



Администрация города Пензы

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 23.08.2016 № 1395

Об утверждении проекта межевания территории, ограниченной улицами Ново-Тамбовская, Тамбовская, 1-й проезд Лескова, ул. Лескова

На основании ст. 45, 46 Градостроительного кодекса РФ, Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Генерального плана города Пензы, утвержденного решением Пензенской городской Думы от 28.03.2008 № 916-44/4, Правил землепользования и застройки города Пензы, утвержденных решением Пензенской городской Думы от 22.12.2009 № 229-13/5, постановления администрации города Пензы от 25.05.2016 № 803 «О подготовке проекта межевания территории, ограниченной улицами Ново-Тамбовская, Тамбовская, 1-й проезд Лескова, ул. Лескова», протокола публичных слушаний от 01.08.2016, заключения о результатах публичных слушаний от 01.08.2016, опубликованного в газете «Молодой ленинец. Спецпроект» от 05.08.2016 № 28(28), в целях обеспечения эффективного и рационального использования земель, на которые распространяются полномочия органов местного самоуправления города Пензы по их управлению,

Администрация города Пензы постановляет:

1. Утвердить проект межевания территории, ограниченной улицами Ново-Тамбовская, Тамбовская, 1-й проезд Лескова, ул. Лескова (прилагается).

2. В течение семи дней с момента выхода настоящего постановления опубликовать его в средстве массовой информации, определенном для официального опубликования муниципальных правовых актов администрации города Пензы, и разместить на официальном сайте администрации города Пензы в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации города Пензы по земельным и градостроительным вопросам, начальника Управления градостроительства и архитектуры администрации города Пензы.

Глава администрации города

В.Н. Кувайцев

УТВЕРЖДЕН
постановлением администрации города
от « 23 » 08 2016 г.
№ 1395

«Проект межевания территории, ограниченной улицами Ново-Тамбовская, Тамбовская, 1-й проезд Лескова, ул. Лескова».

Количество листов: 27 л.

ООО ПП "ЭСН"

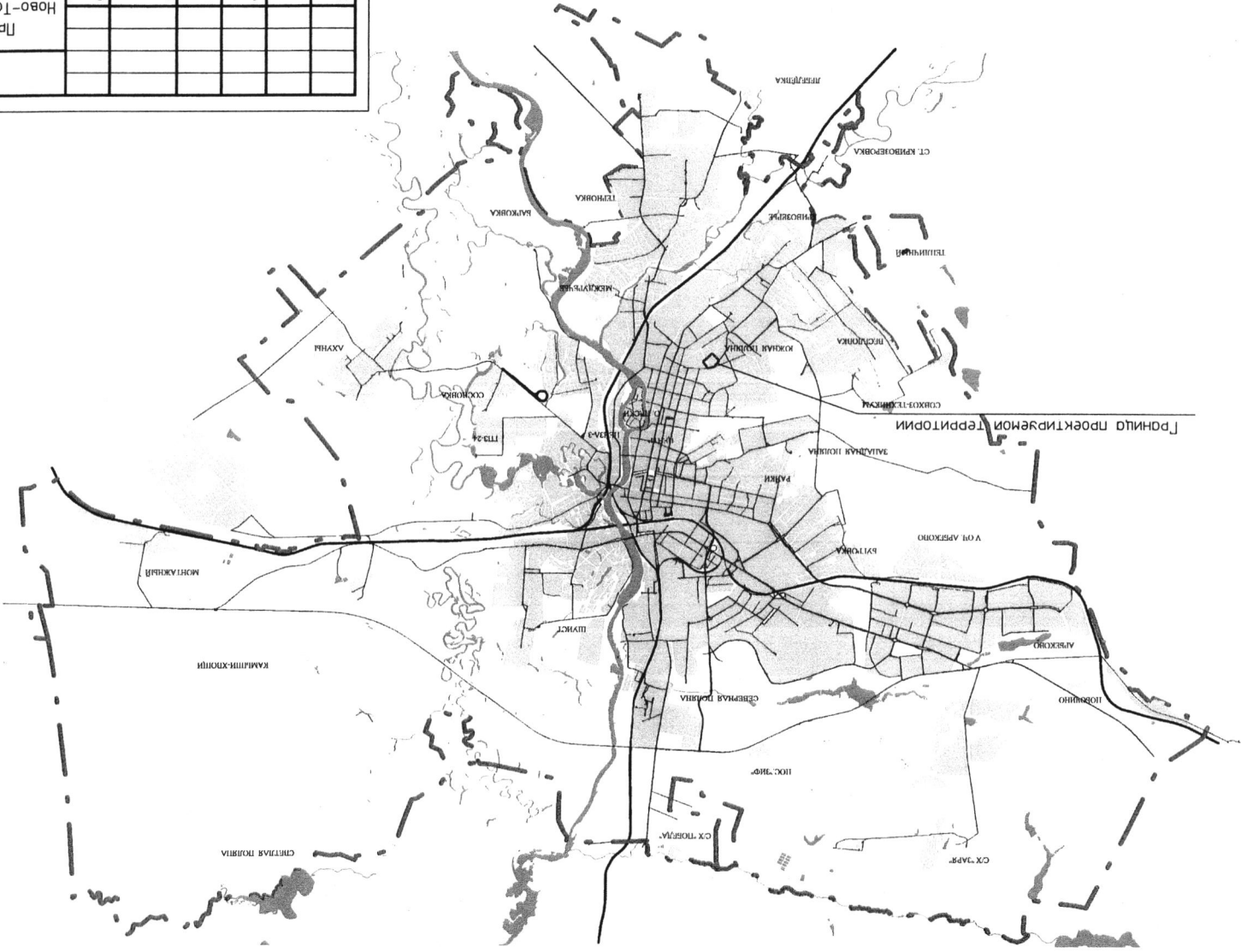
**Проект межевания территории ограниченной улицами
Ново-Тамбовская, Тамбовская, 1-й проезд Лескова, ул. Лескова**

Материалы по межеванию территории.

Графическая часть.

