

**АО «ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ КОРПОРАЦИЯ ПО НЕДВИЖИМОСТИ
И ЗЕМЕЛЬНЫМ РЕСУРСАМ»**

Лицензия рег. №73-00006Ф от 03.12.2012 г.
Свидетельство СРО №0510-2014-7305111156-П-85 от 23.04.2014 г.

**Проект планировки и проект
межевания территории**

*под многоквартирными домами, расположенными по
адресам: г. Новоульяновск, пер. Зеленый, д.4А, пер.
Речной, д.7, ул. Ульяновская, д.26, ул. Ульяновская, д.28*

Директор

Разработал



Петров А. В.

Мухамадеева И.В.

Ульяновск 2023

Содержание:

№	Наименование	Лист
	Проект планировки территории. Основная часть	
1	Проект планировки территории. Графическая часть	
	Чертеж красных линий (Масштаб 1:1000)	7
2	Положение о характеристиках планируемого развития территории. Пояснительная записка.	
2.1	Общие положения	9
2.2	Положение о характеристиках планируемого развития территории.	10
2.3	Положения об очередности планируемого развития территории	12
	Материалы по обоснованию проекта планировки	
3	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть	
	Фрагмент карты планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры (Масштаб 1:10000)	15
	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта (Масштаб 1:1000)	16
	Схема границ объектов культурного наследия. Схема границ с особыми условиями использования территории. (Масштаб 1:1000)	17
	Схема существующих объектов капитального строительства (Масштаб 1:1000)	18
	Схема границ зон территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера Масштаб 1:10000	19
4	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка	
4.1	Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории	21
4.2	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	22

Инв. № подл.	
Подп. и дата	
Взап. инв. №	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Пояснительная записка

Лист

4.3	Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов	23
4.4	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне	24
4.5	Перечень мероприятий по охране окружающей среды	24
4.6	Обоснование очередности планируемого развития территории	28
	Приложение	29
	Проект межевания территории. Основная часть	
5	Текстовая часть	
5.1	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	33
5.2	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования	36
5.3	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков	36
5.4	Мероприятия по резервированию земель для государственных нужд	37
6	Графические материалы	
	Чертеж межевания территории (Масштаб 1:1000)	40
	Проект межевания территории. Материалы по обоснованию	
7	Текстовая часть	
7.1	Исходные данные и условия для подготовки проекта межевания территории объекта	43
7.2	Основные цели и задачи проекта межевания территории	43
7.3	Порядок формирования границ земельных участков	43
7.4	Особые условия использования территории	44
7.5	Заключение	45
8	Графические материалы	
	Схема границ существующих земельных участков Схема границ существующих объектов капитального строительства (Масштаб 1:1000)	47

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Пояснительная записка

Лист

	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, особо охраняемых природных территорий, территории объектов культурного наследия, публичных сервитутов, лесничеств (Масштаб 1:1000)	48

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Пояснительная записка

Лист

I. Основная часть проекта планировки территории.
Раздел 1. Проект планировки территории.
Графическая часть.

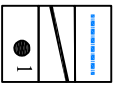
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №					Пояснительная записка	Лист
								6
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			



Каталог координат устанавливаемых красных линий

Название (номер) межевого знака	Координаты	
	X	Y
1	487891.55	2256743.85
2	487874.24	2256765.45
3	487842.89	2256803.28
4	487812.75	2256840.47
5	487798.08	2256858.25
1	487891.55	2256743.85

Используемые условные знаки и обозначения:



- границы территории, в отношении которой разрабатывается ППТ
- устанавливаемые красные линии (совпадают с планировочным элементом планировочной структуры)
- номера характерных точек устанавливаемых красных линий

Инв. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N

Проект планировки территории

под многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Новоульяновск, пер. Зеленый, д.4А, пер. Речной, д.7, ул. Ульяновская, д.26, ул. Ульяновская, д.28

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ок	Подпись	Дата
Разрб.	Мухомедов И.В.	03	01	03.2023	03.2023
Проверил	Петров А.В.	03	01	03.2023	03.2023

Муниципальное учреждение Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям муниципального образования «город Новоульяновск»	Страница	Лист	Листов
Чертёж красных линий Масштаб 1:1000	7	1	1

АО "ИЖНЭР"
Свидетельство СРО
№0510-2014-730511156-П-83

I. Основная часть проекта планировки территории.

Раздел 2. Положение о характеристиках планируемого развития территории. Пояснительная записка.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №					Пояснительная записка	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.		Подп.

2.1 Общие положения.

Проект планировки и межевания территории под многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Новоульяновск, пер. Зеленый, д.4А, пер. Речной, д.7, ул. Ульяновская, д.26, ул. Ульяновская, д.28, разработан АО «Инвентаризационная корпорация по недвижимости и земельным ресурсам» (далее АО «ИKNЗР») в соответствии с договором №6786-23 от 27.03.2023 г. с Муниципальное учреждение Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям муниципального образования «город Новоульяновск», (далее МУ КУМИЗО «Город Новоульяновск»).

Проект планировки территории разработан в целях обеспечения устойчивого развития территории, обеспечения выполнения положений о территориальном планировании, содержащихся в генеральном плане городского округа Новоульяновск, реализации генерального плана, выделения элементов планировочной структуры территории проектирования, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства с выделением территорий объектов федерального, регионального и местного значения, установления границ земельных участков.

Проект межевания территории выполнен в целях формирования земельных участков под многоквартирными домами и другими объектами капитального строительства.

Работы по разработке проектов планировки и межевания территории выполнены в соответствии с требованиями следующих правовых и нормативно-технических документов:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ;
2. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ;
3. Градостроительный Устав Ульяновской области №118-ЗО от 30.06.2008 г. с изменениями;
4. СНиП II-89-80* «Генеральные планы промышленных предприятий»;
5. Постановление Правительства Ульяновской области «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Ульяновской области» №347-П от 01.10.2009 г.
6. РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
7. Генеральный план города Новоульяновск, утвержденный Решением Совета Депутатов г. Новоульяновск Ульяновской области от 18.01.2013 № 33 с изменениями и дополнениями;
8. Схема территориального планирования МО «г. Новоульяновск»;
9. Правила землепользования и застройки МО «г. Новоульяновск», утвержденные Решением Городской Думы МО «г. Новоульяновск» от 29.08.2013 №

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №					Пояснительная записка	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

73 с изменениями и дополнениями.

2.2 Положение о характеристиках планируемого развития территории.

Территория планирования расположена в границах населенного пункта г. Новоульяновск Ульяновской области в центральной части города, ограничена с северо-восточной стороны ул. Ульяновская, с северо-западной стороны ул. Объездная, с юго-восточной стороны пер. Речной, с юго-западной стороны пер. Зеленый.

Территория планирования представляет собой часть застроенного квартала и составляет 2 га, расположена в кадастровом квартале 73:19:120104, категория земель – земли населенных пунктов.

Сложившаяся планировочная структура проектируемой территории определена существующей организацией улиц и характеризуется квартальной застройкой селитебных территорий.

На проектируемой территории расположены многоквартирные 5-этажные и 6-этажный жилые дома.

На момент начала выполнения настоящей документации по планировке территории квартал застроен на 20%. Существующая среднеэтажная жилая застройка локализуется в северо-западной части кадастрового квартала. Планируемая часть территории благоустроена: имеются придомовые площадки, проезды, газоны, зеленые насаждения. Дома построены в 1996 - 2003 годах, оснащены инженерными сетями.

В соответствии с правилами землепользования и застройки города Новоульяновск, утвержденными Решением Городской Думы МО «г. Новоульяновск» от 29.08.2013 № 73 с изменениями и дополнениями, территория планирования расположена в территориальной зоне О-Ж. Зона О-Ж выделена для формирования центров обслуживания вдоль улиц на основе сложившихся типов жилья.

Для данной зоны установлен правовой режим использования земельных участков через систему градостроительных регламентов, регулирующих землепользование и параметры застройки в границах территориальной зоны.

Генеральным планом г. Новоульяновск, утвержденным Решением Совета Депутатов г. Новоульяновск Ульяновской области от 18.01.2013 № 33 с изменениями и дополнениями, на территории планирования предусмотрена зона многофункциональной общественной и жилой застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций.

Данное зонирование учитывает сложившуюся застройку на проектируемой территории, ограниченной улицами Ульяновская, Объездная, пер. Речной, Зеленый и не препятствует разработке планируемых изменений этой застройки в соответствии с проектом планировки территории.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №							Лист
			Пояснительная записка						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

В соответствии с документами территориального планирования МО «Г. Новолульяновск» в границах планируемой территории (части квартала) не предусмотрено размещение объектов федерального, регионального и местного значения, объектов необходимых для развития, а также включенных в программы комплексного развития систем коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры.

Таблица 2.2.1. Сводная таблица существующих жилых домов планируемой территории.

Адрес объекта	Год постройки	Этажность	Кадастровый номер объекта капитального строительства (ОКС), включенный в ЕГРН	Площадь ОКСа, согласно сведениям ЕГРН, кв.м.	Удельный показатель земельной доли, Уз.д.	Кадастровый номер земельного участка, включенный в ЕГРН	Нормативная площадь земельного участка многоквартирного жилого дома, кв.м.	Площадь земельного участка, согласно сведений ЕГРН, кв.м.
1	2	4	5	6	7	8	9	10
пер. Зеленый ж/д №4А	2003	6	73:19:120104:176	1270.1	1.36	73:19:120104:78	3025	2011
пер. Речной ж/д №7	2000	5	73:19:120104:187	2938.2	1.36	73:19:120104:25	6239	4868
ул. Ульяновская ж/д №26	1998	5	73:19:120104:179	973.1	1.36	73:19:120104:26	3029	1
ул. Ульяновская ж/д №28	1996	5	73:19:120104:182	1152.7	1.36	73:19:120104:8	2358	622
Итого:				6334.1			14651	7502

Проектом планировки территории осуществляется:

- выделение элемента планировочной структуры - части квартала;
- устанавливаются границы земельных участков, для размещения существующих многоквартирных жилых домов, с учетом придомовой территории проезды, тротуары, инженерные коммуникации, зеленые зоны, площадки отдыха и др.;

Красными линиями ограничиваются территории улицы Ульяновская. Местоположение красных линий установлено с учетом границ существующих земельных участков и размещения транспортной и инженерной инфраструктуры.

В целях регулирования застройки устанавливаются линии отступа от красных линий на расстоянии от красных линий улиц - 5 м.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Пояснительная записка

Лист

19

На территории предусмотрено сохранение существующего жилого фонда средней этажности общей жилой площадью 6334.1 кв.м., а также зданий и сооружений общественно-деловой застройки,

Расчёт потребности в учреждениях и предприятиях социального и культурно-бытового обслуживания произведён в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования.

Проектируемая территория обслуживается образовательными учреждениями, расположенными в прилегающих кварталах в радиусе пешеходной и транспортной доступности. Предприятия обслуживания населения в границах квартала располагаются в отдельно стоящих зданиях, прилегающих кварталов.

