



6032-ППМТ(В4)

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Проект внесения изменений в проект планировки территории на части бывших земель ФГБНУ «НИИСХ Юго-Востока» от улицы им. Шехурдина А.П. до ул. Танкистов и реки 1-й Гуселки в Ленинском и Кировском районах г. Саратова с проектом межевания в его составе

Том 3 Проект межевания территории. Основная часть

**КОМИТЕТ ПО РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ
В СТРОИТЕЛЬСТВЕ САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Заказчик: ООО «Госжилстрой»

Шифр: 6032-ППМТ(4)

**Проект внесения изменений в проект планировки территории
на части бывших земель ФГБНУ «НИИСХ Юго-Востока» от
улицы им. Шехурдина А.П. до ул. Танкистов и реки 1-й
Гуселки в Ленинском и Кировском районах г. Саратова с
проектом межевания в его составе**

**Том № 3
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
Основная часть
Пояснительная записка**

Главный инженер института

Заместитель директора по архитектуре

Главный инженер проекта



М.С. Коновалов

Н.Н. Шитова

Т.Ю. Волгина

Саратов 2023 г.

***Состав тома № 3 Проект межевания территории.
Основная часть***

Текстовая часть

1. Общая часть
2. Цель разработки проекта межевания территории
3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования
4. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования
5. Категория земель
6. Зоны с особыми условиями использования территории

Графические материалы:

- 3.1 Чертеж межевания территории 1 этап М 1:2 000
- 3.2 Чертеж межевания территории 2 этап М 1:2 000

Состав тома № 4 Проект межевания территории. Материалы по обоснованию

Графические материалы:

- 4.1 Чертеж фактического использования территории М 1:2000
- 4.2 Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории М 1:2000

1. Общая часть.

Проект внесения изменений в проект планировки территории на части бывших земель ФГБНУ «НИИСХ Юго-Востока» от улицы им. Шехурдина А.П. до ул. Танкистов и реки 1-й Гуселки в Ленинском и Кировском районах г. Саратова с проектом межевания в его составе разработан на основании письма заказчика.

Проект, выполнен в соответствии с техническим заданием и действующими нормативно-правовыми документами:

- Градостроительным Кодексом РФ от 29.12.2004г. № 190-ФЗ;
- Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001г. №136-ФЗ;
- Решением Саратовской городской Думы «О внесении изменений в решение Саратовской городской Думы от 31.01.2018 г. № 29-223 о Генеральном плане муниципального образования «Город Саратов» с изменениями от 28.12.2022 г;
- Решением Саратовской городской Думы от 16.12.2022 № 28-292 «О внесении изменений в решение Саратовской городской Думы от 25.07.2019 № 54-397 «О Правилах землепользования и застройки муниципального образования «Город Саратов»;
- Решением Саратовской городской Думы от 23.12.2022 г. № 29-298 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Саратов»;
- Решением Саратовской городской Думы от 25.12.2018 № 45-326 «О Правилах благоустройства территории муниципального образования «Город Саратов»;
- Постановлением Правительства Саратовской области от 26 апреля 2023 года № 373-П «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Саратовской области».
- Сводом правил СП 42.13330.2016 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 28 декабря 2010 г. N 820).

Сведения о границах проектируемой территории

Каталог координат характерных точек границ территории, в отношении которой выполнен проект межевания территории:

№		
	х	у
1	502127.99	2298353.21
2	502111.99	2298350.40
3	502093.99	2298347.21
4	502068.49	2298342.71
5	501846.91	2298303.63
6	501813.29	2298297.70
7	501825.09	2298069.41
8	501860.23	2298072.42
9	502052.53	2298094.80
10	502081.99	2298107.82
11	502111.88	2298110.59
12	502111.38	2298119.26
13	502141.24	2298122.73
1	502127.99	2298353.21

2. Цель разработки проекта межевания территории

Основной целью разработки проекта межевания территории является определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков с целью дальнейшей постановки их на кадастровый учет, определение границ сервитутов.

