 43 Градостроительного кодекса РФ (с изменениями от 01.01.17г), СНиП №11-04-2003 от 29.10.2002 г. «Об утверждении инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», СП 42 13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», местных нормативов

Изм.	Кол.	Лист	Медок.	Подп.	Дата		Лист
						17.17-01 ПМТ- ТЧ	3

Изм.	Кол.	Лист	Медок.	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	Медок.	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	Медок.	Подп.	Дата

градостроительного проектирования, утвержденных решением Совета депутатов г.о. Саранск от 28.10.2008года №193 (с изменениями), с учетом Генерального плана городского округа Саранск, утвержденного решением Совета депутатов городского округа Саранск от 23.04.2014 года №333, а также Правил землепользования и застройки городского округа Саранск, утвержденных решением Совета депутатов городского округа Саранск от 06.05.2016 года №516 (с изменениями внесенными решением Совета депутатов городского округа Саранск от 26 июня 2017 года №87), документации по планировке территории, ограниченной улицами Гагарина, Сурикова , пр. 50 лет Октября и правым берегом реки Саранка г. Саранска, утвержденной постановлением Администрации городского округа Саранск от 21.12.2009 г. №3009 (с изменениями внесенными постановлениями Администрации городского округа Саранск от 15.08. 2016 года №2472, от, 09.09.2016г. №2679, от10.01.2017 г. №27, от 31.03.2017 года №671, от 15.05.2017 г. №993, от 21.08.2017 г. №1830) .

При разработке документации использованы: документация по планировке территории, ограниченной улицами Гагарина, Сурикова , Пр. 50 лет Октября и правым берегом реки Саранка г. Саранска, в части изменения проекта межевания территории, ограниченной улицами Сурикова, Фурманова, Ватутина и территории дачного массива, ограниченного юго-западным шоссе, территорией севернее реки Саранка и ул. 1-я Набережная г. Саранска , топографическая съемка №353 выполненная ООО «Геостройизыскания» 2016г.

1.2 . Природно-климатические условия.

Район строительства относится ко II «В» климатическому подрайону II климатического района. Природные условия характеризуются следующими данными: климат района – средне континентальный, с теплым летом и умеренно суровой зимой.

Расчетная зимняя температура наружного воздуха (средняя наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,92) – минус 30⁰ С.

Нормативное значение веса снегового покрова – 180 кг/м².

Инд. № подл.	Взам. инв. №	Подп. и дата							Лист
			17.17-01 ПМТ- ТЧ						
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

Нормативное значение ветрового давления – 30 кгс/м².

Нормативная глубина промерзания грунтов – 1,5м.

Площадка проектируемого строительства относится к сухой зоне по влажности.

Ветровой режим характеризуется преобладанием Ю и ЮЗ направлениями ветров в зимний период, З и СВ – в летний период.

Средняя скорость ветра колеблется от 6,9 м/сек зимой до 4,4 м/сек летом.

1.3. Положение проектируемой территории в структуре г. Саранска.

Корректируемая территория, расположенная в юго-западной части г. Саранска, ранее рассмотрена в составе проекта ППТ, ограниченная улицами Сурикова, Фурманова, Ватутина и территории дачного массива г. Саранска, ограниченного юго-западным шоссе, территорией севернее реки Саранка и ул. 1-я Набережная г. Саранска.

Общая площадь территории составляет 13,4 га, в том числе юго-западное шоссе 1,01га., канализационная станция-0,036 га, 2 автостоянки по 0,15 га и 0,19 га соответственно, существующие автодороги 0,8 га, водоохранная зона 1,4 га, придорожный сервис, участок в пределах красных линий, выделенный под жилую застройку 9,9 га.

На территории в настоящее время располагаются жилые дома этажностью 1-10 этажей, гаражи, хоз. постройки, трансформаторная подстанция. Площадка, на которую будут вынесены металлические гаражи, определяется местными органами власти.

В данном проекте рассматривается территория земельного участка ЗУ8 (площадка №2 по генплану), формируемого для многоэтажной жилой застройки (высотная застройка).

Объекты культурного наследия, зоны действия публичного сервитута на рассматриваемой территории отсутствуют.

Чертежи межевания территории с номерами поворотных точек земельных участков приведены на листах 2а, 2б, 2в проекта межевания территории,

Инд. № подл.	Взам. инв. №	Подп. и дата							Лист
			17.17-01 ПМТ- ТЧ						
Изм.	Кол.	Лист	Медок.	Подп.	Дата				

графическая часть. Каталоги координат формируемых земельных участков приведены на листах 3, 3а проекта межевания.

РАЗДЕЛ 4. Основная часть проекта межевания территории

4.0 Проект межевания территории

Проект межевания территории разработан в составе проекта планировки территории и содержит в своем составе текстовый и графический материалы.

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.

При внесении изменений в документацию «Документация ограниченной улицами Гагарина, Сурикова, Пр. 50 лет Октября и правым берегом реки Саранка г. Саранска, в части изменения проекта межевания территории, ограниченной улицами Сурикова, Фурманова, Ватутина и территории дачного массива, ограниченного юго-западным шоссе, территорией севернее реки Саранка и ул. 1-я Набережная г. Саранска» в части изменения формирования территории в районе ул. Котовского участка с условным номером ЗУ8 под (площадку №2 по генплану), не предусматривается изменение местоположение утвержденных красных линий, линий отступа от красных линий. Не меняется расположение элементов планировочной структуры, а также не планируется размещение новых объектов капитального строительства.

Баланс территории проектируемого микрорайона необходимо произвести после утверждения форм собственности.