Улично-дорожная сеть проектируемой территории выполнена в соответствии с требованиями нормативов Градостроительного проектирования. Улицы Ульяновская, Объездная, пер. Речной окружающие часть планируемого квартала относятся к категории улиц местного значения. Нерегулируемые пешеходные переходы располагаются вблизи остановок общественного транспорта. Территория проектирования находится в пределах радиуса доступности остановочных пунктов общественного транспорта.

Для обеспечения автомобильных проездов и противопожарного обслуживания объектов капитального строительства предусмотрены внутри квартальные проезды шириной не менее 5,5 м, и односторонние проезды шириной не менее 3,5 м.

2.3 Положения об очередности планируемого развития территории.

Положения об очередности планируемого развития территории (далее также – Положения) представляет собой составную часть проекта планировки территории, включающую в себя взаимосвязанные правовые, организационные, финансовые, научно-технические, градостроительные многоуровневые и многофункциональные действия (последовательность действий), направленные на достижения устойчивого развития территории проектирования.

В настоящих Положениях предлагается развитие территории проектирования по следующим направлениям:

- жилищная сфера;
- общественно-деловая сфера;
- производственная сфера;
- коммунально-транспортная сфера;
- общественно-деловая сфера;
- иные сферы (рекреационная, специальная и т.п.).

С учетом указанных направлений предлагается следующая очередность планируемого развития территории, отраженные в Таблице 2.3.1.

Таблица 2.3.1. Положения об очередности планируемого развития территории

1-я очередь

Инв. № подл.	Подп. и дата					Взап. инв. №	
	<p style="text-align: center;">Пояснительная записка</p>						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Лист	
						12	

Этапы планирования	Описание развития территории
1	2
1 этап	Проведение кадастровых работ по разработке проекта планировки и проекта межевания территории под многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Новоульяновск, пер. Зеленый, д.4А, пер. Речной, д.7, ул. Ульяновская, д.26, ул. Ульяновская, д.28
2 этап	Проведение публичных слушаний по утверждению разработанного проекта планировки и проекта межевания территории под многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Новоульяновск, пер. Зеленый, д.4А, пер. Речной, д.7, ул. Ульяновская, д.26, ул. Ульяновская, д.28
3 этап	Утверждение разработанного проекта планировки и проекта межевания территории под многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Новоульяновск, пер. Зеленый, д.4А, пер. Речной, д.7, ул. Ульяновская, д.26, ул. Ульяновская, д.28
2-я очередь	
1	2
1 этап	Проведение кадастровых работ по уточнению границ и площади земельных участков под многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Новоульяновск, пер. Зеленый, д.4А, пер. Речной, д.7, ул. Ульяновская, д.26, ул. Ульяновская, д.28, согласно сведениям ЕГРН, в соответствии с ранее учтенными кадастровыми номерами.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №						Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Пояснительная записка		

II. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.

Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть.

Инв. № подл.	Подл. и дата	Взаим. инв. №

						Пояснительная записка	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		14

Инв. N подл.	Подр. и дата	Взам. инв. N

Условные обозначения

Границы

- Граница охранных зон (прерывистая)
- Границы территориальных зон
- Границы зон охраны (границы буферных зон)
- Территориальные зоны

Зонирование

Жилая зона

- Ж-1 зона для размещения многоквартирных жилых домов
- Ж-2 зона для размещения многоквартирных жилых домов
- Ж-3 зона для размещения многоквартирных жилых домов

Общественно-деловая зона

- О-Ж зона для размещения объектов общественного назначения
- О-Д зона для размещения объектов общественного назначения

Зона для размещения объектов складского назначения

- СХ-1 зона для размещения объектов складского назначения
- СХ-2 зона для размещения объектов складского назначения
- СХ-3 зона для размещения объектов складского назначения

Зона для размещения объектов производственного назначения

- П-1 зона для размещения объектов производственного назначения
- П-2 зона для размещения объектов производственного назначения
- П-3 зона для размещения объектов производственного назначения
- П-4 зона для размещения объектов производственного назначения
- П-5 зона для размещения объектов производственного назначения

Зона для размещения объектов культурно-досуговых назначения

- К-1 зона для размещения объектов культурно-досуговых назначения
- К-2 зона для размещения объектов культурно-досуговых назначения
- К-3 зона для размещения объектов культурно-досуговых назначения

Зона для размещения объектов рекреационного назначения

- Р зона для размещения объектов рекреационного назначения

Зона для размещения объектов инженерно-технического назначения

- ИТ-1 зона для размещения объектов инженерно-технического назначения
- ИТ-2 зона для размещения объектов инженерно-технического назначения

Рекреационная зона

- Р зона для размещения объектов рекреационного назначения

Зона для размещения объектов складского назначения

- СХ-1 зона для размещения объектов складского назначения
- СХ-2 зона для размещения объектов складского назначения
- СХ-3 зона для размещения объектов складского назначения

Зона для размещения объектов производственного назначения

- П-1 зона для размещения объектов производственного назначения
- П-2 зона для размещения объектов производственного назначения
- П-3 зона для размещения объектов производственного назначения
- П-4 зона для размещения объектов производственного назначения
- П-5 зона для размещения объектов производственного назначения

Зона для размещения объектов культурно-досуговых назначения

- К-1 зона для размещения объектов культурно-досуговых назначения
- К-2 зона для размещения объектов культурно-досуговых назначения
- К-3 зона для размещения объектов культурно-досуговых назначения

Зона для размещения объектов рекреационного назначения

- Р зона для размещения объектов рекреационного назначения

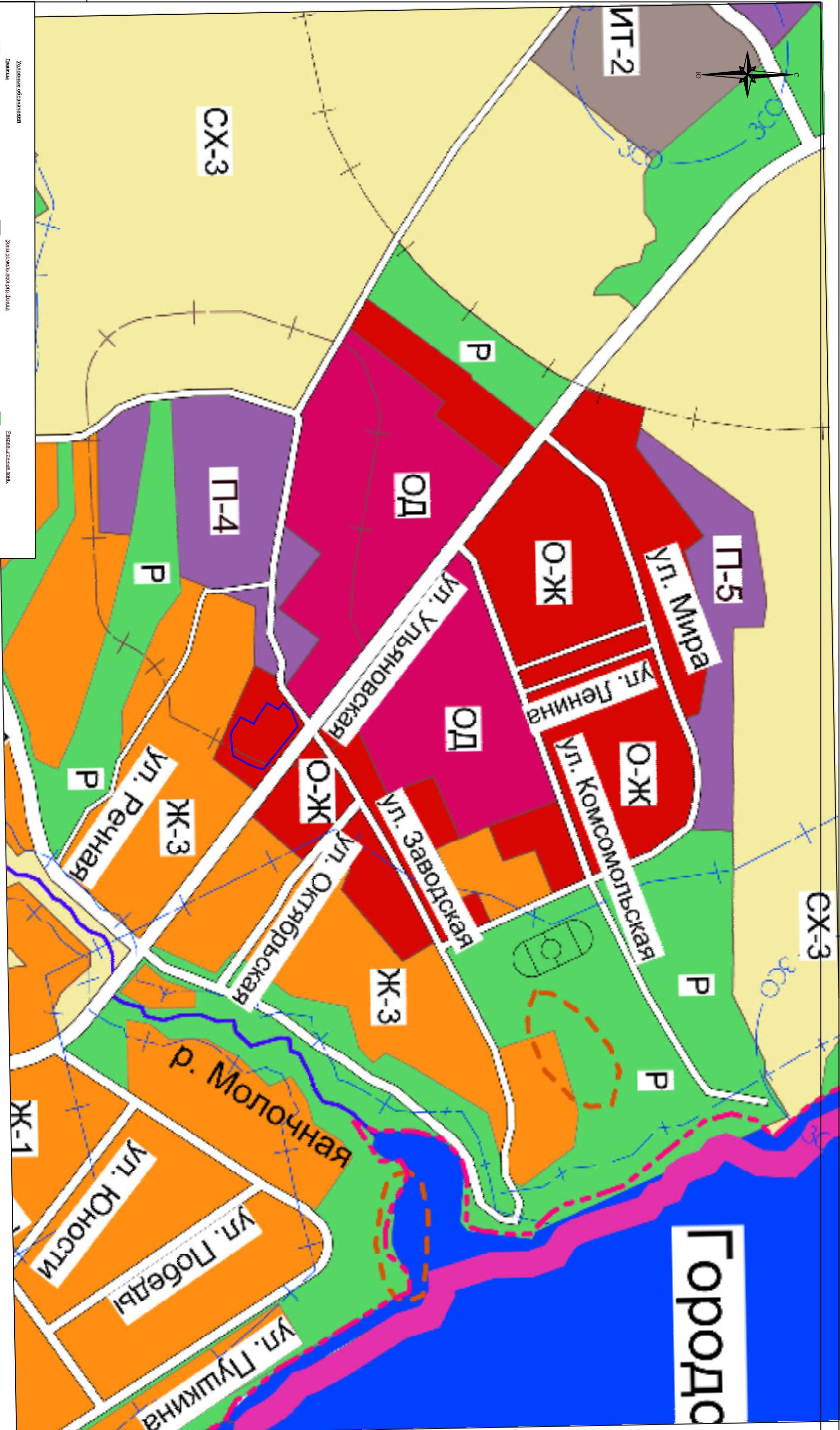
Зона для размещения объектов инженерно-технического назначения

- ИТ-1 зона для размещения объектов инженерно-технического назначения
- ИТ-2 зона для размещения объектов инженерно-технического назначения

Границы зон с особыми условиями использования территорий

- Зона для размещения объектов складского назначения
- Зона для размещения объектов производственного назначения
- Зона для размещения объектов культурно-досуговых назначения
- Зона для размещения объектов рекреационного назначения
- Зона для размещения объектов инженерно-технического назначения

Граница обустройства земельного участка



Имя	Код.уч.	Лист	Номер	Подпись	Дата
Разработчик	Мухомедов И.В.	01/9	03.2023		
Продвинул	Петров А.В.	01/9	03.2023		

Заказчик: Муниципальное учреждение Кошкет по управлению муниципальными территориями и земельными отношениями муниципального образования «город Новоуральск»