На чертежах межевания территории отображены:

- 1) границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры;
- 2) красные линии;
- 3) границы образуемых и изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков;
- 4) границы сервитутов (части земельных участков для прохода, проезда).

Изменение поворотных точек красных линий проектом межевания территории не предусмотрено. Красные линии отображены в системе координат МСК-64 в соответствии с утвержденным проектом планировки территории.

Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений будут устанавливаться проектной документацией в соответствии с техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Сведения о наличии объектов культурного наследия на проектируемой территории отсутствуют.

3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

1 этап межевания

Все площади образуемых и (или) изменяемых земельных участков, а также их частей приведены в таблицах проекта межевания территории, а также отражены на чертежах межевания территории.

Разрешенное использование земельных участков указано в соответствии с градостроительными регламентами территориальной зоны «зоны развития застройки индивидуальными домами» (Ж-4.1), установленными Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Саратов» (далее также - Правила землепользования и застройки).

Таблица 1 *Перечень земельных участков, для которых предусмотрено изменение вида разрешенного использования, и сведения об их площади*

№ участка согласно чертежу межевания	Наименование вида разрешенного использования земельного участка актуальное	Наименование вида разрешенного использования земельного участка после изменения	Код Вида использования	Площадь зем участка, кв.м
1	2	3	4	5
64:48:030215:6136	Размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для дошкольного образования (детские ясли, детские сады, в том числе здания, спортивные сооружения, предназначенные для занятий обучающихся физической культурой и спортом)	3.5.1	1865
64:48:030215:6068	Жилые дома, не предназначенные для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для дошкольного образования (детские ясли, детские сады, в том числе здания, спортивные сооружения, предназначенные для занятий обучающихся физической культурой и спортом)	3.5.1	600
64:48:030215:6069	Жилые дома, не предназначенные для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для дошкольного образования (детские ясли, детские сады, в том числе здания, спортивные сооружения, предназначенные для занятий обучающихся физической культурой и спортом)	3.5.1	600

64:48:030215: 6070	Жилые дома, не предназначенные для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для дошкольного образования (детские ясли, детские сады, в том числе здания, спортивные сооружения, предназначенные для занятий обучающихся физической культурой и спортом)	3.5.1	600
64:48:030215: 6071	Жилые дома, не предназначенные для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для дошкольного образования (детские ясли, детские сады, в том числе здания, спортивные сооружения, предназначенные для занятий обучающихся физической культурой и спортом)	3.5.1	600
64:48:030215: 6072	Жилые дома, не предназначенные для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для дошкольного образования (детские ясли, детские сады, в том числе здания, спортивные сооружения, предназначенные для занятий обучающихся физической культурой и спортом)	3.5.1	600
64:48:030215: 6073	Жилые дома, не предназначенные для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для дошкольного образования (детские ясли, детские сады, в том числе здания, спортивные сооружения, предназначенные для занятий обучающихся физической культурой и спортом)	3.5.1	651
64:48:030215: 6135	Размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	511

Способы образования земельных участков

Земельный участок **ЗУ1** образуется путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами **64:48:030215:6136** площадью 1865м², **64:48:030215:6068** площадью 600м², **64:48:030215:6069** площадью 600м², **64:48:030215:6070** площадью 600м², **64:48:030215:6071** площадью 600м², **64:48:030215:6072** площадью 600м², **64:48:030215:6073** площадью 651м²

Таблица 2. Перечень образуемых земельных участков, виды разрешенного использования и сведения об их площади

№ участка Согласно Чертежу межевани я	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код вида использ ования	Площадь зем участка, кв.м
1	2	3	4
ЗУ 1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для дошкольного образования (детские ясли, детские сады, в том числе здания, спортивные сооружения, предназначенные для занятий обучающихся физической культурой и спортом)	3.5.1	5516

Ведомость координат образуемых земельных участков

№	ЗУ1 S=5516м ²	
	х	у
1	501901.96	2298130.19
2	501900.74	2298151.14
3	501895.77	2298237.82
4	501894.77	2298255.20
5	501879.90	2298252.58
6	501850.15	2298247.34
7	501851.29	2298227.43
8	501852.44	2298207.47
9	501853.58	2298187.50
10	501854.73	2298167.53
11	501855.89	2298147.57
12	501857.03	2298127.60
13	501886.98	2298129.32
1	501901.96	2298130.19

Части земельных участков для актуальных земельных участков

Части земельных участков образованы с целью создания сервитута для прохода или проезда и использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей.

