

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
ГЛАВЫ городского округа Саранск

от 24 января 2023 г.

№ 22-ПГ

О вынесении на публичные слушания вопроса о внесении изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Титова, Республиканская, Гагарина и рекой Саранка в Ленинском районе г. Саранска, в части изменения планировки территории (проект межевания территории), ограниченной ул. Гагарина, р. Саранка, ул. Филатова, ул. Мичурина г. Саранска

Принимая во внимание заявление публичного акционерного общества «Специализированный застройщик «Саранский домостроительный комбинат» от 15 декабря 2022 года № 944 (вх. № 1000/5-58 от 15 декабря 2022 года), в соответствии со статьей 28 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Положением о порядке проведения публичных слушаний в городском округе Саранск, утвержденным решением Саранского городского Совета депутатов от 12 октября 2005 года № 160, постановляю:

1. Вынести на публичные слушания вопрос о внесении изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Титова, Республиканская, Гагарина и рекой Саранка в Ленинском районе г. Саранска, в части изменения планировки территории (проект межевания территории), ограниченной ул. Гагарина, р. Саранка, ул. Филатова, ул. Мичурина г. Саранска.

2. Определить место и время проведения публичных слушаний: г. Саранск, ул. Пролетарская, 21, с 16 часов 45 минут 9 февраля 2023 года.

3. Со дня опубликования настоящего постановления до дня проведения публичных слушаний обеспечить открытие и проведение экспозиции по вопросу, указанному в пункте 1 настоящего постановления, по адресу: г. Саранск, пр-кт Ленина, 4 (4 этаж, на информационных стендах), ежедневно с 9 часов 00 минут до 12 часов 30 минут и с 14 часов 00 минут до 17 часов 00 минут, кроме субботы и воскресенья.

4. Установить, что организация и проведение публичных слушаний осуществляются рабочей группой (приложение 1 к настоящему постановлению).

5. Предложения и замечания по вопросу, указанному в пункте 1 настоящего постановления, принимаются рабочей группой до 9 февраля 2023 года в соответствии с прилагаемой формой внесения предложений и замечаний (приложение 2 к настоящему постановлению) по адресу: г. Саранск, пр-кт Ленина, 4, кабинет № 419 (тел. 48-21-00), ежедневно с 8 часов 30 минут до 17 часов 30 минут, кроме субботы и воскресенья.

6. Обсуждение вопроса, указанного в пункте 1 настоящего постановления, осуществляется в порядке, установленном Положением о порядке проведения публичных слушаний в городском округе Саранск, утвержденным решением Саранского городского Совета депутатов от 12 октября 2005 года № 160.

7. Опубликовать необходимые документы по вопросу, указанному в пункте 1 настоящего постановления, в печатном средстве массовой информации «Саранский Вестник» и в сетевом издании органов местного самоуправления городского округа Саранск – <https://право.саранск.рф>, <https://саранск.рф> и на портале обратной связи (ПОС) – www.gosuslugi.ru.

8. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава городского округа Саранск

И.Ю. Асабин

Приложение 1
к постановлению Главы
городского округа Саранск
от 24 января 2023 года № 22-ПГ

Рабочая группа
по организации и проведению публичных слушаний

Ульянкина М. А. – Заместитель Главы городского округа Саранск – Директор Департамента перспективного развития Администрации городского округа Саранск (председатель рабочей группы);

Пряхин В. В. – И.о. Главы Администрации Ленинского района городского округа Саранск (заместитель председателя рабочей группы);

Шелеметьева Ю. В. – начальник контрактно-договорного отдела Казенного учреждения городского округа Саранск «Градостроительство» (секретарь рабочей группы).

Члены рабочей группы:

Арсентьев А. Н. – Начальник Управления градостроительства и архитектуры Департамента перспективного развития Администрации городского округа Саранск;

Антонова А. А. – Директор Департамента по правовым вопросам Администрации городского округа Саранск;

Кручинкин Е. В. – Заместитель директора Департамента городского хозяйства Администрации городского округа Саранск – начальник Управления по вопросам городского хозяйства;

Казакова Н. А. – Заместитель директора Департамента по социальной политике Администрации городского округа Саранск;

Пивкина Н. А. – Председатель Комитета по управлению муниципальным имуществом городского округа Саранск;

Бурмистров В. А. – Начальник Управления муниципальной службы Администрации городского округа Саранск;

Тюрин А. М. – Председатель Комитета земельных отношений Департамента перспективного развития Администрации городского округа Саранск;

Курганов А. М. – Директор Казенного учреждения городского округа Саранск «Градостроительство»;

Новиченков В. А. – главный инженер Казенного учреждения городского округа Саранск «Градостроительство».

Приложение 2
к постановлению Главы
городского округа Саранск
от 24 января 2023 года № 22-ПГ

Форма внесения предложений и замечаний

Фамилия, имя, отчество гражданина (граждан), внесшего предложения	Место жительства гражданина (граждан), контактный телефон	Сведения о документе (документах), удостоверяющем личность гражданина (граждан)	Род занятий	Предложения по вопросу, выносимому на публичные слушания
---	---	---	-------------	--

При этом прилагаю: картографический материал (при наличии).

Подпись гражданина (граждан)



**Публичное акционерное общество
«Специализированный застройщик»**

Саранский домостроительный комбинат

№ СРО-П-014-05082009-546-2020 от 20.03.2020г.