г. Пенза, 2016

Схема расположения элементов ландшафтной структуры в городе Пензе

[illegible]

Проект межведомственной территории в городе Лёхэ Схема расположения элементов ландшафтного строительства 000 мм, 3СН		
Проект межведомственной территории	ЛМТ	1
Проект межведомственной территории 0-Тамбовская, Тамбовская, 1-я проезд Лескова, ул. Лескова	Стояна	Листов

ООО ППП "ЭСН"

**Проект межевания территории,
ограниченной улицами
Ново-Тамбовская, Тамбовская,
1-й проезд Лескова, ул. Лескова**

Пояснительная записка

г. Пенза, 2016

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Наименование раздела	гриф	инв. №	Примечание
	<u>Материалы по межеванию территории:</u>			
1	Пояснительная записка	н/с		
	<u>Материалы по межеванию территории. Графическая часть:</u>			
1	Схема расположения элемента планировочной структуры в городе Пензе	н/с		б/м
2	Чертеж границ существующих земельных участков	н/с		М 1:1000
3	Чертеж изменяемых земельных участков	н/с		М 1:1000
4	Чертеж межевания территории	н/с		М 1:1000
5	Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории и зон действия публичных сервитутов	н/с		М 1:1000

Оглавление

1. Общие положения.....	5
1.1 Исходные данные.....	6
1.2 Анализ существующего положения.....	6
2. Проектная часть.....	16
2.1 Проектное решение.....	16
2.2 Расчет территорий, подлежащих межеванию.....	16
2.3 Сервитуты и иные обременения.....	20
3. Выводы по проекту.....	22
4. Приложение.....	23

АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

ГИП	Гаранин С.В.
Н-контролер	Бандин В.Н.
Инженер	Гаранин А.В.

1. Общие положения

Основанием для подготовки проекта межевания территории является:

- Постановление Администрации г. Пензы от 25.05.2016 №803 «О подготовке проекта межевания территории, ограниченной улицами Ново-Тамбовская, Тамбовская, 1-й проезд Лескова, ул. Лескова».

Проект межевания территории, ограниченной улицами Ново-Тамбовская, Тамбовская, 1-й проезд Лескова, ул. Лескова, разработан в соответствии со следующей нормативно-правовой и градостроительной документацией:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190 – ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ;
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Свод правил СП 42.13330.2011. «СНиП 2.07.01-89. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Местные нормативы градостроительного проектирования города Пензы, утвержденные решением Пензенской городской Думы от 30.10.2015 №299-13/6;
- Генеральный план города Пензы, утвержденный решением Пензенской городской Думы от 28.03.2008 № 916-44/4;
- Правила землепользования и застройки города Пензы, утвержденные решением Пензенской городской думы от 22.12.2009 №229-13/5;
- Постановление Администрации г. Пензы от 23.10.2014 №1248/1 «Об утверждении проекта планировки территории планировочного района «Веселовка-Центр».

Задачами разработки проекта является обеспечение следующих требований:

- анализ фактического землепользования в районе проектирования;
- определение в соответствии с нормативными требованиями площадей земельных участков, исходя из фактически сложившейся планировочной структуры территории проектирования;
- формирование границ застроенных земельных участков с учетом функционального назначения объектов застройки в территориальной зоне;
- обеспечение условий эксплуатации объектов, расположенных в районе проектирования в границах формируемых земельных участков;
- установление границ незастроенных земельных участков с учетом возможности размещения объектов капитального строительства по виду разрешенного использования в территориальной зоне;
- определение местоположение границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Особенности подготовки проекта межевания территории.

Проект межевания территории охватывает территорию квартала, ограниченного улицами Ново-Тамбовская, Тамбовская, 1-й проезд Лескова, ул. Лескова.

Существенную роль в вопросе межевания территории квартала и размещения новых объектов играют ранее зарегистрированные земельные участки под здания,

строения, которые требуют соблюдения условий по обеспечению правоотношений, а также соблюдение охранных требований.

Подготовка проекта межевания осуществляется на основании утвержденного проекта планировки территории планировочного района «Веселовка-Центр» в границах проектных планировочных образований, т.е. в границах линии регулирования застройки, установленных проектом планировки, и планировочным ограничением – железной дорогой. Учитывает фактическое землепользование, градостроительные нормативы, установленные на данной территории. Правомерность формирования земельных участков определена действующим законодательством и нормативными актами муниципального уровня.

Согласно Градостроительному кодексу на основании проекта планировки и проекта межевания территории будет осуществляться разработка в виде отдельных документов градостроительных планов земельных участков, предназначенных для строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1.1 Исходные данные.

Исходными материалами для разработки проекта межевания территории, ограниченной улицами Ново-Тамбовская, Тамбовская, 1-й проезд Лескова, ул. Лескова, являются:

- Генеральный план города Пензы, утвержденный решением Пензенской городской Думы от 28.03.2008 № 916-44/4;
- Правила землепользования и застройки города Пензы, утвержденные решением Пензенской городской думы от 22.12.2009 №229-13/5;
- Проект планировки территории планировочного района «Веселовка-Центр», утвержденный постановлением Администрации г. Пензы от 23.10.2014 №1248/1;
- Топографическая съемка М 1:1000;
- Кадастровый план территории квартала с кадастровым номером 58:29:3003005 по состоянию на май 2016г.

1.2 Анализ существующего положения.

Проектируемой территорией является территория, ограниченная улицами Ново-Тамбовская, Тамбовская, 1-й проезд Лескова, ул. Лескова.

Территория расположена в планировочном районе «Веселовка-Центр» города Пенза. Рассматриваемая территория составляет 6,67 га.

На территории находятся существующие 1-2 этажные индивидуальные жилые дома, учреждение здравоохранения (ГУЗ «Пензенский областной противотуберкулезный диспансер»). По ул. Тамбовская расположен памятник истории 18 века – Тамбовская застава. Свободную от застройки территории занимает овраг.

С северо-восточной стороны территории расположены новостройки – многоквартирные жилые дома выше 5 этажей.

Объекты социально-бытового обслуживания расположены в шаговой доступности.

Согласно материалам проекта планировки территории планировочного района «Веселовка-Центр» на территории в границах рассматриваемого проекта предусмотрены жилые, общественно-деловая и природно-рекреационная зоны.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Пензы, утвержденными решением Пензенской городской Думы от 22.12.2009 №229-13/5, данная территория расположена в территориальной зонах:

- малоэтажной жилой застройки 1 - 3 этажа (Ж-1). Зона жилой застройки Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов и жилых домов блокированного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения;
- зона многоэтажной жилой застройки выше 5 этажей (Ж-3). Зона многоэтажной жилой застройки Ж-3 выделена для формирования жилых районов высокой плотности с размещением многоквартирных домов выше 5 этажей;
- зона учреждений здравоохранения, медицинских комплексов (Ц-6);
- зона открытых пространств (Р-3). Зона Р-3 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и формирования озелененных участков, предназначенных для отдыха населения в центральных и жилых районах города.

Для зоны Ж-1 установлены следующие градостроительные регламенты.