№ участка	Площадь зем. уч., кв.м
64:48:030215:6139/ЧЗУ1	17
64:48:030215:6138/ЧЗУ1	5

Ведомость координат образуемых частей земельных участков для актуальных земельных участков

№	64:48:030215:6139/ЧЗУ1 S=17м ²	
	x	y
1	501937.27	2298240.21
2	501936.62	2298251.52
3	501942.46	2298251.96
4	501942.40	2298253.01
5	501935.66	2298252.56
6	501936.38	2298240.16
1	501937.27	2298240.21

№	64:48:030215:6138/ЧЗУ1 S=5м ²	
	x	y
1	501942.46	2298251.96
2	501946.63	2298252.27
3	501946.51	2298254.17
4	501945.78	2298254.13
5	501945.83	2298253.24
6	501942.40	2298253.01
1	501942.46	2298251.96

2 этап межевания

Способы образования земельных участков

Земельный участок ЗУ2 образуется путем объединения земельного участка с кадастровым номером 64:48:030215:6565 площадью 6302м² и образованного в 1 этапе земельного участка с условным номером ЗУ1.

Таблица 3. Перечень образуемых земельных участков, виды разрешенного использования и сведения об их площади

№ участка Согласно Чертежу межевани я	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код вида использ ования	Площадь зем участка, кв.м
1	2	3	4
ЗУ 2	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для дошкольного образования (детские ясли, детские сады, в том числе здания, спортивные сооружения, предназначенные для занятий обучающихся физической культурой и спортом)	3.5.1	11818

Ведомость координат образуемых земельных участков

№	ЗУ2 S=11818м²	
	х	у
1	501901.96	2298130.19
2	501931.14	2298131.84
3	501960.37	2298133.52
4	501959.10	2298154.49
5	501954.10	2298241.17
6	501943.12	2298240.55
7	501922.63	2298239.37
8	501895.77	2298237.82
9	501894.77	2298255.20
10	501879.90	2298252.58
11	501850.15	2298247.34
12	501851.29	2298227.43
13	501852.44	2298207.47
14	501853.58	2298187.50
15	501854.73	2298167.53
16	501855.89	2298147.57
17	501857.03	2298127.60
18	501886.98	2298129.32
1	501901.96	2298130.19

4. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования

В рамках данного проекта не образуются земельные участки, которые относятся к территориям общего пользования

5. Категория земель

Все образованные земельные участки относятся к категории земель «Земли населенных пунктов».

6. Зоны с особыми условиями использования территории

- ***Зоны особо охраняемых природных территорий.***

В границах проектирования земли особо охраняемых природных территорий отсутствуют.

- ***Зоны, выделенные по условиям охраны объектов культурного наследия.***

На проектируемой территории объекты культурного наследия отсутствуют.

- ***Водоохранные зоны***

Водоохранная зона от реки 1-я Гуселка установлена в размере 100 м.

- ***Охранные зоны, санитарно-защитные зоны, санитарные разрывы.***

Охранные зоны устанавливаются в целях обеспечения благоприятных условий эксплуатации, обеспечения сохранности коммуникаций и предотвращения несчастных случаев.

Охранные зоны установлены в соответствии с:

постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14 марта 2002 № 10 «О введении в действие санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения СанПиН 2.1.41.110-02» (действует до 1 января 2025 года);

постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

постановлением Правительства Российской Федерации от 9 июня 1995 года № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»;

постановлением Правительства Российской Федерации от 20 ноября 2000 года № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»;

приказом Минстроя Российской Федерации от 17 августа 1992 года № 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»;

Сводом правил СП 36.13330.2012 «СНиП 2.05.06-85*. Магистральные трубопроводы» Актуализированная редакция **СНиП 2.05.06-85***, утвержденным приказом Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 25 декабря 2012 года N 108/ГС,

действующими до утверждения Правительством Российской Федерации положений о зонах с особыми условиями использования территории соответствующего вида в соответствии со статьей 106 Земельного кодекса Российской Федерации.