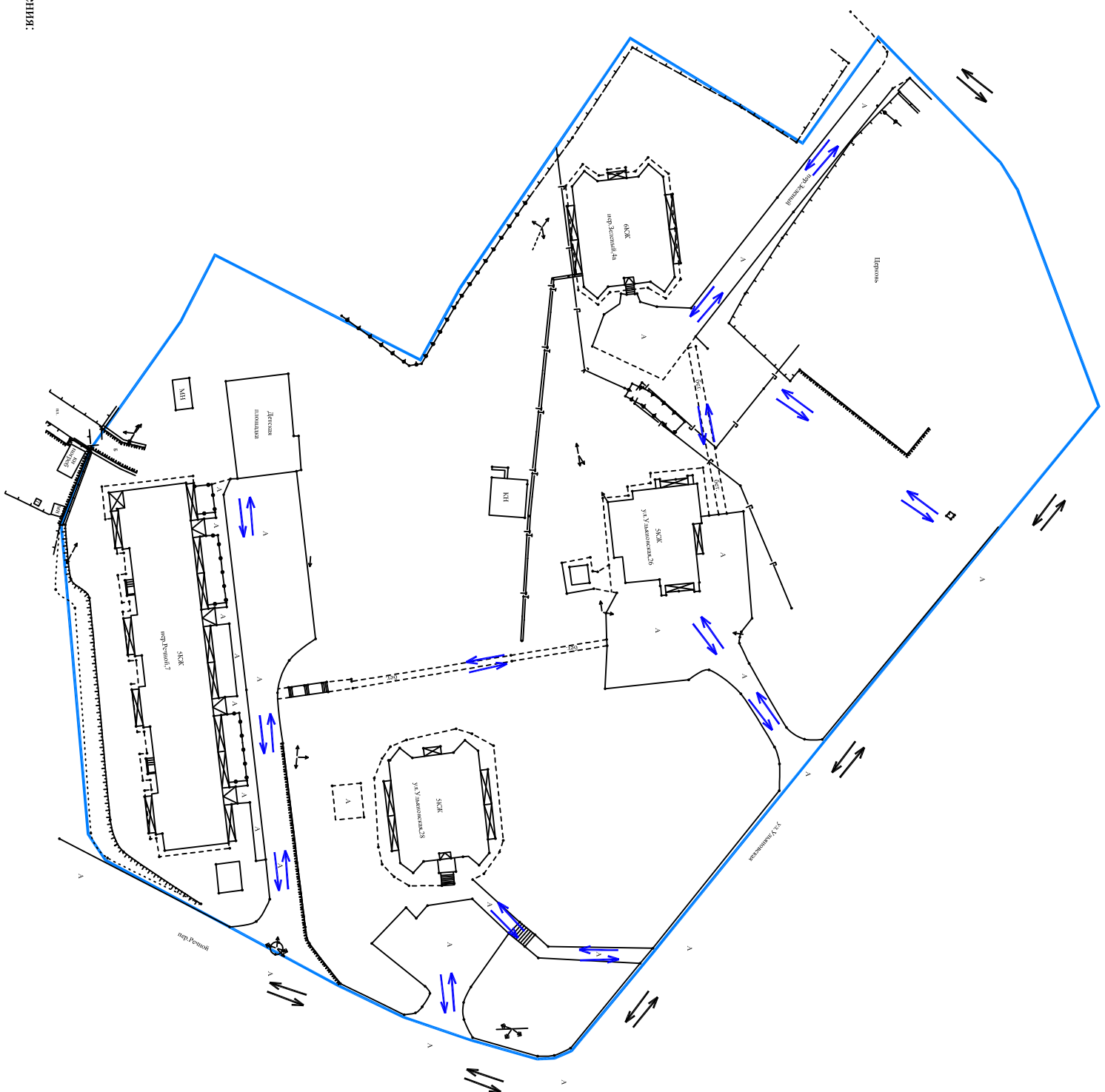
Фрагмент карты планировочной структуры территории городского округа с обозначением границ элементов планировочной структуры
Масштаб 1:10000

АО "ИКСЭР"
Свидетельство СРО №0510-2014-7305111156-П-85

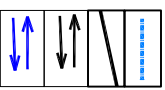
Проект планировки территории объекта

пол. многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Новоуральск, пер. Зеленый, д.4А, пер. Речной, д.7, ул. Ульяновская, д.26, ул. Ульяновская, д.28

Город



Использовать условные знаки и обозначения:



- границы территории, в отношении которой разрабатывается ППТ
- устанавливаемые красные линии (совпадают с планировочным элементом планировочной структуры)
- направление движения транспорта
- направление движения пешеходов

Примечание:
Границы публичных сервитутов отсутствуют.

Инв. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N

Проект планировки территории			
под многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Новоульяновск, пер. Зеленый, д.4А, пер. Речной, д. 7, ул. Ульяновская, д. 26, ул. Ульяновская, д. 28			
<i>Заказчик:</i> Муниципальное учреждение Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельными отношениями муниципального образования «город Новоульяновск»			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ногок
Разрб.	Мухоморова И.В.	Падильс	Дата
Проберил	Петров А.В.	03.2023	03.2023
Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта Масштаб 1:1000		Строчка	Лист
АО "ИЖНЭР" Свидетельство СРО №0510-2014-730511156-П-83		7	1
АО "ИЖНЭР" Свидетельство СРО №0510-2014-730511156-П-83		1	1

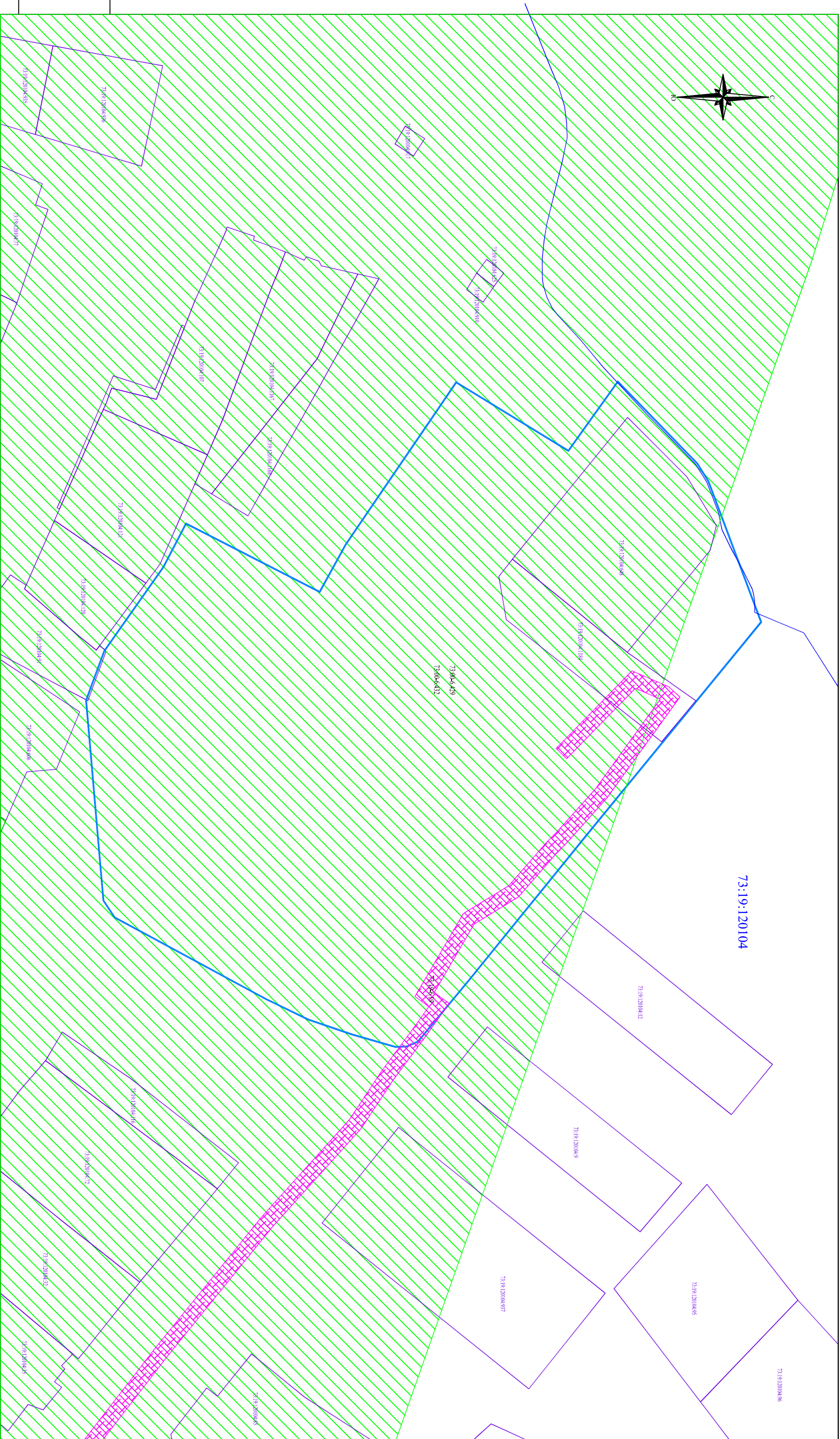
Инв. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N

Используемые условные знаки и обозначения:

- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- граница земельного участка, сведения о которой включены в ЕГРН
- граница кадастрового квартала
- номер кадастрового квартала
- кадастровый номер земельного участка, включенного в ЕГРН

Примечание:
 На проектируемой территории граница особо охраняемых природных территорий, граница лесничества, объекты культурного наследия отсутствуют

- зона с особыми условиями использования территории (гидропротекторная территория аэродрома Солдатовка Ташта с первым полем 73:06:6-432-рестр.номер 73:06-6-432)
- зона с особыми условиями использования территории (охраняемая зона газопровода в Ульяновской области, в г. Новоульяновске, от ул. Удальцовской до пер. Зеленого, протяженностью 824,20 п.м. с рестр.номером 73:19:6-19)



Изм.	Кол.уч.	Лист	Нгол	Подпись	Дата
Разрб	Мухомедова И.В.	02.2023			
Проберил	Петров А.В.	02.2023			