Основные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие индивидуальные жилые дома;
- блокированные жилые дома с количеством блоков не более 4-х;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы общеобразовательные;
- магазины товаров первой необходимости общей торговой площадью не более 150 кв. м;
- спортплощадки, спортзалы, теннисные корты, детские площадки, площадки для отдыха;
- отделения связи;
- аптеки, аптечные пункты;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок;
- отделения, участковые пункты полиции;
- автостоянки без права возведения объектов капитального строительства;
- центры реабилитации инвалидов;
- учреждения культуры и искусства;
- благоустройство к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- физкультурно-оздоровительные комплексы;
- объекты коммунально-бытового обслуживания, в том числе жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- зеленые насаждения общего пользования без права возведения объектов капитального строительства.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- хозяйственные постройки (сарай, гаражи, бани и пр.);
- теплицы, оранжереи;
- автостоянки временного хранения перед объектами основного и условно разрешенного видов использования;
- объекты ГО и ЧС;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

Условно разрешенные виды использования:

- административные здания;
- ветлечебницы без постоянного содержания животных.

Параметры застройки для индивидуальных жилых домов:

1. Площадь участка:
 - а) минимальная - 460 кв. м.; для вновь предоставляемых земельных участков - 600 кв. м.
 - б) максимальная - 1500 кв. м.
2. Коэффициент застройки территории - не более 60% от площади земельного участка.
3. Коэффициент благоустройства территории (озеленение, дорожки и т.д.) - не менее 40% от площади земельного участка.
4. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта:
 - а) со стороны улицы - 5 м;
 - б) со стороны смежных земельных участков - 3 м.
5. Максимальная высота - 16 м.
6. Максимальное количество этажей - 3 этажа.
7. Максимальная этажность для вспомогательных строений - 2 этажа.
8. Максимальная высота для вспомогательных строений - 12 м.
9. Максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в разделе «Вспомогательные виды разрешенного использования» - 50% от площади земельного участка.

Параметры застройки для нежилых зданий:

1. Минимальная площадь участка - 400 кв. м.
2. Коэффициент застройки территории - не более 60%.
3. Максимальная этажность - 3 этажа.
4. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.
5. Коэффициент озеленения - не менее 20% от площади земельного участка.
6. Максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в разделе «Вспомогательные виды разрешенного использования» - 50% от площади земельного участка.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

1. Минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м.
2. Максимальная высота объектов - 40 м.
3. Этажность - 1 этаж.
4. Коэффициент застройки - не более 80%.
5. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

Параметры застройки для автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка - 300 кв. м.
2. Максимальная площадь земельного участка - 390 кв. м.

Параметры застройки для благоустройства:

максимальная площадь земельного участка - 390 кв. м.

Параметры застройки для блокированных жилых домов:

1. Минимальная площадь земельного участка - 600 кв. м., минимальная площадь части земельного участка под один блок - 150 кв. м.
2. Коэффициент застройки земельного участка - не более 60% от площади земельного участка.
3. Коэффициент благоустройства территории - не менее 40% от площади земельного участка.
4. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий:
 - а) со стороны улицы - 5 м;
 - б) со стороны смежных (блокируемых) участков - 0 м.
5. Максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в разделе «Вспомогательные виды разрешенного использования» - 50% от площади земельного участка.

Для зоны Ж-3 установлены следующие градостроительные регламенты.

Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные жилые дома выше 5 этажей;
 - многоквартирные жилые дома выше 5 этажей с встроенными (первый, второй этажи) и/или пристроенными объектами социально-бытового обслуживания, административными и торговыми помещениями;
 - детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
 - школы общеобразовательные;
 - общежития;
 - аптеки, аптечные пункты, оптики;
 - учреждения дополнительного образования;
 - поликлиники, отделения больниц;
 - станции скорой помощи;
 - пункты оказания первой медицинской помощи;
 - магазины торговой площадью не более 3000 кв. м;
 - учреждения культуры и искусства;
 - объекты коммунально-бытового обслуживания, в том числе жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
 - отделения связи;
 - физкультурно-оздоровительные сооружения;
 - отделения, участковые пункты полиции;
 - пожарные части, пожарные депо;
 - паркинги, в том числе многоэтажные;
 - высшие и средние специальные учебные учреждения;
 - объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок;
 - автостоянки без права возведения объектов капитального строительства;
 - благоустройство к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;
 - объекты, связанные с отправлением культа;
 - зеленые насаждения общего пользования без права возведения объектов капитального строительства.
- Вспомогательные виды разрешенного использования:*
- подземные, полуподземные, наземные гаражи;

- объекты ГО и ЧС;
- автостоянки перед объектами основных и условных видов разрешенного использования;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

Условно разрешенные виды использования:

- гостиницы;
- административные здания;
- центры социальной помощи;
- дома-интернаты;
- ветлечебницы без содержания животных;
- гаражи боксового типа;
- автозаправочные станции;
- объекты автосервиса.
- предприятия общественного питания (до 100 посадочных мест).
- автосалоны.

Параметры застройки для многоэтажных жилых домов, общежитий:

1. Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома - 2000 кв. м.
2. Коэффициент застройки - не более 50% от площади земельного участка.
3. Коэффициент озеленения - не менее 10% от площади земельного участка.
4. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.
5. Максимальная этажность - 25 этажей.
6. Максимальная высота - 80 м.
7. Максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в разделе «Вспомогательные виды разрешенного использования» - 50% от площади земельного участка.

Параметры застройки для нежилых зданий:

1. Минимальная площадь участка - 400 кв. м.
2. Коэффициент застройки территории - не более 70%.
3. Максимальная этажность - 18 этажей; для разрешенного вида использования «объекты автосервиса» - 2 этажа;
4. Максимальная высота - 90 м.
5. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.
6. Коэффициент озеленения - не менее 10% от площади земельного участка.
7. Максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в разделе «Вспомогательные виды разрешенного использования» - 50% от площади земельного участка.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

1. Минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м.
2. Максимальная высота объектов - 40 м.
3. Этажность - 1 этаж.
4. Коэффициент застройки - не более 80%.
5. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

Параметры застройки для автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка - 300 кв. м.
2. Максимальная площадь земельного участка - 390 кв. м.

Параметры застройки для гаражей боксового типа:

Минимальная площадь земельного участка - 18 кв. м.

Параметры застройки для благоустройства:

максимальная площадь земельного участка - 390 кв. м.

Для зоны Ц-6 установлены следующие градостроительные регламенты.