Перечень охранных зон:

А. Охранная зона объектов электроснабжения :

Охранные зоны вдоль воздушных линий электропередачи устанавливаются в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии:

Проектный номинальный класс напряжения, кВ	Расстояние, м
до 1	2 (для линий с самонесущими или изолированными проводами, проложенных по стенам зданий, конструкциям и т.д., охранная зона определяется в соответствии с установленными нормативными правовыми актами минимальными допустимыми расстояниями от таких линий)
1-20	10 (5- для линий с самонесущими или изолированными проводами, размещенных в границах населенных пунктов)
35	15
110	20

Охранная зона кабельной линии электропередачи представляет собой участок земли вдоль подземной кабельной линии, ограниченный вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних кабелей на расстоянии один метр.

Б. Для сетей водоснабжения устанавливается санитарно-защитная полоса по обе стороны от крайних линий водопровода не менее 10 метров в каждую сторону.

В. Для сетей теплоснабжения

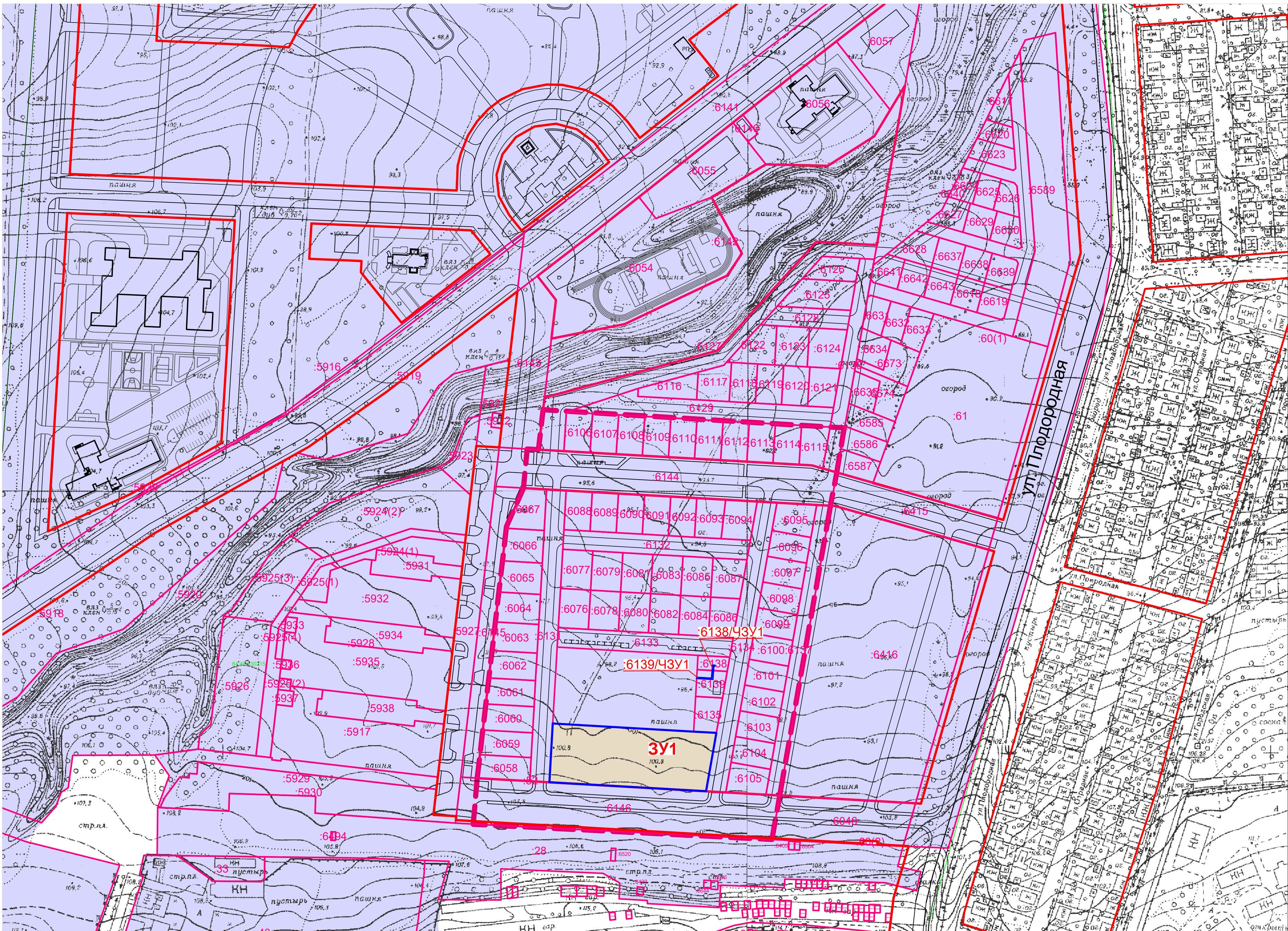
Для тепловых сетей устанавливаются вдоль трасс прокладки тепловых сетей в виде земельных участков шириной, определяемой углом естественного откоса грунта, но не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки.