Проект планировки территории

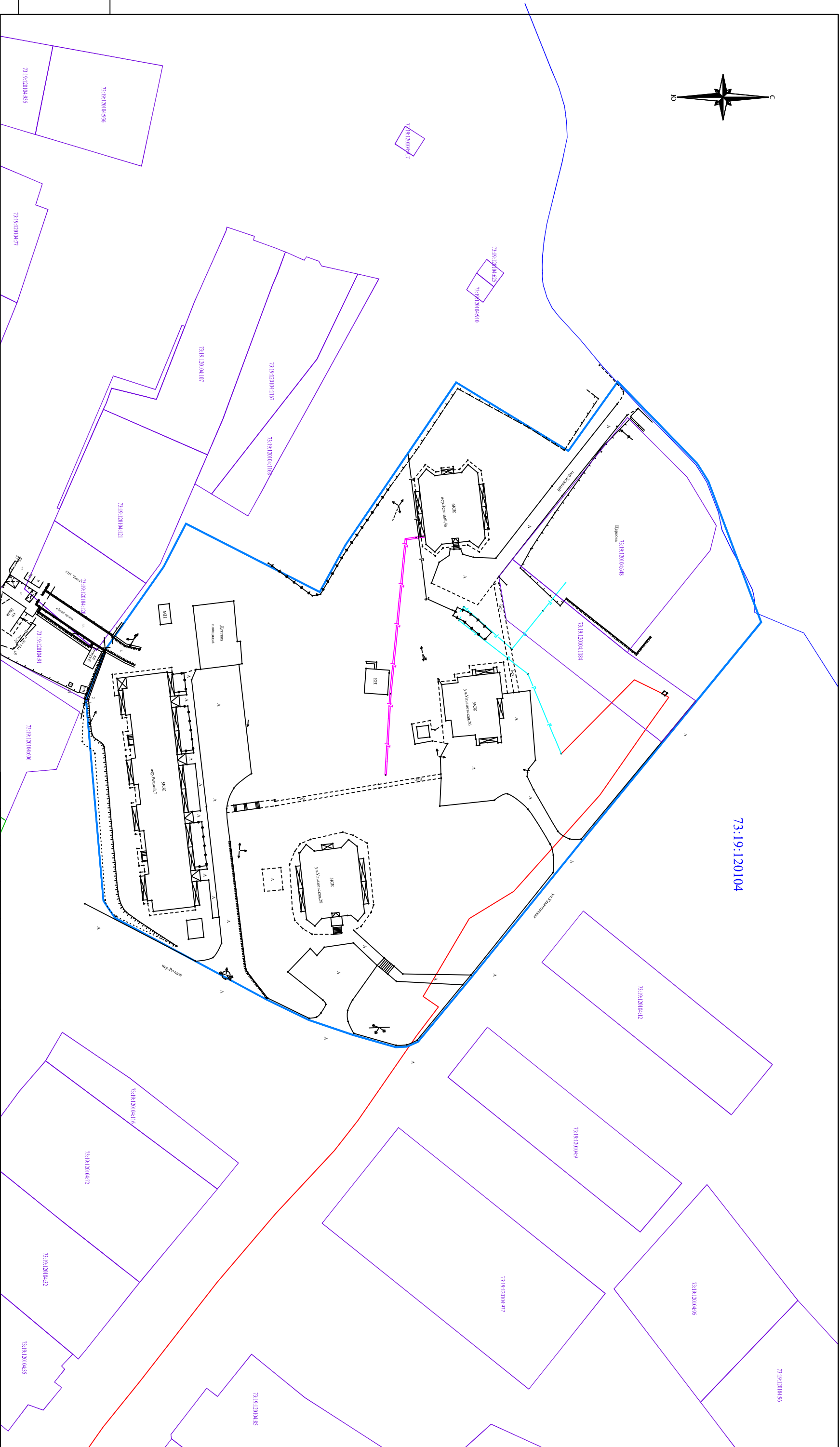
под многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Новоульяновск, пер. Зеленый, д.4А, пер. Речной, д.7, ул. Ульяновская, д.26, ул. Ульяновская, д.28

Заказчик:
Муниципальное учреждение Комитет по управлению муниципальными имуществом и земельными отношениями муниципального образования «город Новоульяновск»

Схема границ территории объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории
Масштаб 1:1000

Строчка	Лист	Листов
7	1	1

АО "ИЖНЗР"
Свидетельство СРО
№0510-2014-730511156-П-85



Используемые условные знаки и обозначения:

- границы территории, в отношении которой разрабатывается ППТ
- номер кадастрового квартала
- граница земельного участка, сведения о которой включены в ЕПРН
- граница кадастрового квартала
- кадастровый номер земельного участка, включенного в ЕПРН
- граница объекта капитального строительства, включенного в ЕПРН
- газопровод
- теплотрасса
- ЛЭП

Примечание:
На проектируемой территории объекты, подлежащие сносу, объекты незавершенного строительства отсутствуют

73:19:120104

Проект планировки территории

ПОД МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ, РАСПОЛОЖЕННЫМИ ПО АДРЕСАМ: г. Новоульяновск, пер. Зеленый, д.4А, пер. Речной, д.7, ул. Ульяновская, д.26, ул. Ульяновская, д.28

Изм.	Кол.уч.	Лист	Нгол	Подпись	Дата
Разрб	Мухоморова И.В.	03.2023			
Проверил	Петров А.В.	03.2023			

Муниципальное учреждение Комитет по управлению муниципальной собственностью и земельным отношениям муниципального образования «город Новоульяновск»

Схема существующих объектов капитального строительства Масштаб 1:1000

АО "ИЖНЗ" Свидетельство СРО №0510-2014-730511156-П-83

Инв. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N

II. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.

Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист 20
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

Пояснительная записка

4.1 Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории.

Географический район расположен на территории Среднего Поволжья и входит в состав Русской равнины, в лесостепную провинцию Приволжской возвышенности, поверхность которой представляет собой высокую ступенчатую равнину, глубоко расчлененную речной и овражно-балочной сетью.

Климат района умеренно-континентальный с теплым летом и умеренно-холодной зимой.

Средняя высота над уровнем моря составляет 200 м, в отдельных местах достигая 300-350 м.

По растительности относится к зоне широколиственных лесов с островками хвойного леса и отдельными участками лесостепи.

Преобладающими почвами являются черноземы, преимущественно глинястые и суглинистые.

В геоморфологическом отношении площадка под строительство приурочена к поверхности правобережного склона долины реки Волга.

Рельеф площадки относительно ровный, слабонаклонный, с общим уклоном в юго-восточном направлении.

Согласно СП 131.13330.2012 по климатическому районированию рассматриваемая территория относится ко IIВ подрайону.

В соответствии с СП 20.13330.2016 данная территория относится к IV-му району по весу снегового покрова.

Согласно СП 20.1333.2016 участок, необходимый под строительство расположен в пределах II района с нормативной величиной ветрового давления $W_0=0.3$ кПа.

Среднемесячная и годовая температура воздуха

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Год
-13,8	-13,2	-6,8	4,1	12,6	17,6	19,6	17,6	11,4	3,8	-4,1	-10,4	3,2

Климатические параметры холодного периода года

Температура воздуха наиболее холодных суток, °С, обеспечен.	Температура воздуха наиболее холодной пятидневки, °С обеспечен.	Температура воздуха, °С, обеспеченность 0,94	Абсолютная минимальная температура воздуха, °С	Средняя суточная амплитуда температуры воздуха наиболее холодного месяца, °С	Продолжительность, сут, и средняя температура воздуха, °С, периода со средней суточной температурой воздуха			Средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее холодного месяца, %	Средняя месячная относительная влажность воздуха в 15 ч наиболее холодного месяца, %	Количество осадков за ноябрь — март, мм	Преобладающее направление ветра за декабрь — февраль	Максимальная из средних скоростей ветра по румбам за январь, м/с	Средняя скорость ветра, м/с, за период со средней суточной температурой воздуха ≤ 8 °С					
					≤ 0 °С		≤ 8 °С											
					продолжительность	средняя температура	продолжительность											
0,98	0,92	0,98	0,92	-19	-48	7,4	155	-8,9	212	-5,4	228	-4,4	82	81	220	—	—	—

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Пояснительная записка	Лист
							29

Климатические параметры теплого периода года

Барометрическое давление, гПа	Температура воздуха, °С, обеспеченностью 0,95	Температура воздуха, °С, обеспеченностью 0,98	Средняя максимальная температура воздуха наиболее теплого месяца, °С	Абсолютная максимальная температура воздуха, °С	Средняя суточная амплитуда температуры воздуха наиболее теплого месяца, °С	Средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее теплого месяца, %	Средняя месячная относительная влажность воздуха в 15 ч наиболее теплого месяца, %	Количество осадков за апрель- октябрь, мм	Суточный максимум осадков, мм	Преобладающее направление ветра за июль-август	Минимальная из средних скоростей ветра по румбам за июль, м/с
990	23,3	27,4	25,7	40	11,8	66	49	328	—	—	—

Район по проведению работ несет техногенную нагрузку. Деформаций зданий и сооружений, от проявлений физико-геологических процессов и явлений, на участке и вблизи него нет.

4.2 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Определение нормативных размеров земельных участков под многоквартирными домами и установление их границ проводится в соответствии с требованиями Свода правил по проектированию и строительству СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», с целью:

- передачи земельных участков в общую долевую собственность собственникам помещений в многоквартирных домах и установления земельной доли в общей собственности, приходящейся на каждого домовладельца в многоквартирном доме, исходя из площади помещений, находящихся в его собственности;
- эффективного использования земель городских поселений и повышения уровня их благоустройства;
- налогообложения;
- учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в многоквартирных домах.

Для определения максимально допустимых нормативных размеров земельных участков под многоквартирными домами, передаваемых в общую долевую собственность собственникам помещений в многоквартирном доме, применен принцип определения величины удельных показателей земельной доли для зданий разной этажности на основе градостроительных нормативов различных периодов массового жилищного строительства.

Удельный показатель земельной доли представляет собой площадь жилой территории в границах планировочной единицы, приходящейся на 1 кв.м. общей площади жилых помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Пояснительная записка	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	39	

Расчеты нормативных размеров земельных участков под многоквартирными домами приведены в Таблице 2.2.1.

Нормативный размер земельного участка многоквартирного дома рассчитан путем умножения общей площади жилых помещений на удельный показатель земельной доли по формуле:

$S_{\text{НОРМ}} = S_{\text{КХУХЛ}}$, где $S_{\text{НОРМ}}$ - нормативный размер земельного участка под многоквартирным домом (кв.м.) $S_{\text{К}}$ - общая площадь помещений в многоквартирном доме (кв.м.) $Уз.д.$ - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности (Приложение СП 30-101-98) Если фактическая площадь земельного участка в существующей застройке меньше нормативных размеров площади, бесплатно передаваемой в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, и увеличение размеров земельного участка за счет смежных земельных участков не представляется возможным, то границы земельного участка многоквартирного дома установлены по фактически существующим границам.

Таким образом, рассчитаны площади земельных участков для всех существующих жилых домов, расположенных в границах улиц Ульяновская, Объездная, пер. Речной, Зеленый. Результаты расчетов сведены в Таблицу 2.2.1, графа «Нормативная площадь земельного участка многоквартирного дома, кв. м.». Итого на существующий жилой фонд необходимо 2 га территории.

4.3 Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов.

В соответствии с правилами землепользования и застройки города Новоульяновск, утвержденными Решением Городской Думы МО «г. Новоульяновск» от 29.08.2013 № 73 с изменениями и дополнениями, территория планирования расположена в территориальной зоне О-Ж. Зона общественно-жилого назначения. Зона многофункциональной общественной и жилой застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций ОЖ выделена для формирования центров обслуживания вдоль улиц на основе сложившихся типов жилья.

В данной зоне Правилами землепользования и застройки предусмотрено разрешенное использование - среднеэтажная жилая застройка.

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительного изменения объектов капитального строительства устанавливаются в составе документации по планировке территории.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист
			Пояснительная записка						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

4.4 Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.

Чрезвычайная ситуация (ЧС) — обстановка на определенной территории, сложившаяся в результате аварии, опасного природного явления, катастрофы, стихийного бедствия, которые могут повлечь или повлекли за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью людей или окружающей среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей. Предупреждение чрезвычайных ситуаций - комплекс мероприятий, проводимых заблаговременно и направленных на максимальное уменьшение риска возникновения чрезвычайных ситуаций, а также на сохранение здоровья людей, снижение размеров ущерба окружающей среде и материальных потерь в случае их возникновения. На проектируемой территории возможны аварии на системах жизнеобеспечения энерго-, тепло-, водоснабжения и канализации. Для их ликвидации и подачи энергоносителей потребителям по дублирующим сетям в городе создается штаб по ликвидации чрезвычайных ситуаций.