Основные виды разрешенного использования:

- больницы, роддома, госпитали;
- научно-исследовательские, лабораторные корпуса;
- хоспис;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- санатории, профилактории;
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- аптеки, аптечные пункты, оптики;
- станции скорой помощи;
- интернаты для престарелых и инвалидов;
- дома ребенка;
- гостиницы;
- отделения связи;
- центры социальной помощи;
- паркинги, в том числе многоэтажные;
- объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок;
- реабилитационные восстановительные центры;
- автостоянки без права возведения объектов капитального строительства;
- благоустройство к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- зеленые насаждения общего пользования без права возведения объектов капитального строительства.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- хозяйственно-административные здания;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- морги, залы ритуальных услуг;
- общежития (на территориях санаториев);
- гаражи ведомственных автомобилей специального назначения;
- открытые автостоянки перед объектами основных и условных видов разрешенного использования;
- вертолетные площадки;
- объекты ГО и ЧС;
- магазины;
- объекты санитарной очистки территории;

- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

Условно разрешенные виды использования:

- предприятия общественного питания;
- гаражи боксового типа.

Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки территории - не более 40% от площади земельного участка.
2. Максимальная этажность - 12 этажей.
3. Максимальная высота - 50 м.
4. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.
5. Минимальная площадь земельного участка - 600 кв. м.
6. Максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в разделе «Вспомогательные виды разрешенного использования» - 50% от площади земельного участка.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

1. Минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м.
2. Максимальная высота объектов - 40 м.
3. Этажность - 1 этаж.
4. Коэффициент застройки - не более 80%.
5. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

Параметры застройки для автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка - 300 кв. м.
2. Максимальная площадь земельного участка - 390 кв. м.

Параметры застройки для гаражей боксового типа:

Минимальная площадь земельного участка - 18 кв. м.

Параметры застройки для благоустройства:

максимальная площадь земельного участка - 390 кв. м.

Для зоны Р-3 установлены следующие градостроительные регламенты.

Основные виды разрешенного использования:

- скверы, аллеи, бульвары;
- игровые площадки;
- бассейны, фонтаны и инфраструктура для отдыха;
- открытые автостоянки;
- объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок;
- зеленые насаждения;
- благоустройство;
- скульптурные памятники, монументы, композиции;
- автостоянки без права возведения объектов капитального строительства;
- паркинги, в том числе многоэтажные;
- объекты, связанные с отправлением культа;

- зоны отдыха.

Вспомогательные виды использования:

- комплексы аттракционов;
- объекты ГО и ЧС;
- общественные туалеты;
- прокат спортивного и игрового инвентаря.
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

Условно разрешенные виды использования:

- площадки для выгула собак;
- летние театры и эстрады;
- предприятия общественного питания.

Параметры застройки:

1. Минимальная площадь земельного участка - 600 кв. м.
2. Максимальная этажность - 2 этажа; для основного вида разрешенного использования «паркинги, в том числе многоэтажные» - не выше 5 этажей.
3. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.
4. Максимальная высота - 30 м.
5. Коэффициент застройки - не более 40%.
6. Коэффициент озеленения территории - не менее 40% от площади земельного участка.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

1. Минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м.
2. Максимальная высота объектов - 40 м.
3. Этажность - 1 этаж.
4. Коэффициент застройки - не более 80.
5. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

Параметры застройки для автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка - 300 кв. м.
2. Максимальная площадь земельного участка - 390 кв. м.

Параметры застройки для благоустройства:

максимальная площадь земельного участка - 390 кв. м.

Территория проектирования, расположенная в квартале с кадастровым номером 58:29:3003005 включает себя 36 земельных участков.

Сведения о земельном участке, внесенном в государственный кадастр недвижимости (ГКН), отражены в таблице 1 и на графическом материале (Чертеж границ существующих земельных участков М 1:1000).

Таблица 1

Перечень и сведения о существующих земельных участках, находящихся на территории квартала с кадастровым номером 58:29:3003005

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес (описание местоположения)	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв.м	Кадастровая стоимость
1	58:29:3003005:2	Адрес: Пензенская обл., г. Пенза, ул. Лескова, 22	Земли населённых пунктов	Под жилую застройку индивидуальную	828	328376,52
2	58:29:3003005:4	Адрес: Пензенская обл., г. Пенза, ул. Ново-Тамбовская, 1а	Земли населённых пунктов	Под жилую застройку индивидуальную	1344	562761,21
3	58:29:3003005:19	Адрес: Пензенская обл., г. Пенза, ул. Ново-Тамбовская, стр. 3	Земли населённых пунктов	Под жилую застройку индивидуальную	800	317272,00
4	58:29:3003005:24	Адрес: Пензенская обл., г. Пенза, ул. Лескова, 18	Земли населённых пунктов	Под жилую застройку индивидуальную	861	341463,99
5	58:29:3003005:26	Адрес: Пензенская обл., г. Пенза, пр. 1 Лескова, 13	Земли населённых пунктов	Под жилую застройку индивидуальную	595	235971,05
6	58:29:3003005:29	Адрес: Пензенская обл., г. Пенза, ул. Тамбовская, 1и	Земли населённых пунктов	Под жилую застройку индивидуальную	800	317272,00
7	58:29:3003005:37	Адрес: Пензенская обл., г. Пенза, ул. Ново-Тамбовская, 3	Земли населённых пунктов	Земельный участок при жилом доме	1103	437438,77
8	58:29:3003005:39	Адрес: Пензенская обл., г. Пенза, ул. Тамбовская, 1ж	Земли населённых пунктов	Для размещения производственной базы	1778	2507282,26
9	58:29:3003005:43	Адрес: Пензенская обл., г. Пенза, ул. Ново-Тамбовская, 1	Земли населённых пунктов	Размещение жилого дома	1138	451319,42
10	58:29:3003005:44	Адрес: Пензенская обл., г. Пенза, ул. Ново-Тамбовская, 17	Земли населённых пунктов	Размещение жилого дома	1389	550863,51
11	58:29:3003005:57	Адрес: Пензенская обл., г. Пенза, ул. Ново-Тамбовская, 3а	Земли населённых пунктов	Размещение жилого дома	800	317272,00
12	58:29:3003005:58	Адрес: Пензенская обл., г. Пенза, ул. Ново-Тамбовская, 9	Земли населённых пунктов	Размещение больничного корпуса	16371	16135713,16
13	58:29:3003005:66	Адрес: Пензенская обл., г. Пенза, пр. 1 Лескова/ул. Лескова, 15/16	Земли населённых пунктов	Для размещения индивидуального жилого дома	591	234384,69
14	58:29:3003005:68	Адрес: Пензенская обл., г. Пенза, пр. 3 Лескова, 2	Земли населённых пунктов	Под индивидуальную жилую застройку	791	329566,29
15	58:29:3003005:69	Адрес: Пензенская обл., г. Пенза, пр. 3 Лескова, 4	Земли населённых пунктов	Под жилую застройку индивидуальную	777	308150,43
16	58:29:3003005:70	Адрес: Пензенская обл., г. Пенза, ул. Лескова, 22а	Земли населённых пунктов	Под жилую застройку индивидуальную	1100	436249,00