Г. На трассах кабельных и воздушных линий связи:

- для подземных кабельных и для воздушных линий связи и, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, - в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиотелефонии не менее чем на 2 метра с каждой стороны;

Д. Для сетей газоснабжения

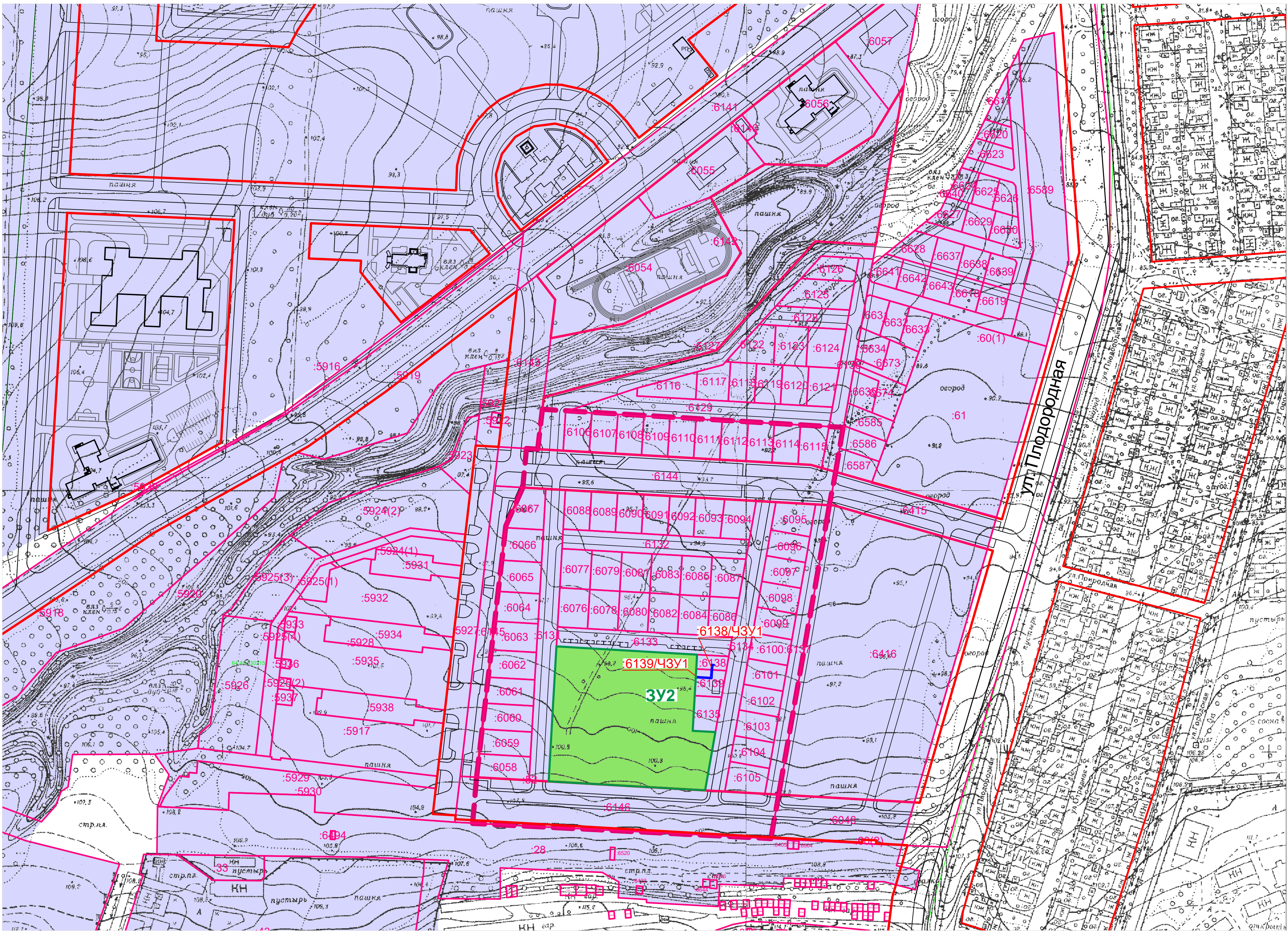
Охранные зоны объектов системы газоснабжения устанавливаются вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии двух метров с каждой стороны газопровода. Отсчет расстояний при определении охранных зон газопроводов производится от оси газопровода - для однопроводных газопроводов и от осей крайних ниток газопроводов - для многопроводных



