



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНАЯ ФИРМА « ВЕРНЬЕР»

ЗАКАЗЧИК: ТСН «Тулайкова5А»

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ограниченной ул. им. Тулайкова Н.М.,
ул. им. Шехурдина А.П., и территорией
земель ФГБУ "НИИСХ Юго-Востока",
в Ленинском районе
города Саратова**

г. Саратов
2018г.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНАЯ ФИРМА «ВЕРНЬЕР»

ЗАКАЗЧИК: ТСН «Тулайкова5А»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ограниченной ул. им. Тулайкова Н.М.,
ул. им. Шехурдина А.П., и территорией
земель ФГБУ "НИИСХ Юго-Востока",
в Ленинском районе
города Саратова

Директор

ООО «Землеустроительная фирма «Верньер»



В.В. Малюгин

г. Саратов
2018г.

СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ:

ГЛАВА 1. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Текстовая часть:

- 1.1 Положения проекта межевания территории**
- 1.2 Характеристика территории**
- 1.3. Цели проекта межевания территории**
- 1.4. Экспликация площадей и видов разрешенного использования земельных участков**

Графическая часть:

- 1.5. Чертеж межевания территории**
- 1.6. Таблицы координат образуемых земельных участков**

ГЛАВА 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

- 2.1. Границы существующих земельных участков**
- 2.2. Территориальное зонирование территории**
- 2.3. Зоны с особым условием использования территории**

ПРИЛОЖЕНИЕ

- 1. Постановление Администрации муниципального образования «Город Саратов» от 18 июня 2018 года № 1242**
- 2. Постановление Администрации муниципального образования «Город Саратов» от 14 августа 2015 года № 2119**
- 3. Постановление Администрации муниципального образования «Город Саратов» от 16 июня 2016 года № 1535**

ГЛАВА 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1. Положения проекта межевания территории

Проект межевания территорий (далее – ПМТ) осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

Проект межевания территории, ограниченной ул. им. Тулайкова Н.М., ул. им. Шехурдина А.П., и территорией земель ФГБУ "НИИСХ Юго-Востока", в Ленинском районе города Саратова, разработан на основании постановления администрации муниципального образования «Город Саратов» от 18 июня 2018 года № 1242 в соответствии с:

- Градостроительным Кодексом РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;**
- Земельным кодексом РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ;**
- Законом Саратовской области от 9.10.2006 г. № 96-ЗСО «О регулировании градостроительной деятельности в Саратовской области»;**
- Генеральным планом муниципального образования «Город Саратов», утвержденным решением городской Думы от 28.02.2008 №25-240;**
- Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Саратов», утвержденными решением Саратовской городской Думы от 29.04.2008 № 27-280;**
- Региональными нормативами градостроительного проектирования Саратовской области, утвержденными постановлением Правительства**

Саратовской области от 14.06.2007 №230-П;

- Сводом правил СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 28 декабря 2010 г. № 820);
- сведениями о границах земельных участков по данным из государственного кадастра недвижимости,

а так же проектом межевания территории ограниченной ул. им. Тулайкова Н.М., ул. им.Шехурдина А.П., и территорией земель ФГБУ "НИИСХ Юго-Востока", в Ленинском районе города Саратова, разработанный на основании постановления администрации муниципального образования «Город Саратов» от 14 августа 2015 года № 2119 и утвержденный постановлением администрации муниципального образования «Город Саратов» от 16 июня 2016 года № 1535.

Цели и задачи проекта:

- обеспечение устойчивого развития территорий;
- выделение элементов планировочной структуры;
- образование земельных участков, в том числе из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- изменение границ земельных участков;
- образование частей земельных участков.

1.2. Характеристика территории.

Территория ограниченная ул. им. Тулайкова Н.М., ул. им.Шехурдина А.П., и территорией земель ФГБУ "НИИСХ Юго-Востока", в Ленинском районе города Саратова, рассматриваемая в настоящем ПМТ в границах, указанных в постановлении администрации муниципального образования «Город Саратов» от 18 июня 2018 года № 1242 представляет собой часть элемента планировочной структуры застроенного многоквартирными домами.