Противопожарное расстояние между жилыми и вспомогательными зданиями приняты в соответствии со СНиП 2.07.01-89*.

Проектом предусмотрена доступность пожарных машин ко всем жилым домам и общественным зданиям. Ширина проездов принята согласно СНиП 2.07.01-89*. Здания, запроектированные в жилом районе, имеют степень огнестойкости II.

Расстояние от края проезда до стены здания, как правило, следует принимать 5 - 8 м для зданий до 10 этажей включительно.

Ближайшая пожарная часть находится в по проезду Промышленный 3а в г. Новоудьяновск - ПЧ № 48 ФПС ФГКУ "1 ОФПС по Ульяновской области". Время прибытия 10-15 мин.

4.5. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.

Основной задачей данного раздела является обеспечение санитарно-гигиенических условий работы и быта населения с оценкой влияния существующих объектов на экологию микрорайона при решении вопросов рационального использования и охраны природных ресурсов: воздуха, воды, почвы, растительности.

К источникам загрязнения относятся: выхлопные газы от всех видов автотранспорта по окружающим улицам и проездам. В г. Новоульяновск сохраняется тенденция увеличения составляющей автотранспорта в общей величине валовых выбросов загрязняющих веществ. Это объясняется ростом численности парка автомобилей.

Для очистки и снижения выбросов загрязняющих веществ в атмосферу предусматривается комплекс воздухоохраных мероприятий.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №							Лист
			Пояснительная записка						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

Комплекс воздухоохраных мероприятий подразделяется проектом на планировочные и специальные.

К планировочным мероприятиям относятся такое размещение зданий, при котором обеспечивается проветриваемость территории, рассеивание пыли, инсоляция, а также организация проездов с минимальным объемом асфальтобетонных покрытий, способных при облучении солнцем выделять канцерогенные вещества, проектирование тупиковых проездов, по которым невозможно транзитное скоростное движение транспорта.

Специальными мероприятиями, направленными на сокращение объемов выбросов и на снижение приземных концентраций являются: озеленение улиц, проездов, устройство дорожек с покрытием из тротуарных плит, ограничение движения транзитного транспорта внутри жилой территории, снабжение всех источников выбросов прилегающих территориях пылегазоулавливающими установками, организация санитарно-защитных зон от стоянок транспорта согласно действующим нормативным документам.

Существующие озелененные территории внутриквартальные насаждения предлагается дополнительно благоустроить и озеленить. Задача максимальной сохранности существующих насаждений имеет первостепенное значение.

Предусмотренные проектом мероприятия по озеленению должны способствовать повышению эффективности зеленых насаждений в санитарно-гигиеническом отношении: насыщению атмосферы легкими ионами, очищению ее от пыли, дыма, газов и уменьшению шума.

Возможными источниками загрязнения поверхностных и подземных вод являются: поверхностные дождевые стоки и сточные воды от мытья и полива дорог и проездов, аварийные сбросы и дренажные воды, среди них и промышленные выбросы в атмосферу, которые затем осаждаются на поверхность как в виде пыли, так и с атмосферными осадками, и разнообразные бытовые и промышленные свалки, технологические утечки, животноводческие комплексы, внесение удобрений и целый ряд других.

Водоотведение и водосбор по рельефу местности предусмотрен по самостоятельным коллекторам на очистные сооружения поверхностных стоков. Очистка наиболее загрязненной части поверхностного стока должна производиться на городских очистных сооружениях ливневой канализации.

Проектом предусматривается комплекс работ по планировке и благоустройству территории при сохранении существующих древесно-кустарниковых насаждений.

На участках перспективного строительства верхний плодородный почвенный слой снимается и хранится в обособленных местах, в дальнейшем он используется для устройства газонов и цветников.

Существующие зеленые насаждения и почвенный слой в местах, не подвергающихся вертикальной планировке, сохранить.

Допустимые уровни шума для жилых и общественных зданий и прилегающих к ним территорий, шумовые характеристики основных источников внешнего шума, порядок определения ожидаемых уровней шума и требуемого их сни-

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №							Лист
			Пояснительная записка						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

жения в расчетных точках, методики расчета акустической эффективности архитектурно-планировочных и строительно-акустических средств снижения шума и основные требования по их проектированию приняты в соответствии со СНиП II-12-77.

Допустимые уровни вибрации в жилых зданиях соответствуют СНиП II-40-80 и Санитарным нормам допустимых вибраций в жилых домах, утвержденным в установленном порядке. Для выполнения этих требований предусмотрены необходимые расстояния между жилыми зданиями и источниками вибрации, применение на этих источниках эффективных виброгасящих материалов и конструкций.

Источники вибрации, электрических и магнитных полей, излучений и облучений в жилом районе не предусмотрено.

В целях предотвращения негативного воздействия существующих объектов на состояние окружающей природной среды в проекте предусматриваются следующие мероприятия:

- исключить вырубку существующих зелёных насаждений;
- максимальное сохранение существующего рельефа местности;
- сохранение плодородного слоя в отвале с последующим использованием при озеленении территории (рекультивация);
- озеленение проектируемой территории (планировка газонов, посадка деревьев и кустарников в сложившейся застройке при наличии свободных территорий);
- организованный отвод ливневых и талых вод по лоткам проездов.

В настоящее время большое внимание уделяется в нашей стране контролю загрязнений и охране окружающей среды от вредных выбросов на промышленных предприятиях при их эксплуатации и от загрязнений, происходящих при производстве строительных работ.

Для уменьшения загрязнения атмосферы рекомендуется осуществление следующих мероприятий:

- Применение электроэнергии для технологических нужд взамен твердого и жидкого топлива при приготовлении органических вяжущих, изоляционных материалов в асфальтобетонных смесей, оттаивания грунта, прогрева строительных конструкций, разогрева материалов и подогрева воды.
- Применение герметических емкостей для перевозки раствора и бетона.
- Устранение открытого хранения, погрузки и перевозки сыпучих, пылящих, материалов (применение контейнеров, специальных транспортных средств).

При организации строительного производства необходимо осуществлять мероприятия и работы по охране окружающей среды в соответствии со СНиП 3.01.01-8-5.

На территории домовладений выделены специальные площадки для размещения контейнеров с удобными подъездами для транспорта.

Площадка предусматривается открытая, с водонепроницаемым покрытием, ограждаемая зелеными насаждениями.

Твердые бытовые отходы вывозятся мусоровозным транспортом.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист
			Пояснительная записка						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

Для сбора твердых бытовых отходов следует применять металлические контейнеры с крышкой.

Площадки для установки контейнеров удалены от жилых домов на расстоянии 20 м.

Емкости с отходами не допускается выставлять за пределы мусоросборного помещения заблаговременно (ранее одного часа) до прибытия специального автотранспорта.

Пищевые отходы следует собирать в соответствии с «Ветеринарно-санитарными правилами о порядке сбора пищевых отходов и использование их для корма скота».

Сборы пищевых отходов от жилых домов домоуправления (ТСЖ) производятся по согласованию с учреждениями санитарно-эпидемиологической службы.

На всех улицах и других местах должны быть выставлены в достаточном количестве урны.

Расстояния между урнами – 20 м. Ответственность за содержание урн в чистоте несет организация, осуществляющая уборку.

Механизированная уборка проезжих улиц и тротуаров производится в плановом порядке специализированными организациями.

Учреждения по эксплуатации зданий, жилищные отделы предприятий и учреждений, коменданты и управляющие домами должны:

- своевременно заключать договоры на удаление бытовых отходов;
- проводить разъяснительную работу и организовывать население для выполнения мероприятий по соблюдению санитарных правил содержания территорий населенных мест;
- оборудовать площадки с водонепроницаемым покрытием под мусоро-сборники;
- обеспечивать сборниками и инвентарем, применяемыми для сбора пищевых отходов, уличного и дворового смета;
- принимать меры по обеспечению регулярной мойки и дезинфекции мусороприемных камер, площадок и ниш под сборники, а также сборников отходов.

Предприятиям по уборке следует:

- своевременно осуществлять (в соответствии с договорами) вывоз твердых и жидких бытовых отходов с территорий жилых домов, организаций, учреждений и предприятий;
- составлять на каждую спецмашину маршрутные графики со схемой движения;
- корректировать маршрутные графики в соответствии с изменившимися эксплуатационными условиями;
- обеспечивать обязательное выполнение утвержденных маршрутных графиков и т.д.

В соответствии с генеральным планом г. Новоульяновск, на проектируемой территории объекты культурного наследия не расположены. Мероприятия по защите объектов культурного наследия проектом не предусмотрены.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №							Лист 27
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

Пояснительная записка

4.6 Обоснование очередности планируемого развития территории.

Положения об очередности планируемого развития территории (далее также – Положения) представляет собой составную часть проекта планировки территории, включающую в себя взаимосвязанные правовые, организационные, финансовые, научно-технические, градостроительные многоуровневые и многофункциональные действия (последовательность действий), направленные на достижения устойчивого развития территории проектирования.

В настоящих Положениях предлагается развитие территории проектирования по следующим направлениям:

- жилищная сфера;
- общественно-деловая сфера;
- производственная сфера;
- коммунально-транспортная сфера;
- общественно-деловая сфера;
- иные сферы (рекреационная, специальная и т.п.).

С учетом указанных направлений предлагается следующая очередность планируемого развития территории, отраженная в Таблице 2.3.1.

Очередность планируемого развития территории определена в соответствии с действующим законодательством и не противоречит ему.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №							Лист
			Пояснительная записка						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

ПРИЛОЖЕНИЕ



**Администрация
муниципального образования «Город Новоульяновск»
Ульяновской области**

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

27 марта 2023 г.

№ 256-П

Экз. № _____

О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории

В соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 16 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», на основании обращения АО «Инвентаризационная корпорация по недвижимости и земельным ресурсам» о подготовке проекта планировки территории, проекта межевания территории, Администрация муниципального образования «Город Новоульяновск» Ульяновской области постановляет:

1. Принять решение о подготовке проекта планировки и проекта межевания: «Территории под многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Новоульяновск, пер. Зеленый, д. 4А, пер. Речной, д. 7, ул. Ульяновская, д. 26, ул. Ульяновская, д. 28».

2. Подготовку проекта планировки и проекта межевания территории организовать за счет средств бюджета муниципального образования «Город Новоульяновск» Ульяновской области.

3. Муниципальному учреждению Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям муниципального образования «Город Новоульяновск» опубликовать настоящее постановление в газете «Правда жизни» и разместить на официальном сайте Администрации муниципального образования «Город Новоульяновск» Ульяновской области.

4. Установить, что до назначения публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания физические и юридические лица вправе предоставлять свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по проекту планировки и проекту межевания в течение тридцати дней с момента опубликования постановления в газете «Правда жизни» в муниципальное учреждение Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям муниципального образования «Город Новоульяновск».