№ уч. согл. чертежу межев.	Вид разрешенного использования	Площадь земельного участка, м ²
1	2	3
ЗУ1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для дошкольного образования (детские ясли, детские сады, в том числе здания, спортивные сооружения, предназначенные для занятий обучающихся физической культурой и спортом)	5516

	Граница проекта планировки территории
	Красные линии, существующие
	Граница земельного участка по данным ЕГРН
	Граница образуемого земельного участка
	Граница образуемых ЧЗУ

						6032-ППМТ(Б4)	ООО "Госжилстрой"		
						Проект внесения изменений в проект планировки территории на части бывших земель ФГБУ "НИИСХ Юго-Востока" от ул. им.Шехурдина А.П. до ул. Танистов и реки 1-й Гусельки в Ленинском и Кировском районах города Саратова с проектом межевания в его составе			
Изм.	Колуч.	Лист	Недок	Подпись	Дата	Проект межевания территории основная часть	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Волгина		<i>Волгина</i>			ПМТ	3.1	
Нач.гр.		Айдарова		<i>Айдарова</i>					
Арх		Сидорова		<i>Сидорова</i>		Чертеж межевания территории 1 этап М 1:2000			



№ уч. согл. чертежу межев.	Вид разрешенного использования	Площадь земельного участка, м ²
1	2	3
3У2	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для дошкольного образования (детские ясли, детские сады, в том числе здания, спортивные сооружения, предназначенные для занятий обучающихся физической культурой и спортом)	11818

	Граница проекта планировки территории
	Красные линии, существующие
	Граница земельного участка по данным ЕГРН
	Граница образуемого земельного участка
	Граница образуемых ЧЗУ

						6032-ППМТ(Б4)	ООО "Госжилстрой"		
						Проект внесения изменений в проект планировки территории на части бывших земель ФГБУ "НИИСХ Юго-Востока" от ул. им.Шехурдина А.П. до ул. Танистов и реки 1-й Гусевой в Ленинском и Кировском районах города Саратова с проектом межевания в его составе			
Изм.	Колуч.	Лист	Недок	Подпись	Дата	Проект межевания территории основная часть	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Волгина		<i>Волгина</i>			ПМТ	3.2	
Нач.гр.		Айдарова		<i>Айдарова</i>					
Арх		Сидорова		<i>Сидорова</i>		Чертеж межевания территории 2 этап М 1:2000			