17	58:29:3003005:71	Адрес: Пензенская обл., г. Пенза, ул. Ново-Тамбовская, 13	Земли населённых пунктов	Под жилую застройку индивидуальную	1180	467976,20
18	58:29:3003005:133	Адрес: Пензенская обл., г. Пенза, пр. 1 Лескова, 1	Земли населённых пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	2583	1024391,97
19	58:29:3003005:135	Адрес: Пензенская обл., г. Пенза, пр. 1 Лескова, 3	Земли населённых пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	1067	423161,53
20	58:29:3003005:137	Адрес: Пензенская обл., г. Пенза, пр. 1 Лескова, 5	Земли населённых пунктов	Для размещения индивидуального жилого дома	1087	417609,27
21	58:29:3003005:139	Адрес: Пензенская обл., г. Пенза, пр. 1 Лескова, 7	Земли населённых пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	1069	423954,71
22	58:29:3003005:140	Адрес: Пензенская обл., г. Пенза, пр. 1 Лескова, 9	Земли населённых пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	1086	430696,74
23	58:29:3003005:142	Адрес: Пензенская обл., г. Пенза, пр. 1 Лескова, 11	Земли населённых пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	1070	424351,30
24	58:29:3003005:144	Адрес: Пензенская обл., г. Пенза, пр. 3 Лескова, 5	Земли населённых пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	967	383502,53
25	58:29:3003005:145	Адрес: Пензенская обл., г. Пенза, ул. Лескова, 18а	Земли населённых пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	619	245489,21
26	58:29:3003005:148	Адрес: Пензенская обл., г. Пенза, ул. Ново-Тамбовская, 15	Земли населённых пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	833	330359,47
27	58:29:3003005:150	Адрес: Пензенская обл., г. Пенза, ул. Ново-Тамбовская, 5г	Земли населённых пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	692	274440,28
28	58:29:3003005:151	Адрес: Пензенская обл., г. Пенза, ул. Ново-Тамбовская, 7	Земли населённых пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	800	317272,00
29	58:29:3003005:154	Адрес: Пензенская обл., г. Пенза, пр. 3 Лескова, 6, 8	Земли населённых пунктов	Размещение жилого дома	2358	935159,22
30	58:29:3003005:157	Адрес: Пензенская обл., г. Пенза, ул. Ново-Тамбовская, 5а	Земли населённых пунктов	Для размещения индивидуального жилого дома	645	255800,55
31	58:29:3003005:158	Адрес: Пензенская обл., г. Пенза, пр. 3 Лескова, 3	Земли населённых пунктов	Для размещения индивидуального жилого дома	1220	483839,80
32	58:29:3003005:167	Адрес: Пензенская обл., г. Пенза, ул. Тамбовская, 3	Земли населённых пунктов	Для размещения торгового-остановочного пункта	50	158805,00
33	58:29:3003005:168	Адрес: Пензенская обл., г. Пенза, пр. 3 Лескова, 7/20	Земли населённых пунктов	Для размещения многоквартирного малоэтажного жилого дома	984	390244,56
34	58:29:3003005:1430	Адрес: Пензенская обл., г. Пенза, ул. Ново-Тамбовская, 1а	Земли населённых пунктов	Для благоустройства территории, прилегающей к жилому дому	70	27761,30

35	58:29:3003005:1512	Адрес: Пензенская обл., г. Пенза, в районе ул. Тамбовская, 1ж	Земли населённых пунктов	Под размещение автостоянок без права возведения объектов капитального строительства	305	917171,60
36	58:29:3003005:1515	Адрес: Пензенская обл., г. Пенза, в районе ул. Тамбовская, 1ж	Земли населённых пунктов	Под размещение автостоянок без права возведения объектов капитального строительства	300	902136,00

2. Проектная часть

2.1 Проектное решение

Проект межевания выполняется с учетом рекомендаций СП 42.13330.2011 (СНиП 2.07.01-81*) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Проектом межевания предлагается сформировать земельные участки под объекты строительства, а также откорректировать конфигурации и площади существующих земельных участков с учетом правил и норм и действующих регламентов.

Границы земельных участков под здания и сооружения устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков, границам внутриквартальных проездов и другим естественным границам.

2.2 Расчет территорий, подлежащих межеванию

Проект межевания территории выполняется по результатам анализа ранее созданных или ранее сформированных земельных участков в границах межевания согласно разработанному проекту планировки.

Площадь в границах проекта межевания 66737 кв.м.

При подготовке проекта межевания территории квартала обеспечено соблюдение следующих требований:

- границы проектируемых земельных участков установлены в зависимости от функционального назначения и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним;
- границы существующих земельных участков не подлежат изменению, за исключением изъятия земель для государственных и муниципальных нужд в соответствии с законодательством или при согласии землепользователя на изменение границ земельных участков (документом, подтверждающим согласие собственника является протокол публичных слушаний по проекту межевания территории).

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий установлены с учетом фактического землепользования и в соответствии с градостроительными нормативами.

На территории, подлежащих застройке, размеры земельных участков определены в соответствии с действующими градостроительными нормами, иными нормами предоставления земельных участков и градостроительными регламентами, установленными Правилами землепользования и застройки города Пенза.

Информация изменения границ земельных участков территории в процессе межевания отражена в таблицах 2, 3 и на графическом материале (Чертеж изменяемых земельных участков М 1:1000).

Таблица 2

Перечень и сведения изменяемых границ земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь, кв.м.	Территориальная зона	Вид разрешенного использования земельного участка	Координаты		
					№ точки	x	y
1	58:29:3003005:37	1097	Ц-6	Зеленые насаждения общего пользования без права возведения объектов капитального строительства	1	379820,98	2229819,63
					2	379782,70	2229843,15
					3	379772,80	2229836,20
					4	379780,64	2229825,90
					5	379804,62	2229794,46
					6	379809,36	2229791,93
					7	379820,26	2229813,54
2	58:29:3003005:43	957	Р-3	Зеленые насаждения	1	379820,98	2229819,63
					2	379824,60	2229850,01
					3	379819,60	2229849,88
					4	379803,95	2229857,73
					5	379794,48	2229860,26
					6	379793,03	2229857,40
					7	379789,83	2229858,64
					8	379789,17	2229857,38
					9	379782,70	2229843,15
3	58:29:3003005:44	1062	Ж-1	Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома	1	379665,16	2229685,10
					2	379652,40	2229671,66
					3	379647,87	2229666,74
					4	379641,65	2229661,35
					5	379643,78	2229659,18
					6	379641,12	2229656,64
					7	379656,80	2229639,23
					8	379686,91	2229661,87
					9	379685,73	2229663,20
4	58:29:3003005:58	15799	Ц-6	Больницы, амбулаторно-поликлинические учреждения	1	379701,30	2229719,55
					2	379705,70	2229714,80
					3	379731,16	2229687,71
					4	379742,46	2229694,21
					5	379770,50	2229729,07
					6	379754,01	2229743,61
					7	379755,70	2229748,56
					8	379758,54	2229752,11
					9	379754,94	2229755,01
					10	379748,84	2229760,34
					11	379763,89	2229782,68