Заказчик: ПАО «СЗ «Саранский ДСК»

Место строительства: г. о. Саранск

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ
В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ,
ограниченной улицами Титова, Республиканская, Гагарина и
рекой Саранка в Ленинском районе г. Саранска, в части изменения
планировки территории (проект межевания территории), ограниченной
ул. Гагарина, р.Саранка, ул.Филатова, ул.Мичурина г.Саранска.**

Шифр: 06.22-01

Саранск 2022



**Публичное акционерное общество
«Специализированный застройщик»**

Саранский домостроительный комбинат

№ СРО-П-014-05082009-546-2020 от 20.03.2020г.

Заказчик: ПАО «СЗ «Саранский ДСК»

Место строительства: г. о. Саранск

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ
В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ,
ограниченной улицами Титова, Республиканская, Гагарина и
рекой Саранка в Ленинском районе г. Саранска, в части изменения
планировки территории (проект межевания территории), ограниченной
ул. Гагарина, р.Саранка, ул.Филатова, ул.Мичурина г.Саранска.**

Шифр: 06.22-01

Генеральный директор

Д.А. Кручинкин

Главный инженер проекта

Н.В. Борисова

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

Главный инженер проекта

Н.В.Борисова

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Общая часть 5

**РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ** 6

1.1. Общие сведения 6

1.2. Анализ существующего положения 7

1.3. Проектное предложение по образованию земельных участков на
проектируемой территории 7

1.4. Техничко-экономические показатели проекта межевания
территории 11

Приложения 12

Приложение 1. Характеристика земельных участков
зарегистрированных в ЕГРН

Приложение 2. Координаты границ проектируемой территории

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Состав авторского коллектива и ответственных разработчиков проекта

Начальник отдела	В.Н. Паньков
Главный инженер проекта	Н.В. Борисова
Инженер по землеустройству	Н.А. Горькова

Состав проекта межевания

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 1. Основная часть проекта 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-1а	1: 1000
2.	Схема расположения элемента планировочной структуры в составе Генерального плана городского округа Саранск	ПМ-1б	
3.	Чертеж межевания территории	ПМ-2	1: 1000

РАЗДЕЛ 2. 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. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории.	ПМ-3	1: 1000

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

- чертеж границ зон действия публичных сервитутов;
- чертеж границ особо охраняемых природных территорий;
- чертеж границ территорий объектов культурного наследия;
- чертеж границ лесничеств, лесопарков, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1. Общие сведения

Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Титова, Республиканская, Гагарина и рекой Саранка в Ленинском районе г.Саранска, в части изменения планировки территории (проект межевания территории), ограниченной ул.Гагарина, р.Саранка, ул.Филатова, ул.Мичурина г.Саранска разработано по инициативе ПАО «СЗ Саранский ДСК» согласно требованиям законодательных актов и рекомендаций следующих нормативных документов:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (с изменениями);
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (с изменениями);
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Генеральный план городского округа Саранск, утвержденный Решением Совета депутатов г. о. Саранск от 23.04.2014г. №333 (с изменениями);
- Местные нормативы градостроительного проектирования г.о.Саранск, утвержденные Решением Совета депутатов городского округа Саранск №223 от 22.03.2019г.
- Правила землепользования и застройки г.о.Саранск, утвержденные Решением Совета депутатов г. о. Саранск №516 от 06.05.2016г. (с изменениями).

Проект межевания территории объекта разработан для застроенной территории в составе проекта планировки 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 юго-западной части г.Саранска, в Ленинском районе, в квартале ограниченном: с севера – поймой р.Саранска, с востока – ул. Филатова, с юга – ул. Мичурина, с запада – ул.Гагарина, категория земель – земли населенных пунктов. Площадь территории в границах проекта межевания составляет 1,1 га. Границы проектируемой территории установлены с западной и южной стороны по красным линиям улиц Гагарина и Мичурина с северной стороны границей водоохранной зоны р.Саранка, с восточной стороны по ул.Филатова. В настоящее время большая часть проектируемой территории застроена.

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала 13:23:0904217 в территориальной зоне Ж1. Зона многоквартирной жилой застройки 5 и выше этажей, согласно Правил землепользования и застройки городского округа Саранск, утвержденные Решением Совета депутатов г. о. Саранск №516 от 06.05.2016г. (с изменениями).

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 приложении 1.

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 образованию земельных участков на проектируемой территории

Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Титова, Республиканская, Гагарина и рекой Саранка в Ленинском районе г.Саранска, в части изменения планировки территории (проект межевания территории), ограниченной ул.Гагарина, р.Саранка, ул.Филатова, ул.Мичурина г.Саранска выполнено в связи с необходимостью изменения конфигурации образуемых земельных участков для размещения многоквартирного жилого дома.

Проектом межевания на проектируемой территории определено местоположение границ образуемых и изменяемых земельных участков, установлена их площадь, 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. Вид разрешенного использования земельных участков установлен в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. о. Саранск для территориальной зоны в границах, которой расположена проектируемая территория.

В проекте межевания территории отображены границы существующих землепользований, определены площади и границы земельных участков для размещения многоквартирного жилого дома, а также определены земельные участки, которые будут относиться к территориям общего пользования. Общие данные по земельным участкам, в границах территории межевания отображены в составе графических материалов на чертеже проекта межевания территории. На проектируемой территории не выделены зоны действия публичных сервитутов.