5. Настоящее постановление вступает в силу с момента его подписания.

6. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на председателя МУ КУМИЗО МО «Г.Новоульяновск».

Глава Администрации



С.А. Косаринова



Администрация
муниципального образования «Город Новоульяновск»
Ульяновской области

Волжская ул., д. 12, г. Новоульяновск, 433300 тел./факс (84255) 7-11-32

E-mail: adminnov@mail.ru

24 марта 2023 г № 73-ИОМСУ-23.01/959 иск

На № _____ от _____

Директору
АО «Инвентаризационная
корпорация по недвижимости и
земельным ресурсам»
А.И. Кислякову

432045, г. Ульяновск,
ул. Станкостроителей, д. 12А,
тел.: (88422) 68-02-22, 68-04-44,
эл. почта: zao.iknzs@gmail.com

Уважаемый Александр Иванович!

Сообщаю Вам, что на территории под многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Новоульяновск, пер. Зеленый, д. 4А, пер. Речной, д. 7, ул. Ульяновская, д. 26, ул. Ульяновская, д. 28, в связи с отсутствием утвержденной документации по планировке территории, красные линии не установлены.

Особо охраняемые территории и объекты культурного наследия федерального, регионального и местного значения отсутствуют.

Информация о публичных сервитутах отсутствует.

Глава Администрации

С.А. Косаринова

III. Основная часть проекта межевания территории.

Раздел 5. Основная часть проекта межевания территории. Пояснительная записка.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №							Пояснительная записка	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп	Дата		32

5. Основная часть.

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

Основными целями проекта межевания территории являются:

- установление правового регулирования земельных участков;
- установление границ незастроенных земельных участков;
- повышение эффективности использования территории.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории.

Задачами подготовки проекта межевания является анализ фактического землепользования и разработка проектных решений по формированию земельных участков под многоквартирными домами и другими объектами капитального строительства.

Проект разработан с учетом положений Градостроительного кодекса РФ. Проект межевания территории разработан под многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Новоульяновск, пер. Зеленый, д.4А, пер. Речной, д.7, ул. Ульяновская, д.26, ул. Ульяновская, д.28, согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (выписки ЕГРН, КПТ), в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Проектом межевания территории устанавливаются границы земельных участков существующих многоквартирных жилых зданий, земельных участков, вновь образованных на неиспользуемой, свободной от прав третьих лиц, территории квартала, а также устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков, зоны действия публичных сервитутов и иные обременения.

Определение местоположения границ вновь образуемых земельных участков, уточнение местоположения границ образуемых земельных участков на которых расположены здания, сооружения, или земельных участков общего пользования, занятых, проездами и другими объектами осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, с учетом границ земельных участков в районе строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН.

В настоящее время на территории части квартала учтено в ЕГРН четыре земельных участков с кадастровыми номерами:

- 73:19:120104:78, расположенный по адресу: Ульяновская область, г. Новоульяновск, пер. Зеленый, д. 4а;
- 73:19:120104:25, расположенный по адресу: Ульяновская область, г Новоульяновск, пер Речной, д 7;
- 73:19:120104:26, расположенный по адресу: Ульяновская область, г. Новоульяновск, ул. Ульяновская, д. 26;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист
			Проект межевания территории						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				33

- 73:19:120104:8, расположенный по адресу: Ульяновская область, г. Новоульяновск, ул. Ульяновская, д. 28;

границы которых не установлены в соответствии с действующим законодательством.

Расчет размера земельных участков, необходимых для размещения существующих многоквартирных домов, расположенных на территории г. Новоульяновск по адресам: г. Новоульяновск, пер. Зеленый, д.4А, пер. Речной, д.7, ул. Ульяновская, д.26, ул. Ульяновская, д.28 определен в соответствии с требованиями свода правил по проектированию и строительству СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

Земельные участки необходимые для расположения существующих жилых домов формируются из земель неразграниченной государственной собственности и земельных участков с ранее учтенными кадастровыми номерами - 73:19:120104:78, 73:19:120104:25, 73:19:120104:26, 73:19:120104:8.

Таблица 5.1.1. Сведения об объектах недвижимости, расположенных в границах территории разработки проекта межевания

№ п/п	Кадастровый номер зем. участка и дата внесения в ЕГРН	Наименование объекта / кадастровый номер ОКС	Почтовый адрес	Правообладатель, вид права
1	2	3	4	5
1	73:19:120104:78 30.12.2003 г.	Многоквартирный жилой дом/ 73:19:120104:176	Ульяновская область, г. Новоульяновск, пер. Зеленый, д.4А	Гос. собственность
2	73:19:120104:25 29.05.2002 г.	Многоквартирный жилой дом/ 73:19:120104:187	обл Ульяновская, г. Новоульяновск, пер. Речной, д.7	Гос. собственность
3	73:19:120104:26 02.08.2004 г.	Многоквартирный жилой дом/ 73:19:120104:179	обл Ульяновская, г. Новоульяновск, ул. Ульяновская, д.26	Гос. собственность
4	73:19:120104:8 08.08.1997 г.	Многоквартирный жилой дом/ 73:19:120104:182	обл Ульяновская, г. Новоульяновск, ул. Ульяновская, д.28	Гос. собственность

Формирование границ земельных участков производится в следующем порядке:

Проведение кадастровых работ по уточнению границ земельных участков под многоквартирными домами, расположенными на территории г. Новоульяновск по пер. Зеленый, д. 4А (ранее учтенный земельный участок с кадастровым номером 73:19:120104:78), по пер. Речной, д.7 (ранее учтенный земельный участок с кадаст-

Инв. № подл.

Подп. и дата

Взаи. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект межевания территории	Лист 39

ровым номером 73:19:120104:25), ул. Ульяновская, д. 26 (ранее учтенный земельный участок с кадастровым номером 73:19:120104:26), ул. Ульяновская, д.28 (ранее учтенный земельный участок с кадастровым номером 73:19:120104:8) согласно сведениям ЕГРН, в соответствии с ранее учтенными кадастровыми номерами. Согласно приказа министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации №153/пр от 07.03.19г. «Об утверждении методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома», ранее учтенные земельные участки не пригодны под эксплуатацию многоквартирных домов, в связи с чем необходимо образовать новые земельные участки.

Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию в условиях сложившейся планировочной системы территории проектирования.

Земельные участки под среднеэтажную застройку выбраны из категории земель – земли населенных пунктов, на землях населенного пункта г. Новоульяновск, в кадастровом квартале 73:19:120104. Границы кадастрового квартала установлены в соответствии с кадастровым делением МО «г. Новоульяновск» Ульяновской области.

Площадь отвода земель по проекту составляет 14651 кв.м.

Расположение земельных участков, представлено на чертежах межевания территории (Масштаб 1:1000).

Установление границ земельных участков на местности выполнено в комплексе землеустроительных работ с учетом красных линий, объектов культурного наследия, в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания.

Координирование проектируемого объекта землепользования выполнено в местной системе координат МСК-73 в Балтийской системе высот.

Каталог координат точек (углов поворота) границ испрашиваемых земельных участков, представлен на чертеже межевания территории.

Сведения об уточняемых земельных участках представлены в Таблице 5.1.2.

Таблице 5.1.2. Сведения об уточняемых земельных участках.

Кадастровый номер уточняемого земельного участка,	Адрес (местоположение) земельного участка, расположенного в зоне план. размещения объекта	Вид права на учтенный земельный участок	Категория земель	Площадь, по сведениям ГКН, кв.м.	Площадь земельного участка, кв.м.	Разрешенное использование образуемого земельного участка
1	2	3	4	5	6	7
73:19:120104:78	Российская Федерация, Ульяновская область, г. Новоульяновск, пер. Зеленый, д. 4а	государственная собственность	Земли населённых пунктов	2011	3025	среднеэтажная жилая застройка

Инв. № подл.							Лист 98
	Проект межевания территории						
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

73:19:120104:25	Российская Федерация, Ульяновская область, г Новоульяновск, пер Речной, д 7"	государственная собственность	Земли населённых пунктов	4868	6239	среднеэтажная жилая застройка
73:19:120104:26	Российская Федерация, Ульяновская область, г. Новоульяновск, ул. Ульяновская, д. 26	государственная собственность	Земли населённых пунктов	1	3029	среднеэтажная жилая застройка
73:19:120104:8	Российская Федерация, Ульяновская область, г. Новоульяновск, ул. Ульяновская, д. 28"	государственная собственность	Земли населённых пунктов	622	2358	среднеэтажная жилая застройка

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

Земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд проектом не предусмотрены.

5.3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.

Уточнены земельные участки, с учётом красных линий, утвержденных в составе проекта планировки территории, с учетом сведений о земельных участках, сведения о которых содержатся в ЕГРН и зон с особыми условиями территории. В результате выполнения проекта межевания территории части квартала:

- уточнено 4 земельных участка из государственной собственности, в границах кадастрового квартала 73:19:120104, из ранее учтенных земельных участков с кадастровыми номерами 73:19:120104:78, 73:19:120104:25, 73:19:120104:26, 73:19:120104:8.

Виды разрешенного использования образуемых земельных участков установлены в прямой зависимости с находящимися на них объектами недвижимости, а также в соответствии с регламентами территориальной зоны О-Ж и классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утв. Приказом Феде-

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Проект межевания территории

Лист

36

ральной службой государственной регистрации кадастра и картографии от 10.11.2020 г. № П/0412.

Перечень и сведения о площади вновь образуемых земельных участков, способы их образования и виды разрешенного использования представлены в таблице 5.1.2.

Обоснования границ и площади уточненных земельных участков, каталоги координат характерных точек границ земельных участков представлены в графической части основной части проекта межевания территории.

5.4. Мероприятия по резервированию земель для государственных нужд.

В целях создания нормальных условий для формирования земельных участков для размещения существующих многоквартирных домов в порядке, установленном земельном законодательством, осуществляется резервирование земель или земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Резервирование земель в сфере формирования земельных участков, являющихся их технологической частью, выступает важной подготовительной процедурой, без которой сложно, а зачастую просто невозможно осуществить формирование земельных участков.

Суть резервирования заключается в ограничении использования земель в границах зарезервированных территорий и позволяет с наименьшими потерями для бюджета реализовать те социальные задачи, которые призвано обеспечить государство, осуществляя планирование использования территории на перспективу.

На данный период времени перечень оснований резервирования земель для государственных и муниципальных нужд содержится в статье 70.1 Земельного кодекса Российской Федерации. В зависимости от того, обременен ли земельный участок правами третьих лиц, все предусмотренные данной статьей основания можно разделить на две группы:

- резервирование земель, предоставленных гражданам или юридическим лицам;
- резервирование земель, не предоставленных гражданам или юридическим лицам.

Земельным кодексом РФ определены максимальные сроки резервирования земель. В частности, земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам для строительства автомобильных дорог и других линейных объектов, могут быть зарезервированы на срок до 20 лет. В остальных случаях земли для государственных и муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем семь лет.