					12	379772,21	2229796,93
					13	379773,44	2229799,65
					14	379776,34	2229806,10
					15	379774,38	2229808,52
					16	379762,19	2229819,75
					17	379756,96	2229828,02
					18	379756,07	2229831,41
					19	379754,90	2229845,49
					20	379747,38	2229852,84
					21	379744,05	2229851,87
					22	379734,45	2229850,06
					23	379706,22	2229857,16
					24	379686,65	2229867,89
					25	379676,80	2229856,75
					26	379673,30	2229860,07
					27	379670,51	2229857,12
					28	379668,59	2229858,78
					29	379665,62	2229861,66
					30	379662,27	2229862,15
					31	379655,16	2229855,23
					32	379640,26	2229839,89
					33	379628,39	2229825,73
					34	379615,56	2229808,13
					35	379613,79	2229805,69
					36	379625,77	2229797,03
					37	379633,94	2229789,48
					38	379634,39	2229789,66
					39	379651,10	2229775,22
					40	379660,92	2229767,74
					41	379707,39	2229728,30
5	58:29:3003005:71	806	Ж-1	Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома	1	379704,18	2229672,16
					2	379722,50	2229682,71
					3	379695,83	2229713,47
					4	379680,10	2229699,27
6	58:29:3003005:148	679	Ж-1	Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома	1	379686,91	2229661,87
					2	379688,87	2229663,34
					3	379704,18	2229672,16
					4	379680,10	2229699,27
					5	379667,73	2229687,14
					6	379665,16	2229685,10
					7	379685,73	2229663,20

Таблица 3

Перечень и сведения о ликвидируемых земельных участках

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес (описание местоположения)	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость
1	58:29:3003005:39	Адрес: Пензенская обл., г. Пенза, ул. Тамбовская, 1ж	Земли населённых пунктов	Для размещения производственной базы	1778	2507282,26
2	58:29:3003005:1512	Адрес: Пензенская обл., г. Пенза, в районе ул. Тамбовская, 1ж	Земли населённых пунктов	Под размещение автостоянок без права возведения объектов капитального строительства	305	917171,60
3	58:29:3003005:1515	Адрес: Пензенская обл., г. Пенза, в районе ул. Тамбовская, 1ж	Земли населённых пунктов	Под размещение автостоянок без права возведения объектов капитального строительства	300	902136,00

Проектом межевания определены границы формируемых земельных участков. Информация о вновь образуемых земельных участках отражена в таблице 4 и на графическом материале (Чертеж межевания территории).

Таблица 4

Перечень и сведения вновь образуемых земельных участков

№ п/п	Условный номер земельного участка	Площадь, кв.м.	Территориальная зона	Вид разрешенного использования земельного участка	Координаты		
					№ точки	х	у
1	ЗУ 1	2100	Ж-3	Объект коммунально-бытового обслуживания	1	379809,89	2229893,82
					2	379807,28	2229893,03
					3	379804,44	2229892,14
					4	379785,19	2229897,14
					5	379783,75	2229893,93
					6	379778,82	2229890,26
					7	379774,32	2229891,40
					8	379770,78	2229875,98
					9	379771,64	2229873,99
					10	379768,94	2229868,36
					11	379779,65	2229863,40
					12	379778,99	2229862,17
					13	379789,17	2229857,38
					14	379789,83	2229858,64
					15	379793,03	2229857,40
					16	379794,48	2229860,26

					17	379803,95	2229857,73
					18	379819,60	2229849,88
					19	379824,60	2229850,01
					20	379827,59	2229875,04
					21	379828,57	2229904,34
					22	379822,99	2229901,58
2	ЗУ 2	2141	Ц-6	Зеленые насаждения общего пользования без права возведения объектов капитального строительства	1	379800,27	2229759,37
					2	379794,05	2229763,36
					3	379763,89	2229782,68
					4	379748,84	2229760,34
					5	379758,54	2229752,11
					6	379755,70	2229748,56
					7	379754,01	2229743,61
					8	379770,50	2229729,07
					9	379742,46	2229694,21
					10	379777,99	2229714,68
					11	379792,64	2229738,68
3	ЗУ 3	60	-	Объект культурного значения	1	379840,74	2229885,49
					2	379840,76	2229891,03
					3	379829,95	2229891,03
					4	379829,82	2229885,53
4	ЗУ 4	316	Ж-3	Благоустройство	1	379804,44	2229892,14
					2	379807,28	2229893,02
					3	379809,89	2229893,82
					4	379822,99	2229901,58
					5	379828,57	2229904,34
					6	379828,87	2229913,30
					7	379804,36	2229900,09
					8	379803,28	2229900,58
					9	379802,04	2229896,38
					10	379778,77	2229902,41
					11	379783,75	2229893,93
					12	379785,19	2229897,14

2.3 Границы зон действия публичных сервитутов

Действующим законодательством предусмотрено два вида сервитутов – частный и публичный. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством, то есть, как правило, по соглашению между собственниками соответствующих земельных участков.

Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативно-правовым актом РФ, субъекта РФ, органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения. При этом установление такого сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний (п.2 ст.23 ЗК РФ) и круг его действия (круг правообладателей) обычно не ограничивается.

Кроме того, сервитуты бывают срочными (устанавливаются на определенный срок) и постоянными (устанавливаются без ограничения во времени).

Основания для сервитутов.

В соответствии с п.3 ст. 23 ЗК РФ сервитуты могут устанавливаться для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок;
- 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- 3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора воды и водопоя;
- 6) прогона скота через земельный участок;
- 7) сенокоса или пастбы скота на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям, обычаям, за исключением таких земельных участков в пределах земель лесного фонда;
- 8) использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке, замкнутом водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке;
- 9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- 10) свободного доступа к прибрежной полосе.

Порядок установления сервитутов

Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативно-правовым актом РФ, субъекта РФ, органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения. Установление такого сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

Частный сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законодательством о регистрации прав на недвижимое имущество. В случае не достижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута. В этом случае сервитут может быть установлен на основании судебного решения.