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	Год постройки объекта	Расчетный показатель объекта** (общая площадь жилых помещений), кв.м.	Удельный показатель земельной доли***	Нормативный размер земельного участка, кв.м.	Фактический размер земельного участка, кв.м.
1	Земельный участок для многоквартирного жилого дома 2 (земельный участок №1 по ПМТ)	2023-2024	5206	$U_{з.д.} = \frac{U_{з.д.18} \times 18}{H} =$ $\frac{0,92 \times 18}{29,7} = 0,56$	2915	4790

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

*** - *** - для проектируемых МКД рассчитывается в соответствии с СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» исходя из расчетной жилищной обеспеченности общей площадью жилых помещений на расчетный период 2025 год в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования г.о. Саранск.

Для реализации проектных решений на проектируемой территории проектом межевания предполагается образование земельных участков с видом разрешенного использования определенным в соответствии с проектом планировки территории. Формирование проектных границ образуемых земельных участков производится в несколько этапов:

1 этап – образование земельного участка путем раздела;

2 этап – образование земельного участка путем объединения.

Перечень и сведения о площади образуемых на проектируемой территории земельных участков, в том числе земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования, а также возможные способы их образования приведены в таблице 1.1. 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 1.1. - Характеристики образуемых земельных участков

Условный номер образуемого земельного участка	Кадастровый номер существующего земельного участка	Площадь земельного участка (по сведениям ЕГРН), кв.м	Вид разрешенного использования (по сведениям ЕГРН)	Площадь образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Способ образования земельного участка
1	2	3	4	5	7	8
1 этап						
:ЗУ1	13:23:0904217:146	1608	Для размещения многоквартирного дома	876	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Образование путем раздела
:ЗУ2				732	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
2 этап						
:ЗУ3	13:23:0904217:2708	3914	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	4790	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Образование путем объединения
	:ЗУ1	876	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)			

1.4. Техничко-экономические показатели проекта межевания территории

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2022г	Состояние на расчетный срок 2035 г
1	Площадь проектируемой территории - всего	га	1,1	1,1
2	Территории, подлежащие межеванию в том числе:	га	0,47	-
	- территория земельных участков для размещения многоквартирных жилых домов	га	0,47	-
3	Территории, которые после межевания будут относиться к территориям общего пользования	га	0,07	-

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.

Характеристика земельных участков зарегистрированных в ЕГРН

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Вид права / Обременение	Правообладатель	Местоположение (адрес) участка	Категория земель	Существующий вид разрешенного использования	Площадь исходного участка, м ²
1	13:23:0904217:146	Собственность	Администрация г.о.Саранск	Республика Мордовия, г.Саранск, ул.Арзамасская, д.6	Земли населенных пунктов	Для размещения многоквартирного дома	1608
2	13:23:0904217:2708	Собственность	ПАО «СЗ «Саранский ДСК»	Республика Мордовия, г.Саранск	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).	3914

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.

Координаты границ проектируемой территории

Номер поворотной точки границы территории	Координаты поворотных точек	
	X	Y
1	391 392,018	1 289 545,667
2	391 390,841	1 289 640,391
3	391 276,936	1 289 635,963
4	391 281,787	1 289 540,408



**Публичное акционерное общество
«Специализированный застройщик»**

Саранский домостроительный комбинат

№ СРО-П-014-05082009-546-2020 от 20.03.2020г.

Заказчик: ПАО «СЗ «Саранский ДСК»

Место строительства: г. о. Саранск

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ
В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ,
ограниченной улицами Титова, Республиканская, Гагарина и
рекой Саранка в Ленинском районе г. Саранска, в части изменения
планировки территории (проект межевания территории), ограниченной
ул. Гагарина, р.Саранка, ул.Филатова, ул.Мичурина г.Саранска.**

Шифр: 06.22-01

Саранск 2022



**Публичное акционерное общество
«Специализированный застройщик»**

Саранский домостроительный комбинат

№ СРО-П-014-05082009-546-2020 от 20.03.2020г.

Заказчик: ПАО «СЗ «Саранский ДСК»

Место строительства: г. о. Саранск

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ
В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ,
ограниченной улицами Титова, Республиканская, Гагарина и
рекой Саранка в Ленинском районе г. Саранска, в части изменения
планировки территории (проект межевания территории), ограниченной
ул. Гагарина, р.Саранка, ул.Филатова, ул.Мичурина г.Саранска.**

Шифр: 06.22-01

Генеральный директор

Д.А. Кручинкин

Главный инженер проекта

Н.В. Борисова

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

Главный инженер проекта

Н.В.Борисова

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Общая часть 5

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ 6

1.1. Общие сведения 6

1.2. Анализ существующего положения 7

1.3. Проектное предложение по образованию земельных участков на
проектируемой территории 7

1.4. Техничко-экономические показатели проекта межевания
территории 11

Приложения 12

Приложение 1. Характеристика земельных участков
зарегистрированных в ЕГРН

Приложение 2. Координаты границ проектируемой территории

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Состав авторского коллектива и ответственных разработчиков проекта

Начальник отдела	В.Н. Паньков
Главный инженер проекта	Н.В. Борисова
Инженер по землеустройству	Н.А. Горькова

Состав проекта межевания

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 1. Основная часть проекта 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-1а	1: 1000
2.	Схема расположения элемента планировочной структуры в составе Генерального плана городского округа Саранск	ПМ-1б	
3.	Чертеж межевания территории	ПМ-2	1: 1000

РАЗДЕЛ 2. 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. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории.	ПМ-3	1: 1000