В настоящее время действует ПОЛОЖЕНИЕ о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 22.07.2008 г. №561 с изменениями, которое и определяет порядок резервирования земель.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №							Лист
			Проект межевания территории						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

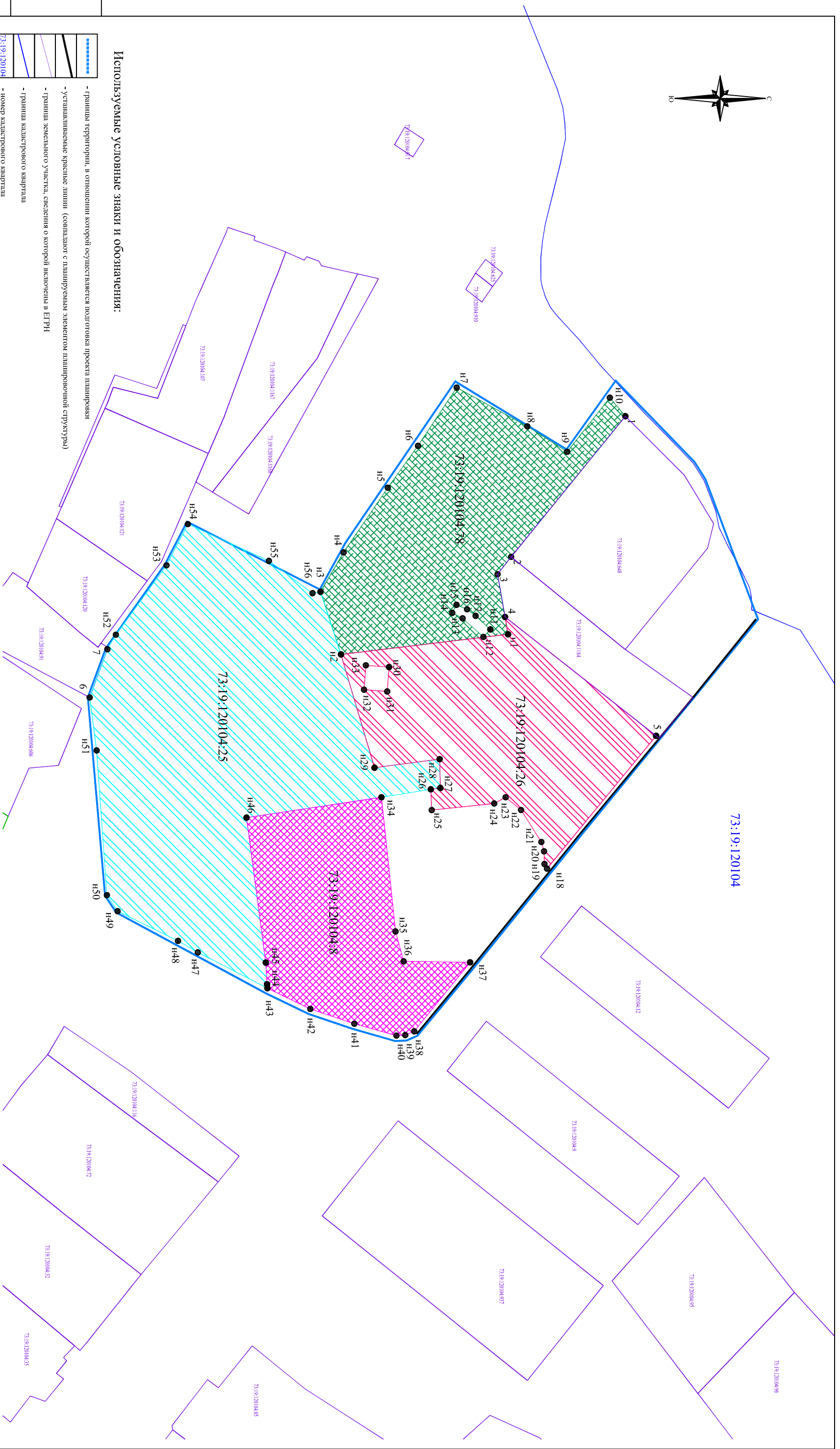
Решение о резервировании земель для государственных нужд субъекта Российской Федерации или муниципальных нужд принимается соответственно уполномоченным исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления на основании утвержденной документации по планировке территории.

Настоящим проектом предусмотрено резервирование земель. Планирование территории для размещения существующих многоквартирных домов, расположенных на территории г. Новоульяновска выполняется в соответствии с договором №6786-23 от 27.03.2023 г. с Муниципальное учреждение Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям муниципального образования «город Новоульяновск».

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взач. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект межевания территории			

**Раздел 6. Основная часть проекта межевания территории.
Графическая часть.**

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №							Пояснительная записка	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		39



Используемые условные знаки и обозначения:

- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка планировки
- устанавливаемые красные линии (совпадают с планируемыми элементами планировочной структуры)
- граница земельного участка, сведения о которой включены в ЕГРН
- граница кадастрового квартала
- номер кадастрового квартала
- кадастровый номер земельного участка, включенного в ЕГРН
- обозначение характерной точки образуемого земельного участка
- обозначение уточняемого земельного участка
- граница земельного участка, с кадастровым номером 73:19:120104:78
- граница земельного участка, с кадастровым номером 73:19:120104:26
- граница земельного участка, с кадастровым номером 73:19:120104:8
- граница земельного участка, с кадастровым номером 73:19:120104:25

Инв. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N

Изм.		Кол.уч.		Лист		№ок		Подпись		Дата	
Разработ	Мухомарова										
Проверил	Петров										

Муниципальное учреждение Комитет по управлению муниципальными имуществом и земельными отношениями муниципального образования «город Новоульяновск»		Заказчик:	
под многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Новоульяновск, пер. Зеленый, д.4А, пер. Речной, д.7, ул. Ульяновская, д.26, ул. Ульяновская, д.28		Муниципальное учреждение Комитет по управлению муниципальными имуществом и земельными отношениями муниципального образования «город Новоульяновск»	
Чертеж: межквартирные территории		Масштаб 1:1000	
АО «ИЖСР»		Свидетельство СРО №0510-2014-730511156-Л-85	

Проект межквартирных территорий

Стация	Лист	Листов
П	1	2

Раздел 7. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №						Пояснительная записка	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.		Дата

7. Материалы по обоснованию

7.1. Исходные данные и условия для подготовки проекта межевания территории объекта.

Проект межевания территории земельных участков, расположенных по адресам: г. Новоульяновск, пер. Зеленый, д.4А, пер. Речной, д.7, ул. Ульяновская, д.26, ул. Ульяновская, д.28, разработан АО «Инвентаризационная корпорация по недвижимости и земельным ресурсам» (далее АО «ИКНЗР») на основании договора, заключенного с Муниципальное учреждение Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям муниципального образования «город Новоульяновск» и задания на подготовку документации по планировке территории данных земельных участков.

АО «ИКНЗР» осуществляет свою деятельность на основании Свидетельства СРО №0510-2014-7305111156-П-85 от 23.04.2014 г. «О допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства», основанием выдачи которого является решение Коллегии НП «ПРОАП» СРО, протокол №122 от 23.04.2014 г.

Проект межевания территории подготовлен с целью уточнения границ 4 земельных участков с кадастровыми номерами: 73:19:120104:78, 73:19:120104:25, 73:19:120104:26, 73:19:120104:8.

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять согласно документов территориального планирования муниципального района (Генеральный план МО «город Новоульяновск» Ульяновской области от 18 января 2013 г. № 33 с изменениями), а также в соответствии с требованиями федерального законодательства и инструкции по проведению межевания.

7.2. Основные цели и задачи проекта межевания территории.

Подготовка проекта межевания территории, осуществляется с целью уточнения границ 4 земельных участков с кадастровыми номерами: 73:19:120104:78, 73:19:120104:25, 73:19:120104:26, 73:19:120104:8.

7.3. Порядок формирования границ земельных участков.

Исходные земельные участки: земельные участки с кадастровыми номерами: 73:19:120104:78, 73:19:120104:25, 73:19:120104:26, 73:19:120104:8, которые будут уточнены по указанным в проекте координатам.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №							Лист
			Проект межевания территории						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

В соответствии со статьей 7 Земельного кодекса РФ, затрагиваемые земли, представленные землями населённых пунктов г. Новоульяновск, используются и предназначены для застройки и развития населенных пунктов.

Формирование границ земельных участков производится в следующем порядке:

1. Формирование границ земельных участков.
2. Координирование объекта землепользования.

Сформированные границы земельных участков позволяет обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объекта в условиях сложившейся планировочной системы территории проектирования.

Проектируемые земельные участки расположены на землях населенных пунктов в границах кадастрового квартала 73:19:120104, установленного в соответствии с кадастровым делением г. Новоульяновск Ульяновской области.

Установление границы земельных участков на местности выполнено в комплексе землеустроительных работ с учетом красных линий, объектов культурного наследия, в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания.

Согласно правилам землепользования и застройки МО «г. Новоульяновск» проектируемый земельный участок находится в зоне О-Ж. Зона общественно-жилого назначения. Размеры земельных участков для данного вида разрешенного использования не регламентированы. Размер отступа от красных линий не регламентирован.

Координирование проектируемого объекта землепользования выполнено в местной системе координат МСК-73 в Балтийской системе высот.

Каталоги координат точек (углов поворота) границ уточняемых земельных участков представлены на чертеже межевания проектируемой территории.

Установление границ земельного участка на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания.

7.4. Особые условия использования территории.

ООПТ. В соответствии с Федеральным законом «Об особо охраняемых территориях» от 14.03.1995 г. № 33-ФЗ, особо охраняемые природные территории – участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист
			Проект межевания территории						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

Особо охраняемые природные территории федерального, регионального и местного значения на уточняемых участках отсутствуют (в соответствии с Генеральным планом МО «г. Новоульяновск » Ульяновской области от 18 января 2013 г. № 33 с изменениями.)

Объекты культурного наследия. Согласно Федерального закона № 73-ФЗ к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов РФ (далее – объекты культурного наследия) относятся объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

На территории уточняемых земельных участков объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) и границы зон охраны объектов культурного наследия отсутствуют ((в соответствии с Генеральным планом МО «г. Новоульяновск » Ульяновской области от 18 января 2013 г. № 33 с изменениями.)

Зоны с особыми условиями использования территорий — охранные, санитарно-защитные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации (в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ).

Уточняемые земельные участки входят в зоны с особыми условиями использования территории с реестровыми номерами 73:00-6.432 (Приаэродромная территория аэродрома Солдатская Ташла) и 73:00-6.429 (Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Солдатская Ташла), 73:19-6.19 (охранная зона газопровода в Ульяновской области, в г. Новоульяновске, от ул. Ульяновской до пер. Зеленого, протяженностью 824,20 п.м.).

Заключение.

В административном отношении участок расположен на территории земель населённых пунктов МО «г. Новоульяновск » Ульяновской области.