Информация об установлении сервитутов отражена в таблице 5 и на графическом материале (Чертеже границ зон с особыми условиями использования территории и зон действия публичных сервитутов).

В данном проекте межевания территории устанавливается публичный сервитут с целью обеспечения беспрепятственного прохода, проезда.

Таблица 5

Координаты поворотных точек публичного сервитута (прохода, проезда).

Номер сервитута на схеме	№ точки	X	Y
1	1	379804,44	2229892,14
	2	379807,28	2229893,02
	3	379809,89	2229893,82
	4	379822,99	2229901,58
	5	379828,57	2229904,34
	6	379828,87	2229913,30
	7	379804,36	2229900,09
	8	379803,28	2229900,58
	9	379802,04	2229896,38
	10	379778,77	2229902,41
	11	379783,75	2229893,93
	12	379785,19	2229897,14

3. Выводы по проекту

Настоящим проектом выполнено:

1. Формирование границ земельных участков.
2. Приведение разрешенного использования изменяемых земельных участков в соответствие с градостроительными регламентами.
3. Установление сервитута.

Настоящий проект обеспечивает равные права и возможности правообладателей земельных участков в соответствии с действующим законодательством. Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов капитального строительства в условиях сложившейся планировочной системы территории проектирования.

Чертеж границ изменяемых земельных

ных участков

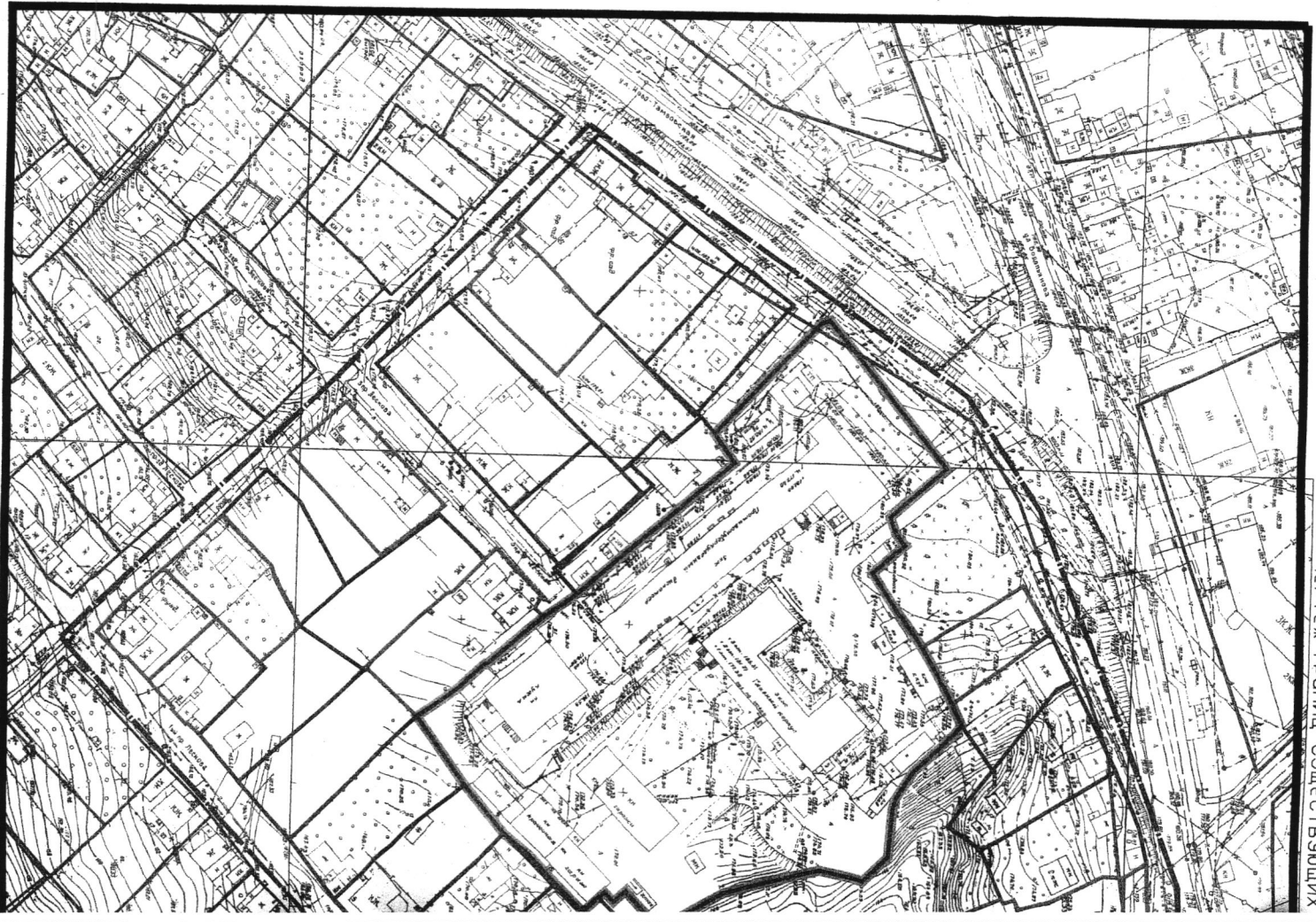


Условные обозначения

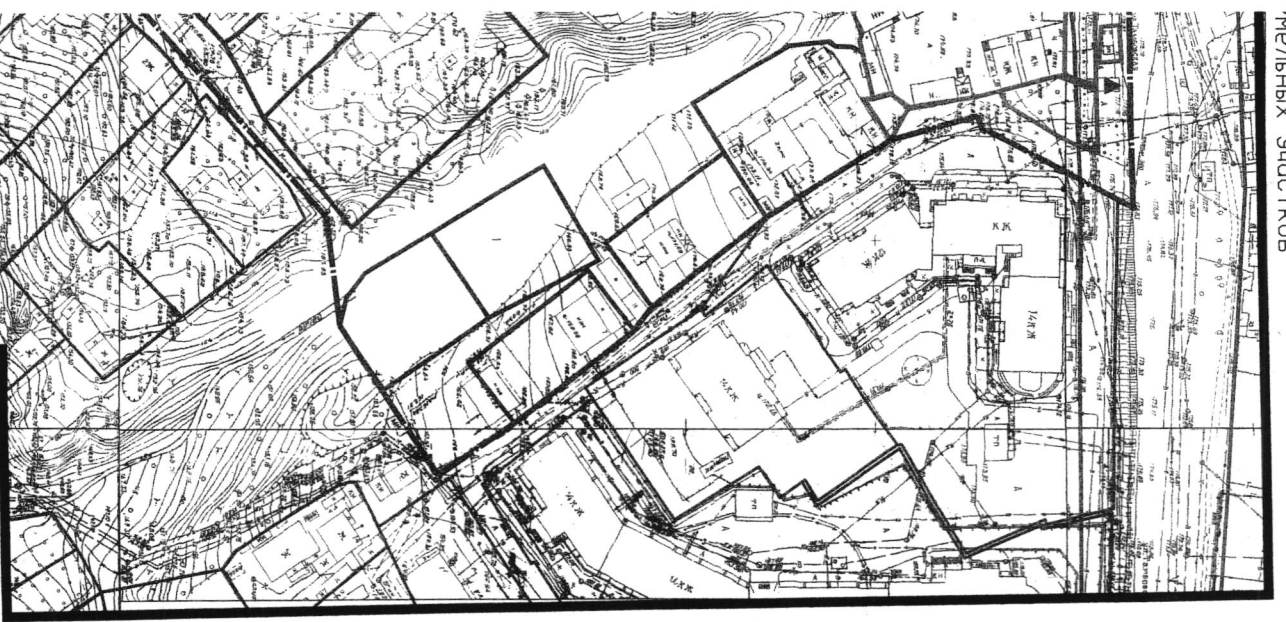
- Границы проектирования
- Красные линии, утвержденные проектом планировки территории планировочного района "Беселовка-Центр"
- Сохраняемые границы земельных участков
- Изменяемые (уточняемые) границы земельных участков
- Ликвидируемые границы земельных участков
- Кадастровый номер земельного участка
- Границы частей земельных участков, находящихся в территории общего пользования
- Границы частей земельных участков после изъятия
- Поворотные точки границ земельных участков после изъятия

Имя				Подпись				Дата			
Ген. Дир.				Ген. Дир.				Ген. Дир.			