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

- чертеж границ зон действия публичных сервитутов;
- чертеж границ особо охраняемых природных территорий;
- чертеж границ территорий объектов культурного наследия;
- чертеж границ лесничеств, лесопарков, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1. Общие сведения

Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Титова, Республиканская, Гагарина и рекой Саранка в Ленинском районе г.Саранска, в части изменения планировки территории (проект межевания территории), ограниченной ул.Гагарина, р.Саранка, ул.Филатова, ул.Мичурина г.Саранска разработано по инициативе ПАО «СЗ Саранский ДСК» согласно требованиям законодательных актов и рекомендаций следующих нормативных документов:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (с изменениями);
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (с изменениями);
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Генеральный план городского округа Саранск, утвержденный Решением Совета депутатов г. о. Саранск от 23.04.2014г. №333 (с изменениями);
- Местные нормативы градостроительного проектирования г.о.Саранск, утвержденные Решением Совета депутатов городского округа Саранск №223 от 22.03.2019г.
- Правила землепользования и застройки г.о.Саранск, утвержденные Решением Совета депутатов г. о. Саранск №516 от 06.05.2016г. (с изменениями).

Проект межевания территории объекта разработан для застроенной территории в составе проекта планировки 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 юго-западной части г.Саранска, в Ленинском районе, в квартале ограниченном: с севера – поймой р.Саранска, с востока – ул. Филатова, с юга – ул. Мичурина, с запада – ул.Гагарина, категория земель – земли населенных пунктов. Площадь территории в границах проекта межевания составляет 1,1 га. Границы проектируемой территории установлены с западной и южной стороны по красным линиям улиц Гагарина и Мичурина с северной стороны границей водоохранной зоны р.Саранка, с восточной стороны по ул.Филатова. В настоящее время большая часть проектируемой территории застроена.

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала 13:23:0904217 в территориальной зоне Ж1. Зона многоквартирной жилой застройки 5 и выше этажей, согласно Правил землепользования и застройки городского округа Саранск, утвержденные Решением Совета депутатов г. о. Саранск №516 от 06.05.2016г. (с изменениями).

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 приложении 1.

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 образованию земельных участков на проектируемой территории

Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Титова, Республиканская, Гагарина и рекой Саранка в Ленинском районе г.Саранска, в части изменения планировки территории (проект межевания территории), ограниченной ул.Гагарина, р.Саранка, ул.Филатова, ул.Мичурина г.Саранска выполнено в связи с необходимостью изменения конфигурации образуемых земельных участков для размещения многоквартирного жилого дома.

Проектом межевания на проектируемой территории определено местоположение границ образуемых и изменяемых земельных участков, установлена их площадь, 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. Вид разрешенного использования земельных участков установлен в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. о. Саранск для территориальной зоны в границах, которой расположена проектируемая территория.

В проекте межевания территории отображены границы существующих землепользований, определены площади и границы земельных участков для размещения многоквартирного жилого дома, а также определены земельные участки, которые будут относиться к территориям общего пользования. Общие данные по земельным участкам, в границах территории межевания отображены в составе графических материалов на чертеже проекта межевания территории. На проектируемой территории не выделены зоны действия публичных сервитутов.

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	Год постройки объекта	Расчетный показатель объекта** (общая площадь жилых помещений), кв.м.	Удельный показатель земельной доли***	Нормативный размер земельного участка, кв.м.	Фактический размер земельного участка, кв.м.
1	Земельный участок для многоквартирного жилого дома 2 (земельный участок №1 по ПМТ)	2023-2024	5206	$Y_{з.д.} = \frac{Y_{з.д.18} \times 18}{H} =$ $\frac{0,92 \times 18}{29,7} = 0,56$	2915	4790

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

*** - *** - для проектируемых МКД рассчитывается в соответствии с СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» исходя из расчетной жилищной обеспеченности общей площадью жилых помещений на расчетный период 2025 год в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования г.о. Саранск.

Для реализации проектных решений на проектируемой территории проектом межевания предполагается образование земельных участков с видом разрешенного использования определенным в соответствии с проектом планировки территории. Формирование проектных границ образуемых земельных участков производится в несколько этапов:

1 этап – образование земельного участка путем раздела;

2 этап – образование земельного участка путем объединения.

Перечень и сведения о площади образуемых на проектируемой территории земельных участков, в том числе земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования, а также возможные способы их образования приведены в таблице 1.1. 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 1.1. - Характеристики образуемых земельных участков

Условный номер образуемого земельного участка	Кадастровый номер существующего земельного участка	Площадь земельного участка (по сведениям ЕГРН), кв.м	Вид разрешенного использования (по сведениям ЕГРН)	Площадь образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Способ образования земельного участка
1	2	3	4	5	7	8
1 этап						
:ЗУ1	13:23:0904217:146	1608	Для размещения многоквартирного дома	876	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Образование путем раздела
:ЗУ2				732	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
2 этап						
:ЗУ3	13:23:0904217:2708	3914	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	4790	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Образование путем объединения
	:ЗУ1	876	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)			

1.4. Техничко-экономические показатели проекта межевания территории

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2022г	Состояние на расчетный срок 2035 г
1	Площадь проектируемой территории - всего	га	1,1	1,1
2	Территории, подлежащие межеванию в том числе:	га	0,47	-
	- территория земельных участков для размещения многоквартирных жилых домов	га	0,47	-
3	Территории, которые после межевания будут относиться к территориям общего пользования	га	0,07	-

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.