Проектом межевания уточнено 4 земельных участка.

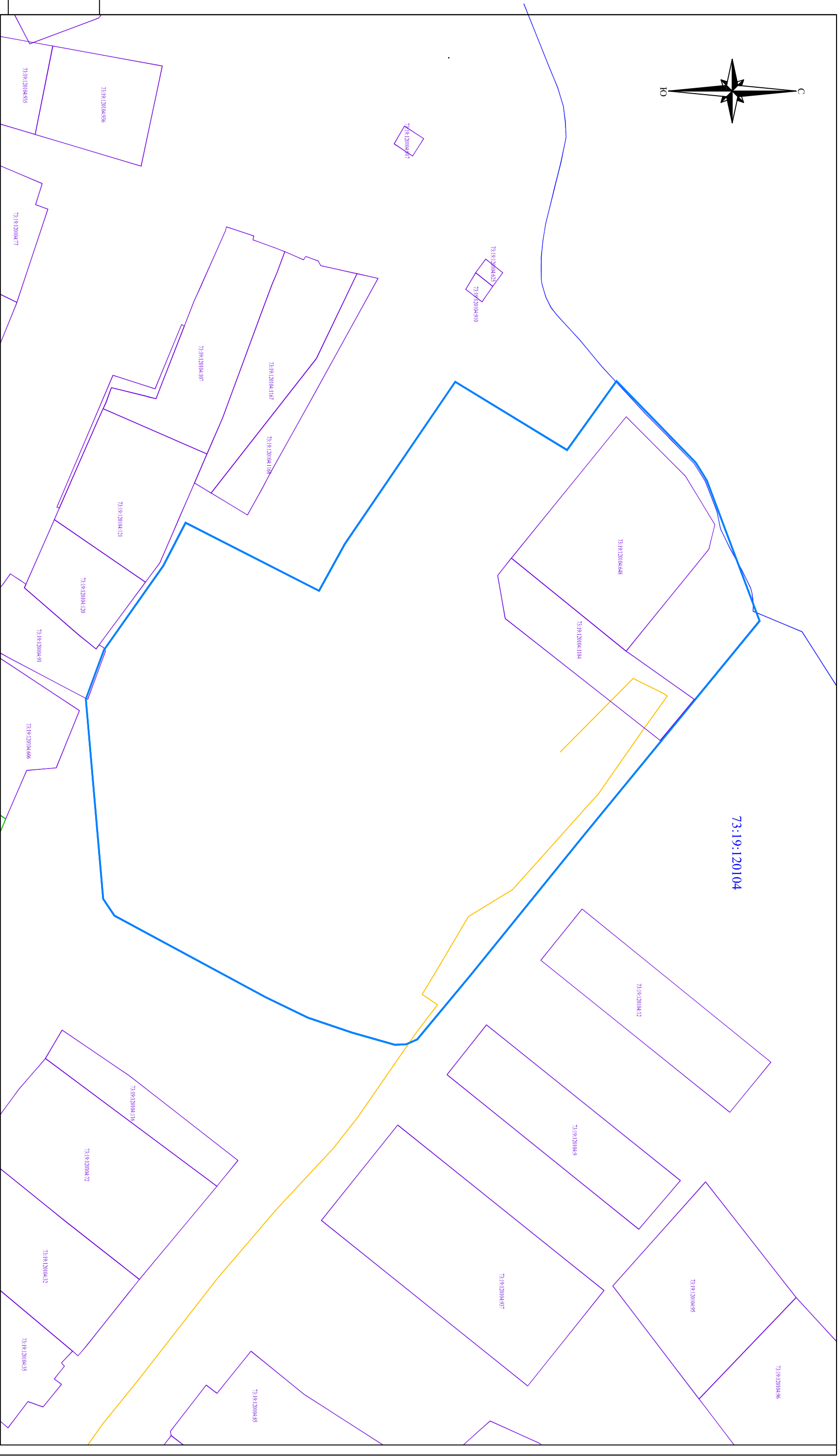
Сформированная граница земельных участков позволяет обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объекта в условиях сложившейся планировочной системы территории проектирования.

Взаи. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

							Проект межевания территории	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			45

Раздел 8. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Пояснительная записка			



Инв. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N
--------------	--------------	--------------

Используемые условные знаки и обозначения:

- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- граница земельного участка, сведения о которой включены в ЕПРН
- граница кадастрового квартала
- кадастровый номер земельного участка, включенного в ЕПРН
- граница объекта капитального строительства, включенного в ЕПРН
- номер кадастрового квартала

Примечание:
На проектируемой территории объекты, подлежащие сносу, объекты незавершенного строительства отсутствуют.

73:19:120104

Изм	Кол	уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата
Разраб.	Мухомогова	И.В.				03.2023
Проберул	Петров	А.В.				03.2023



Проект межевания территории линейного объекта

под многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Новоульяновск, пер. Зеленый, д. 4А, пер. Речной, д. 7, ул. Ульяновская, д. 26, ул. Ульяновская, д. 28

Муниципальное учреждение Комитет по управлению муниципальными имуществом и земельным отношениям муниципального образования «город Новоульяновск»

Схема zoning существующих земельных участков:
Схема местоположения существующих объектов капитального строительства.
Масштаб 1:1000

Этапы	Студия	Лист	Листов
	П	1	1

АО "ИКНЭР"
Свидетельство СРО
№0510-2014-730511156-П-85

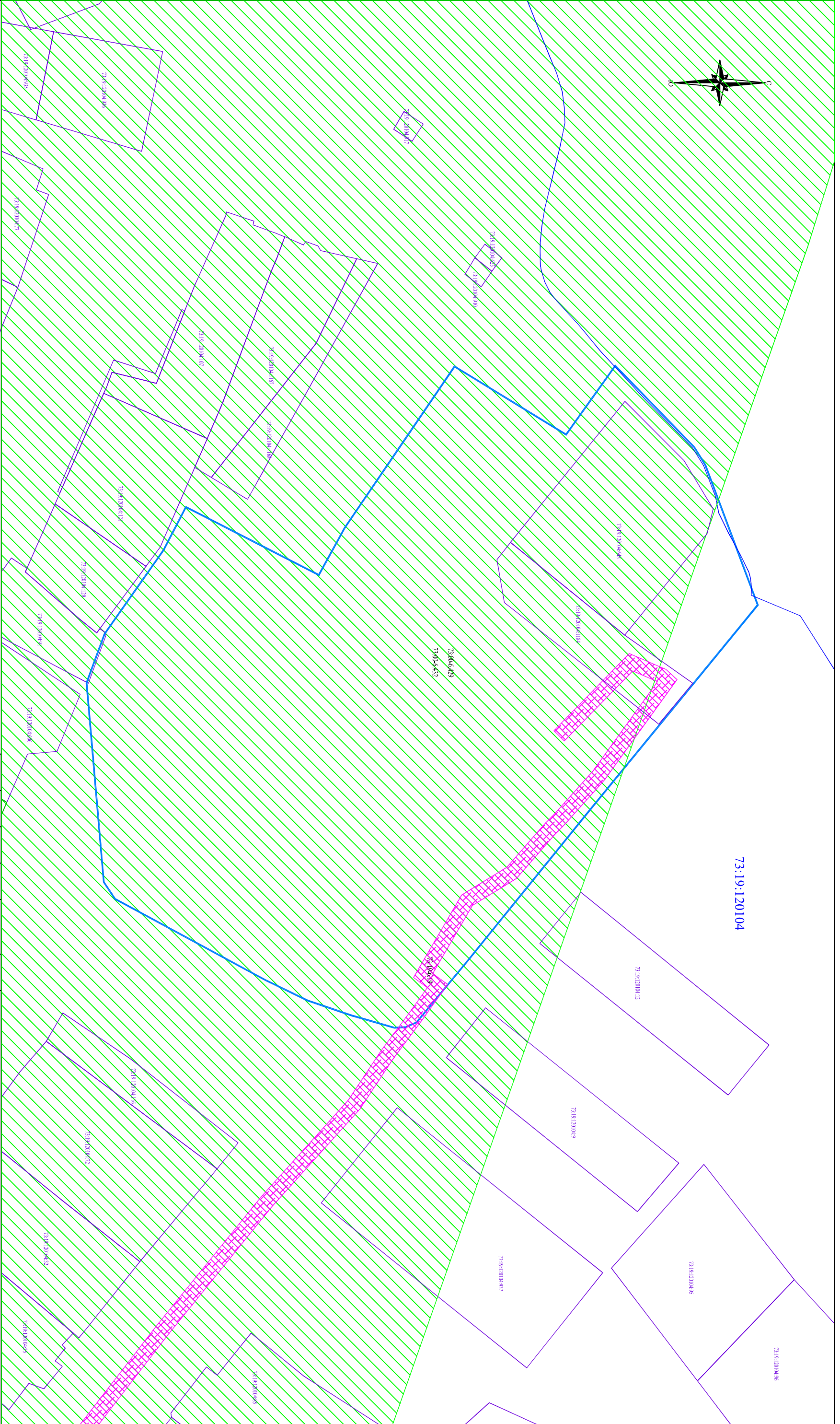
Инв. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N

- Используемые условные знаки и обозначения:**
- границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
 - граница земельного участка, сведения о которой включены в ЕГРН
 - граница кадастрового квартала
 - номер кадастрового квартала
 - кадастровый номер земельного участка, включенного в ЕГРН

- Примечание:**
На проектной территории граница особо охраняемых природных территорий, граница лесничества, объекты культурного наследия отсутствуют
- зона с особыми условиями использования территории (справочный номер 73:06-429)
 - зона с особыми условиями использования территории (справочный номер 73:06-429)
 - зона с особыми условиями использования территории (справочный номер 73:06-429)

Изм.	Кол.уч.	Лист	Нзод.	Подпись	Дата
Разрб	Мухомарева И.В.	02.2023			
Проберил	Петров А.В.	02.2023			

<p>под многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Нововольновск, пер. Зеленый, д.4А, пер. Речной, д.7, ул. Ульяновская, д.26, ул. Ульяновская, д.28</p> <p>Муниципальное учреждение Комитет по управлению муниципальными имуществом и земельными отношениями администрации муниципального образования «город Нововольновск»</p> <p>Схема границ зон с особыми условиями использования территории, особо охраняемых природных территорий, территории объектов культурного наследия, объектов святынь, лесничества</p> <p>Масштаб 1:1000</p>			<p>Страница</p> <p>Лист</p> <p>Листов</p>	<p>1</p> <p>1</p> <p>1</p>
---	--	--	---	----------------------------



Проект межевания территории

под многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Нововольновск, пер. Зеленый, д.4А, пер. Речной, д.7, ул. Ульяновская, д.26, ул. Ульяновская, д.28

Заказчик:

Муниципальное учреждение Комитет по управлению муниципальными имуществом и земельными отношениями администрации муниципального образования «город Нововольновск»

АО "ИЖИЗ" Свидетельство СРО №0510-2014-730511156-П-83