Проект				Проект				Проект			
Итого				Итого				Итого			
Лист				Лист				Лист			
3				3				3			
5				5				5			
000 ПП "ЗОН"				000 ПП "ЗОН"				000 ПП "ЗОН"			

Чертеж границ существующих



мельных участков



Условные обозначения

- Границы проектирования
- Красные линии, утвержденные проектом планировки территории муниципального района "Бесогово-Центр"
- Земельные участки, сведения о границах не достояны для установления их на местности
- Земельные участки, сведения о границах достояны для установления их на местности
- Границы земельных участков, находящихся в региональном соответствии
- Кадастровый номер земельного участка
- Объекты культурного значения (пограничные)

Изм.	Корр.	Лист	№	Лист	Лист
1	1	1	1	1	1
ИП	Генерал	С.А.	Подпись	Лист	Лист
1	1	1	1	1	1
Проект	Исследования	территории	Страна	Лист	Лист
1	1	1	1	1	1
Чертеж	границ	существующих	1:1000	000	ППП
И-контр.	Берин	В.И.	Лист	Лист	Лист
1	1	1	1	1	1

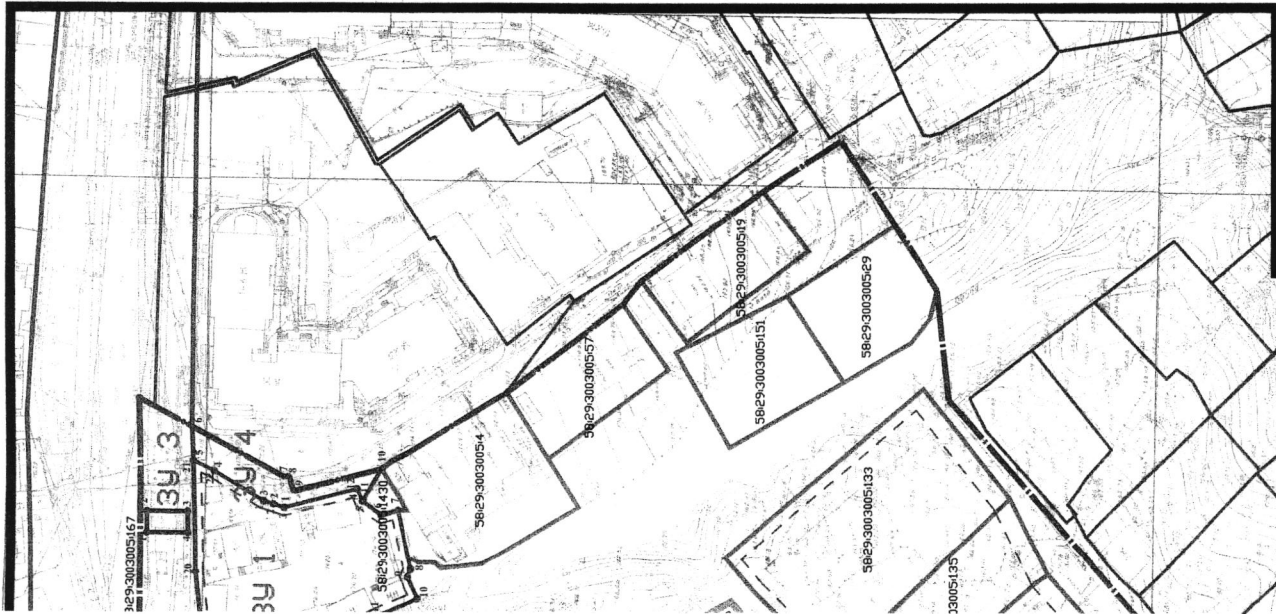
Проект негосударственной территории, ограниченной участком Ново-Госовской, Гусевской, 1-й проезд, Лесово, ул. Лесово

Проект негосударственной территории

Чертеж границ существующих земельных участков

1:1000

000 ППП "ЗСЧ"



- Условные обозначения
- Границы проектирования
 - Красные линии, утвержденные проектом планировки территории Северного планировочного района
 - Линия застройки
 - Сохраняемые без изменения границы земельных участков
 - Границы измененных (уточненных) земельных участков
 - Границы образуемых земельных участков
 - Номер образуемого земельного участка
 - Параграфные точки образуемых земельных участков
 - Кадастровый номер земельного участка

ИЗМ.		КОЛ-ВО	ЛИСТ	ИЗМ.	ПОДПИСЬ	ДАТА
ГИП		ПРОЕКТА	СВ.	ПОДПИСЬ	ДАТА	
ПРОВЕРИЛ		ПРОЕКТА	СВ.	ПОДПИСЬ	ДАТА	
И-КОНТ.		БЕКИН	ВН.	ПОДПИСЬ	ДАТА	
Проект межевания территории, ограниченной улицами Ново-Томская, Томская, 1-я проезд Лескова, ул. Лескова						Листов
Проект межевания территории						Лист
Чертеж межевания территории						Лист
000 ППТ "ЗСН"						Лист