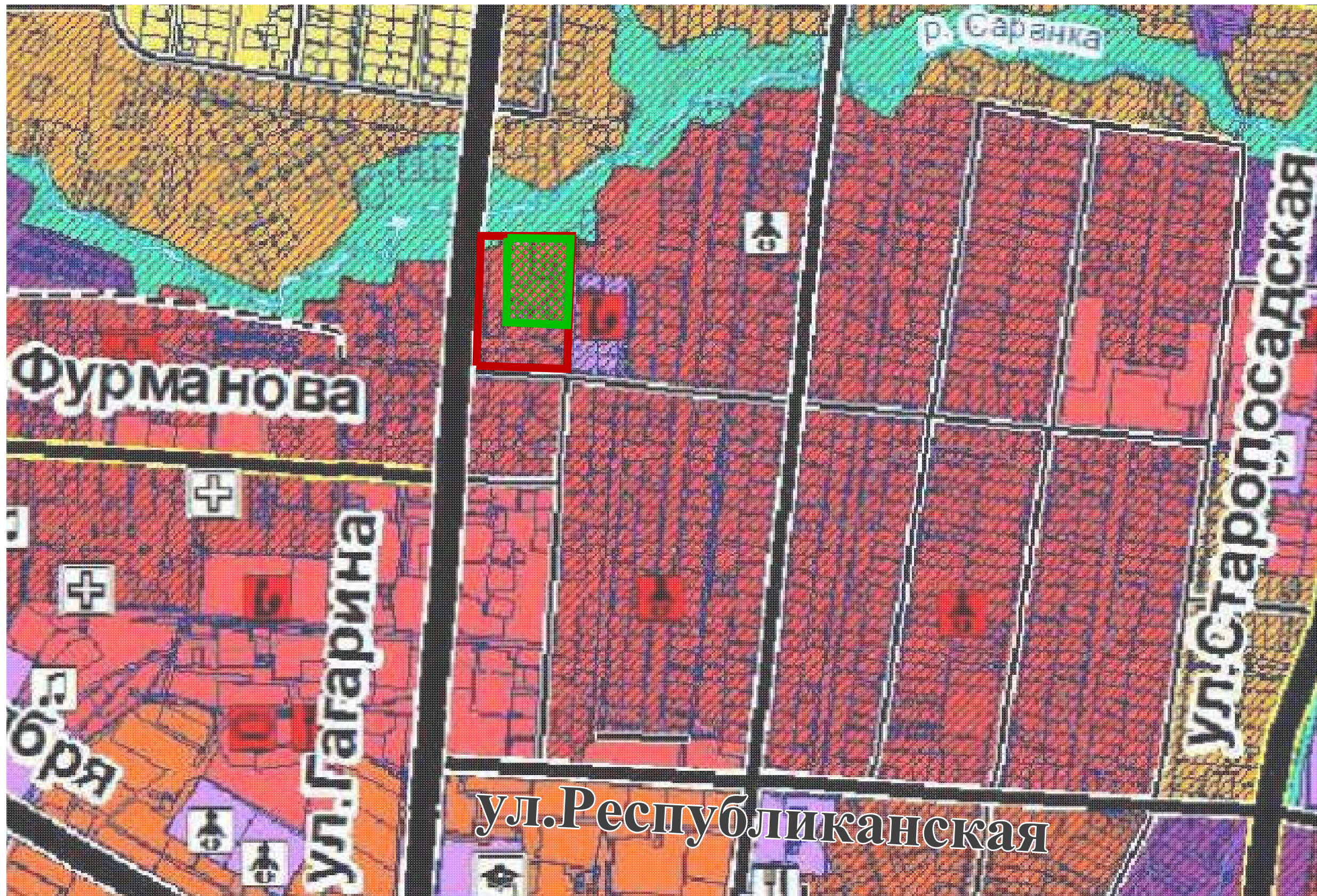
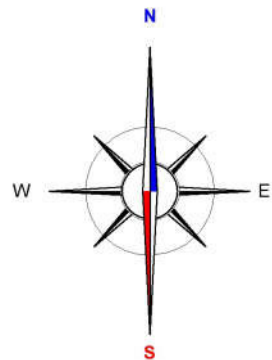
Характеристика земельных участков зарегистрированных в ЕГРН

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Вид права / Обременение	Правообладатель	Местоположение (адрес) участка	Категория земель	Существующий вид разрешенного использования	Площадь исходного участка, м ²
1	13:23:0904217:146	Собственность	Администрация г.о.Саранск	Республика Мордовия, г.Саранск, ул.Арзамасская, д.6	Земли населенных пунктов	Для размещения многоквартирного дома	1608
2	13:23:0904217:2708	Собственность	ПАО «СЗ «Саранский ДСК»	Республика Мордовия, г.Саранск	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).	3914

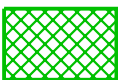
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.