4.1. Анализ существующего положения

Территория проекта межевания расположена на территории кадастрового квартала: 13:23:0911215.

Изн. № подл.		Взам. инв. №		Подп. и дата		17.17-01 ПМТ- ТЧ		Лист
								6
Изм.	Кол.	Лист	Медок.	Подп.	Дата			

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 данной пояснительной записке.

В границах проектируемой территории отсутствуют зоны залегания полезных ископаемых, а также объекты культурного наследия - памятники истории и культуры.

В границах проектируемой территории в качестве зон с особыми условиями использования выделена охранный зона р. Саранка, которая показана на чертежах.

На участке общественных сервитутов нет.

4.2. Проектное предложение по использованию территории

Настоящим 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 земельных участков для существующих многоквартирных жилых домов. В проекте межевания не 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.

В соответствии с проектом планировки на корректируемой территории размещен 1 многоквартирный жилой дом с комплексным благоустройством территории.

Интв. № подл.	Взам. инв. №	Подп. и дата

Изм.	Кол.	Лист	Модок.	Подп.	Дата	17.17-01 ПМТ- ТЧ	Лист
							7

В процессе корректировки предполагается формирование земельного участка под площадку №2 по генплану.

Проектом предусматривается формирование земельного участка Уч.1. Данный земельный участок согласно проекту состоит из 5 земельных участков. Сведения о границах земельного участка I содержатся в ЕГРН. Земельные участки II, III, IV, V предполагается сформировать путем перераспределения существующих земельных участков и земель, государственная собственность на которые не разграничена. Таким образом, на первом этапе предполагается формирование этих земельных участков: II, III, IV, V (см. Лист 2б графической части проекта). Вторым этапом необходимо осуществить формирование земельного участка Уч.1 путем объединения земельных участков I II, III, IV, V. Ведомости координат поворотных точек границ земельных участков для первого и второго этапов приведены на Листе 3 графической части проекта межевания территории.

После формирования земельного участка Уч.1 предусмотрено образование общего земельного участка для размещения площадки №2 по генплану путем объединения земельного участка Уч.1 и земельного участка VI (см. лист 2в графической части проекта). Ведомость координат поворотных точек границ данного образуемого земельного участка приведена на Листе 3а графической части проекта.

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 с нормой расчетной жилищной обеспеченности согласно местных нормативов градостроительного проектирования городского округа Саранск равной 24,9 м²/чел. общей площади.

Пример расчета:

а) Жилой дом № 2(по генплану) по ул. Котовского

Общая площадь жилых помещений 7166,0 м². Нормативная площадь земельного участка для 9 -12 эт. дома $S_k = 7166,0 \times 0,92 = 6593 \text{ м}^2$. Если

Инд. № подл.	Взам. инв. №	Подп. и дата							Лист
			17.17-01 ПМТ- ТЧ						
Изм.	Кол.	Лист	Модок.	Подп.	Дата				

фактический размер земельного участка меньше нормативного, размер земельной доли определяется по факту.

Итоги расчетов приведены в таблице №1

Таблица 1

**Результаты расчетов нормативных размеров земельных участков
для кондоминиумов**

Наименован. объекта	Кол. Чел к=24,9/18	Площадь застройки м ²	Общая площадь м ²		Этаж- ность	Кол-во квартир	Площадь, земельного участка м ² по проекту
			Жилая часть	Встроено пристроен ные помещен.			
1	2	3	4	5			8
Проектируемые- ул. Фурманова							
2	287/398	1072,0	7166,0		10	117	4161
							113
Итого:	287/398	1072,0	7166,0		10	117	4161
							113

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	17.17-01 ПМТ- ТЧ	Лист
							9

Ведомость координат поворотных точек границ образуемых
земельных участков

№ : ЗУ, (дома)	Разрешенное использование	№ точки	Координаты		Площадь участка м ²
			X	Y	
1	2	3	4	5	6
д. №1 (ул. Фурманова) ЗУ-7	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	1	391243,43	1288464,89	6090,0
		2	391240,0	128513,67	
		3	391155,95	128508,46	
		4	391161,26	128419,01	
		5	391208,62	1288418,32	
		6	391208,90	1288404,15	
		7	391202,81	1288403,83	
		8	391203,20	1288396,73	
		9	391209,05	1288393,06	
		10	391208,51	1288441,31	
		11	391207,15	1288452,26	
		12	391241,32	1288464,78	
д. №3 (ул. Фурманова) ЗУ-9	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	1	391256,3	1288327,8	6835,0
		2	391250,9	1288327,4	
		3	391249,6	1288355,4	
		4	391165,3	1288355,0	
		5	391172,2	1288273,7	
		6	391259,8	1288279,4	
		7	391206,12	1288355,48	
		8	391216,72	1288355,45	
		9	391248,30	1288355,42	

Инд. № подл.	Взам. инв. №	Подп. и дата

Изм.	Кол.	Лист	Модок.	Подп.	Дата

4.3. Исходные данные

Документация по планировке территории, ограниченной улицами Гагарина, Сурикова, пр. 50 лет Октября и правым берегом реки Саранка г. Саранска, утвержденной постановлением Администрации городского округа Саранск от 21.12.2009 г. №3009 (с изменениями внесенными постановлениями Администрации городского округа Саранск от 15.08. 2016 года №2472, от 09.09.2016г. №2679, от 10.01.2017 г. №27, от 31.03.2017 года №671, от 15.05.2017 г. №993, от 21.08.2017 г. №1830) .

Инв. № подл.	Взам. инв. №	Подл. и дата					17.17-01 ПМТ- ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.	Лист	№док.		Подп.