Согласно п. 37, п. 4 Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Саратов» (в дальнейшем Правила), утвержденных решением Саратовской городской Думы от 29.04.2008 г. № 27- 280 (с изменениями от 27.04.2010 № 50-595, от 11.10.2012 № 18-217, от 31.10.2013 № 28-322, от 06.02.2014 № 32-361, от 25.07.2014 № 38-429, от 19.02.2015 № 43-482, от 14.06.2016 № 60-634, от 27.12.2016 № 10-77) рассматриваемая, в настоящем проекте межевания, территория квартала городской застройки расположена в пределах территориальных зон:

Ж – 1 – зона многоэтажной жилой застройки;

Ж – 2 – зона среднеэтажной жилой застройки;

ОД – 3 – зона общественно-деловой застройки специализированных центров обслуживания (учебных, медицинских, спортивных, научных и т.д);

Р–2– зона рекреационно-ландшафтных территорий, покрытых многолетними зелеными насаждениями.

В соответствии с кадастровым делением территории муниципального образования «Город Саратов», рассматриваемая в настоящем проекте территория расположена в пределах кадастрового квартала 64:48:040453.

Категория земель рассматриваемой в данном проекте межевания территории: земли населенных пунктов.

Подготовка проекта межевания территории осуществлялась в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра

недвижимости – МСК-64. Проект межевания от 16 июня 2016 года № 1535 был выполнен в местной СК Саратов и Саратовский район.

1.3. Цели проекта межевания территории

В соответствии со ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовка проекта межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами.

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков. При этом при подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами Российской Федерации и техническими регламентами.

С 1 марта 2015 года согласно статьи 11.3 Земельного кодекса РФ образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности в границах элемента планировочной структуры, возможно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Проект межевания предусматривает изменение границ двух земельных участков с кадастровыми номерами 64:48:040453:1871; 64:48:040453:29 (на чертеже №№1,2,).

Сложившаяся ситуация между двумя участками с кадастровыми номерами: 64:48:040453:1871 и 64:48:040453:29 нарушает все действующие нормативные документы в области градостроительства. Руководствуясь п.8.6. СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты ограничение распространения пожара на

объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» установившая, что ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять, в нашем случае 4,2 метра - при высоте здания от 13,0 метров до 46,0 метров включительно.

Следовательно:

Земельный участок с кадастровым номером 64:48:040453:1871 расположенный по адресу: Саратовская обл., г Саратов, ул.им. Тулайкова Н.М., № 5А изменяет границу участка только по левой и передней меже. Граница по левой меже пройдет не фасаду многоэтажного здания, а от фасада здания на расстоянии 1.65 м. При этом площадь земельного участка не изменяется (на чертеже №1).

Земельный участок с кадастровым номером 64:48:040453:29 расположенный по адресу: Саратовская обл, г Саратов, ул.им. Тулайкова Н.М., НИИ Юго-Востока изменяет границу участка только по правой меже. При этом площадь земельного участка уменьшится на 50 кв.м. (на чертеже №2). Ширина проезжей части составит 4.2 м.

1.4. Экспликация площадей и видов разрешенного использования земельных участков

№ п/п на ЧМТ	Обозначение образуемого и (или) измененного земельного участка, части земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка, в т.ч. в соответствии с Правилами землепользования и застройки*	Код ВРИ по ПЗЗ	Площадь ЗУ, м2
1	64:48:040453:1871	Многоэтажная жилая застройка: многоквартирные дома (от 9 надземных этажей и выше), в т. ч. со встроенными и (или) встроенно-пристроенными нежилыми помещениями	1.11	4157
2	64:48:040453:29	Многоэтажная жилая застройка: многоквартирные дома (от 9 надземных этажей и выше), в т. ч. со встроенными и (или) встроенно-пристроенными нежилыми помещениями	1.11	5226

*Согласно п. 6.1.1. Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Саратов" (далее Правила) в случае если земельные участки образуются из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и предоставляются в порядке статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации гражданам и юридическим лицам, имеющим в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, находящиеся на таких земельных участках, и на момент образования и предоставления земельные участки имеют вид разрешенного использования, не соответствующий Правилам, земельные участки образуются и предоставляются гражданам и юридическим лицам с существующими на момент их образования разрешенными видами использования расположенных на них зданий, строений, сооружений (фактическое землепользование). При этом фактические виды разрешенного использования объектов недвижимости устанавливаются на основании видов разрешенного

использования, указанных в таблице 5.1 пункта 42 Правил.

Для земельных участков, рассматриваемых в рамках данного проекта, по заказу правообладателей земельных участков при необходимости могут быть внесены изменения.



АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ГОРОД САРАТОВ»

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

18 июня 2018 года № 1242

О подготовке изменений в проект межевания территории, ограниченной ул. им. Тулайкова Н.М., ул. им. Шехурдина А.П. и территорией земель ФГБНУ «НИИСХ Юго-Востока», в Ленинском районе г. Саратова, утвержденный постановлением администрации муниципального образования «Город Саратов» от 16 июня 2016 года № 1535

В соответствии со статьями 43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Саратов», утвержденными решением Саратовской городской Думы от 29.04.2008 № 27-280, на основании предложения ТСН «Тулайкова 5А» от 4 мая 2018 года

постановляю:

1. Комитету по градостроительству, архитектуре и капитальному строительству администрации муниципального образования «Город Саратов» обеспечить подготовку изменений в проект межевания территории, ограниченной ул. им. Тулайкова Н.М., ул. им. Шехурдина А.П. и территорией земель ФГБНУ «НИИСХ Юго-Востока», в Ленинском районе г. Саратова, утвержденный постановлением администрации муниципального образования «Город Саратов» от 16 июня 2016 года № 1535.

2. Рекомендовать заявителю в течение одного года со дня издания настоящего постановления подготовить изменения в проект межевания территории, ограниченной ул. им. Тулайкова Н.М., ул. им. Шехурдина А.П. и территорией земель ФГБНУ «НИИСХ Юго-Востока», в Ленинском районе г. Саратова, утвержденный постановлением администрации муниципального образования «Город Саратов» от 16 июня 2016 года № 1535.

3. Комитету по общественным отношениям, анализу и информации администрации муниципального образования «Город Саратов» опубликовать настоящее постановление в средствах массовой информации в течение трех дней со дня его издания в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и разместить на

официальном сайте администрации муниципального образования «Город Саратов».

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации муниципального образования «Город Саратов» по градостроительству и архитектуре.

Глава муниципального образования
«Город Саратов»

М.А. Исаев

Верно

И.о. начальника отдела делопроизводства

С.Ю. Тарасова





АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

«ГОРОД САРАТОВ»

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

16 июня 2016 года № 1535

Об утверждении проекта межевания территории, ограниченной ул. им. Тулайкова Н.М., ул. им. Шехурдина А.П. и территорией земель ФГБНУ «НИИСХ Юго-Востока», в Ленинском районе г. Саратова

В соответствии со статьями 43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, решением Саратовской городской Думы от 16.11.2005 № 65-633 «О Положении о публичных слушаниях в муниципальном образовании «Город Саратов», постановлением администрации муниципального образования «Город Саратов» от 14 августа 2015 года № 2119 «О подготовке проекта межевания территории, ограниченной ул. им. Тулайкова Н.М., ул. им. Шехурдина А.П. и территорией земель ФГБНУ «НИИСХ Юго-Востока», в Ленинском районе г. Саратова», с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний, состоявшихся 21 апреля 2016 года

постановляю:

1. Утвердить проект межевания территории, ограниченной ул. им. Тулайкова Н.М., ул. им. Шехурдина А.П. и территорией земель ФГБНУ «НИИСХ Юго-Востока», в Ленинском районе г. Саратова.
2. Комитету по общественным отношениям, анализу и информации администрации муниципального образования «Город Саратов» опубликовать настоящее постановление и утвержденный проект межевания территории в средствах массовой информации в течение семи дней со дня утверждения проекта межевания территории и разместить на официальном сайте администрации муниципального образования «Город Саратов».
3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации муниципального образования «Город Саратов» по градостроительству и архитектуре:

Глава администрации муниципального
образования «Город Саратов»

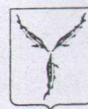
В.Н. Сараев

Верно

Начальник отдела делопроизводства

И.Л. Киселева





АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ГОРОД САРАТОВ»

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

14 августа 2015 года № 2119

О подготовке проекта межевания территории,
ограниченной ул. им. Тулайкова Н.М.,
ул. им. Шехурдина А.П. и территорией
земель ФГБНУ «НИИСХ Юго-Востока»,
в Ленинском районе г. Саратова

В соответствии со статьями 43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 3 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации, решением Саратовской городской Думы от 29.04.2008 № 27-280 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Саратов», на основании предложения Конычевой Н.А. от 03.07.2015 № 3

постановляю:

1. Комитету по градостроительной политике, архитектуре и капитальному строительству администрации муниципального образования «Город Саратов» обеспечить подготовку проекта межевания территории, ограниченной ул. им. Тулайкова Н.М., ул. им. Шехурдина А.П. и территорией земель ФГБНУ «НИИСХ Юго-Востока», в Ленинском районе г. Саратова (приложение).
2. Рекомендовать Конычевой Н.А. в течение одного года со дня издания настоящего постановления подготовить проект межевания территории, ограниченной ул. им. Тулайкова Н.М., ул. им. Шехурдина А.П. и территорией земель ФГБНУ «НИИСХ Юго-Востока», в Ленинском районе г. Саратова.
3. Комитету по общественным отношениям, анализу и информации администрации муниципального образования «Город Саратов» опубликовать

настоящее постановление в средствах массовой информации в течение трех дней со дня его издания в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и разместить на официальном сайте администрации муниципального образования «Город Саратов».

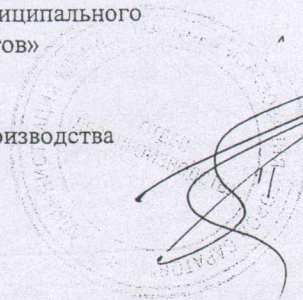
4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации муниципального образования «Город Саратов» по градостроительству и архитектуре.

Глава администрации муниципального образования «Город Саратов»

/ / А.Г. Буренин

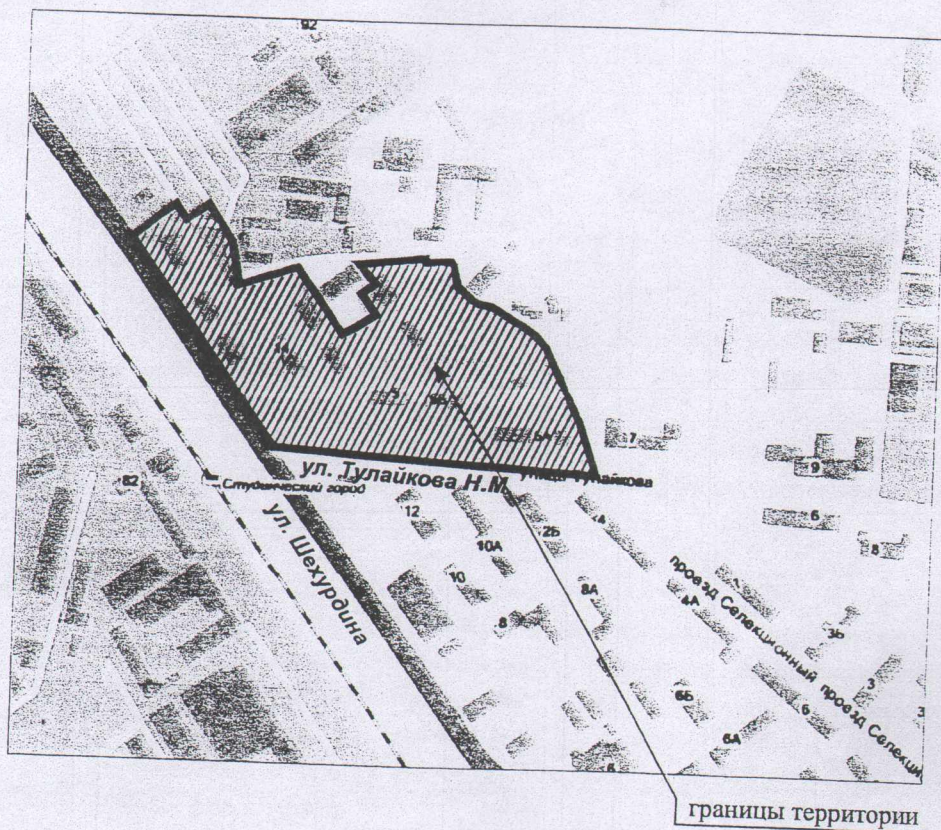
Верно
Начальник отдела делопроизводства

И.Л. Киселева



от 14 августа 2015 года № 2119

Схема
(границы территории, ограниченной ул. им. Тулайкова Н.М.,
ул. им. Шехурдина А.П. и территорией земель ФГБНУ «НИИСХ Юго-Востока»,
в Ленинском районе города Саратова)



Председатель комитета по градостроительной политике,
архитектуре и капитальному строительству администрации
муниципального образования «Город Саратов»

В.А. Желанов