Координаты границ проектируемой территории

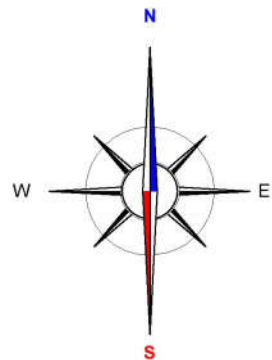
Номер поворотной точки границы территории	Координаты поворотных точек	
	X	Y
1	391 392,018	1 289 545,667
2	391 390,841	1 289 640,391
3	391 276,936	1 289 635,963
4	391 281,787	1 289 540,408



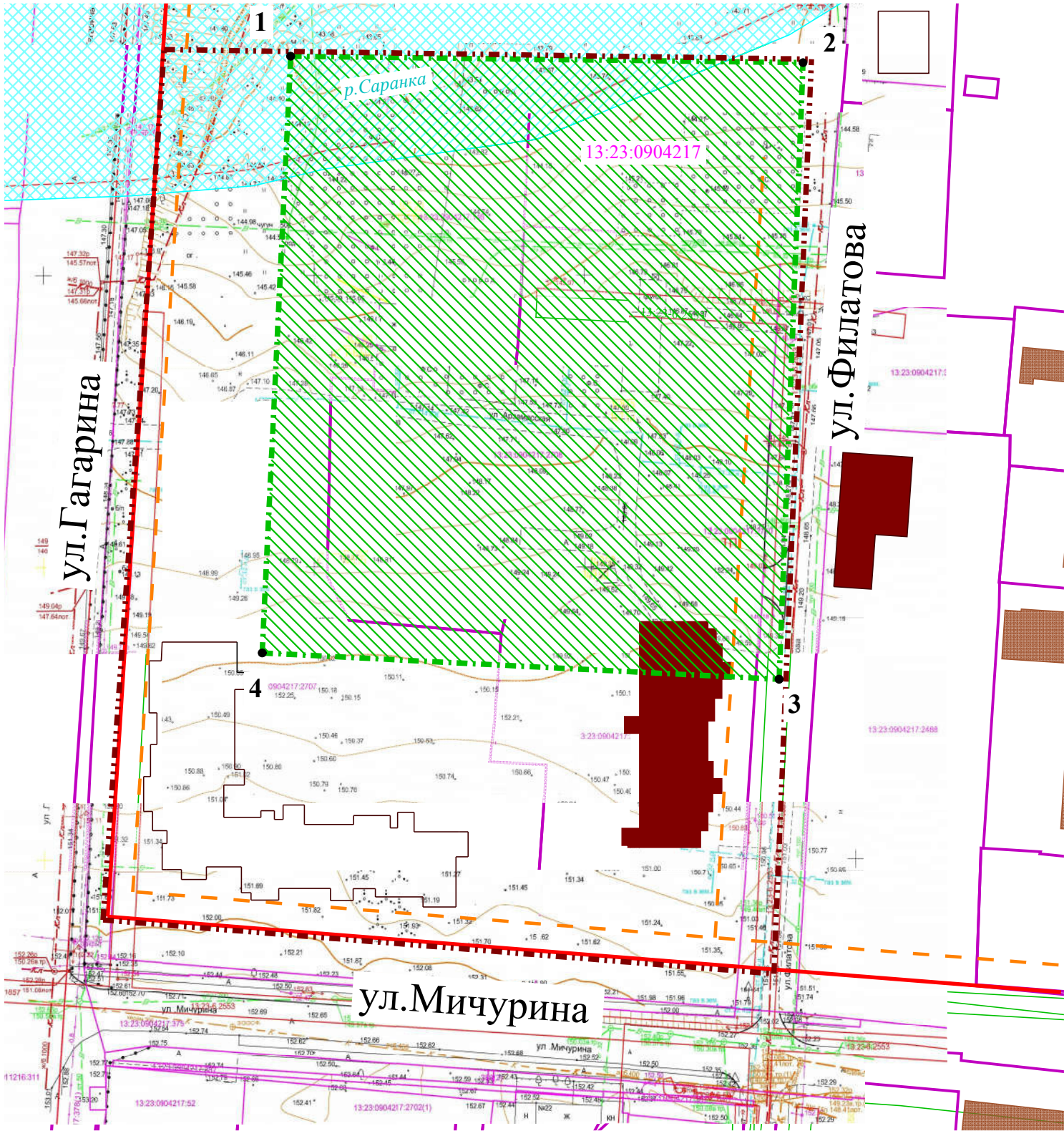
Условные обозначения

	Границы
	Проектируемая территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
	Граница элемента планировочной структуры

						06.22-01 ПМТ			
						Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Титова, Республиканская, Гагарина и рекой Саранка в Ленинском районе г.Саранска, в части изменения планировки территории (проект межевания территории), ограниченной ул.Гагарина, р.Саранка, ул.Филатова, ул.Мичурина г.Саранска			
Изм.	Кол.ц.	Лист	Инд.	Подпись	Дата	Основная часть проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
							ПМ	18	3
ГИП	Борисова Н.В.								
Н.Контр.	Паньков В.Н.								
Исполнил	Гарькова Н.А.								
						Схема расположения элемента планировочной структуры в составе Генерального плана городского округа Саранск		ПКО ПАО "СЗ"Саранский ДСК"	

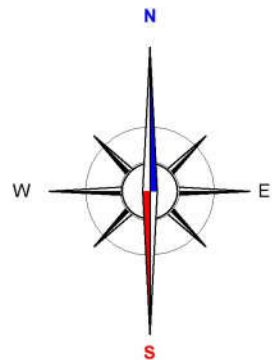


Условные обозначения	
	Границы
	Проектируемая территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
	Граница элемента планировочной структуры
	Красная линия
	Линия отступа от красных линий
	Граница земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН
13:23:1101210:673	Кадастровый номер земельного участка
	Граница зон с особыми условиями использования
13:23-6.146	Учетный номер зоны с особыми условиями использования

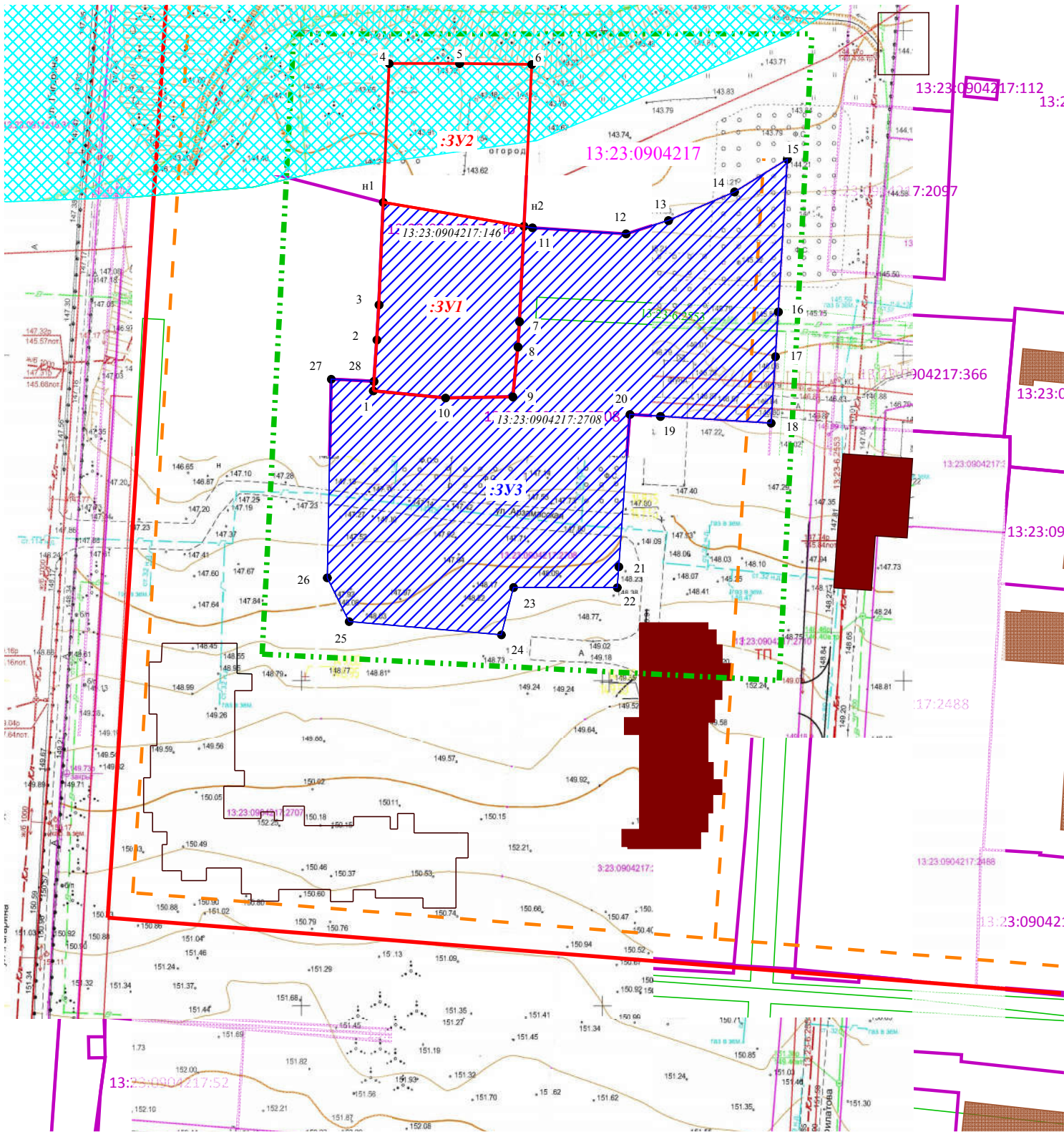


Инов. № прод.	Подп. и дата	Взам. инв. №

						06.22-01 ПМТ				
						Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Титова, Республиканская, Гагарина и рекой Саранка в Ленинском районе г.Саранска, в части изменения планировки территории (проект межевания территории), ограниченной ул.Гагарина, р.Саранка, ул.Филатова, ул.Мичурина г.Саранска				
Изм.	Кол.ц.	Лист	Ндэк.	Подпись	Дата	Основная часть проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов	
							ПМ	1а	3	
ГИП		Борисова Н.В.					 ПКО ПАО "СЗ"Саранский ДСК"			
Н.Контр.		Паньков В.Н.								
Исполнил		Горькова Н.А.								
						Схема расположения элемента планировочной структуры в составе ранее разработанной документации по планировке территории Масштаб 1:1000				

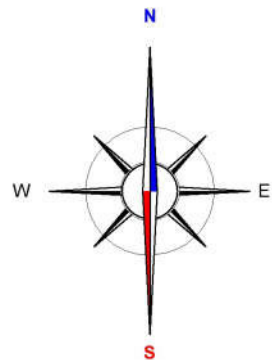


Условные обозначения	
	Границы
	Проектируемая территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
	Красная линия
	Линия отступа от красных линий
	Граница земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН
13:23:1101210:673	Кадастровый номер земельного участка
	Граница зон с особыми условиями использования
13:23-6.146	Учетный номер зоны с особыми условиями использования
	Граница образуемого земельного участка (1 этап)
	Граница образуемого земельного участка (2 этап)

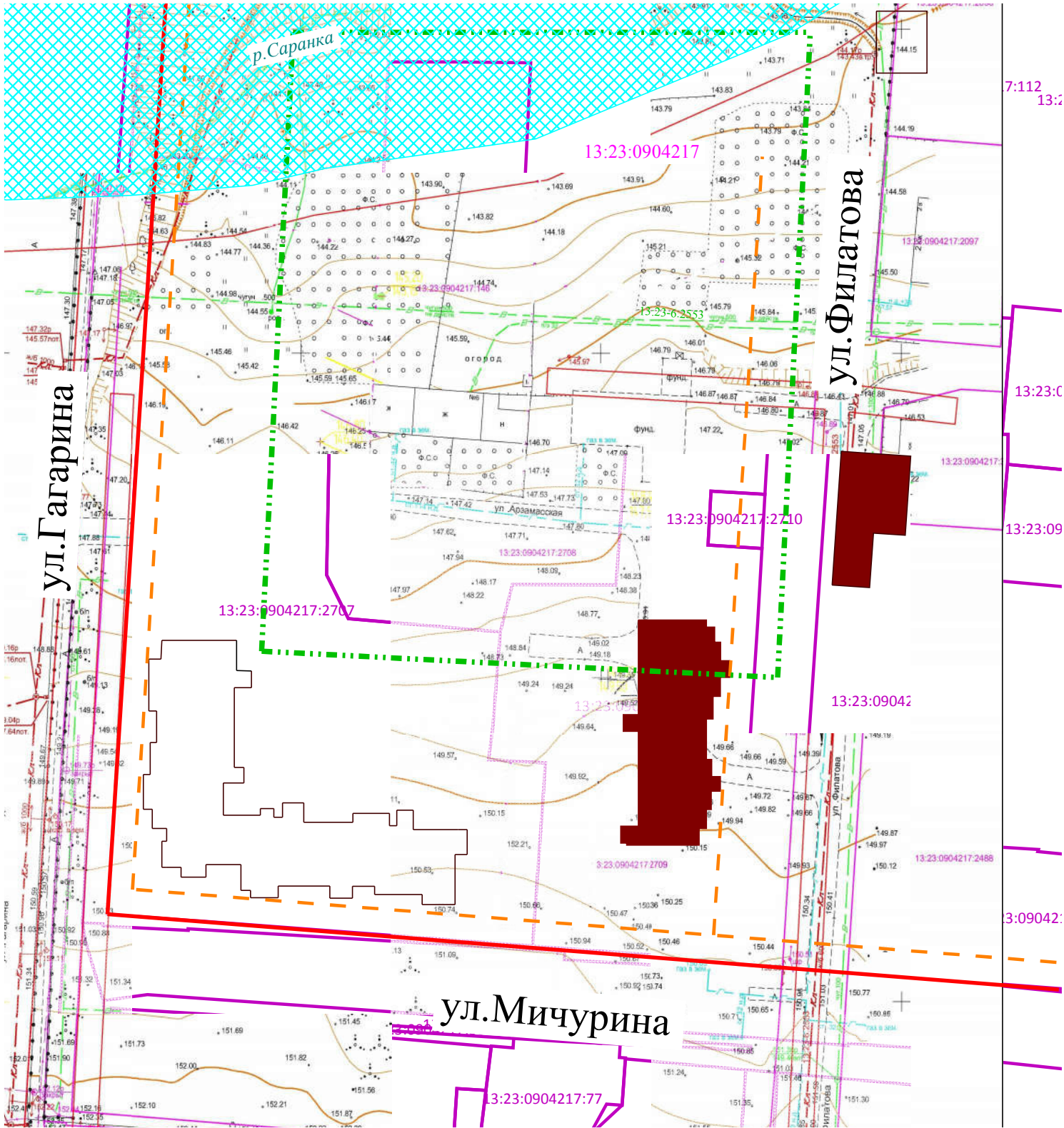


Изм.	Кол.	Лист	Подп.	Подпись	Дата
Гип	Барисова Н.В.				
Н.Контр.	Паньков В.Н.				
Исполнил	Горькова Н.А.				

06.22-01 ПМТ					
Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Титова, Республиканская, Гагарина и рекой Саранка в Ленинском районе г.Саранска, в части изменения планировки территории (проект межевания территории), ограниченной ул.Гагарина, р.Саранка, ул.Филатова, ул.Мичурина г.Саранска					
Основная часть проекта межевания территории			Стадия	Лист	Листов
Чертеж межевания территории			ПМ	2	3
Масштаб 1:1000			ПКО ПАО "СЗ"Саранский ДСК"		



Условные обозначения	
	Границы
	Проектируемая территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
	Красная линия
	Линия отступа от красных линий
	Граница земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН
13:23:1101210:673	Кадастровый номер земельного участка
	Граница зон с особыми условиями использования
13:23-6.146	Учетный номер зоны с особыми условиями использования



Изм.	Кол.	Лист	Подп.	Подпись	Дата
Гип	Барисова Н.В.				
Н.Контр.	Паньков В.Н.				
Исполнил	Горькова Н.А.				

06.22-01 ПМТ					
Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Титова, Республиканская, Гагарина и рекой Саранка в Ленинском районе г.Саранска, в части изменения планировки территории (проект межевания территории), ограниченной ул.Гагарина, р.Саранка, ул.Филатова, ул.Мичурина г.Саранска					
Материалы по обоснованию проекта межевания территории			Стадия	Лист	Листов
			ПМ	3	3
Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории			ПКО ПАО "СЗ"Саранский ДСК"		
Масштаб 1:1000					