**Муниципальное предприятие**

**Городского округа Саранск**

**«Кадастр»**

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ**

**в документацию по планировке территории 6 "Б" микрорайона, ограниченного ул. Солнечная, ул. Пушкина, ул. Веселовского, Лямбирским шоссе г. Саранска, в части изменения проекта межевания земельного участка расположенного по адресу: ул. Солнечная, д.15 А**

**Часть 1**

**Пояснительная записка**

 **Шифр: 18.13-01-ППТ**

###

###  Директор ­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.В.Вавилов

 М.П.

 «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2016 г.

г. Саранск

2016 г.

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

ОБЩАЯ ЧАСТЬ 3

РАЗДЕЛ 1. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

* 1. Общие сведения 4
	2. Анализ существующего положения 5
	3. Красные линии и линии регулировки территории 5
	4. Проектное предложение по использованию территории 6
	5. Технико-экономические показатели проекта межевания 8

Приложения

Приложение 1. Координаты границ образуемых земельных участков 9

**ОБЩАЯ ЧАСТЬ**

**Состав авторского проекта и ответственных разработчиков проекта**

Руководитель проекта В.В.Вавилов

**Состав проекта межевания**

**Раздел 1. Проект межевания территории**

1. Текстовые материалы
2. Графические материалы:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование** | **Лист** | **Масштаб** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1.  | Общие данные | ПМ - 1 | - |
| 2. | Схема размещения элемента планировочной структуры (по материалам генерального плана г. о. Саранск, 2016 г.) | ПМ- 2 | - |
| 3.  | Схема расположения изменяемой части территории в границах проекта планировки территории | ПМ- 3 | 1: 2000 |
| 4. | План фактического использования территории. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. | ПМ- 4 | 1: 500 |
| 5. | Чертеж границ образуемых земельных участков, на кадастровом плане территории. | ПМ- 5 | 1: 500 |

**РАЗДЕЛ 1. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

* 1. **Общие сведения.**

Внесение изменений в проект межевания территории, ограниченной улицами в части жилого дома, расположенного по адресу г. Саранск, ул. Солнечная, д. 15 А выполнены на основании договора подряда № 3188 от 07 ноября 2016 г. Администрацией городского округа Саранск согласно требованиям законодательных актов и рекомендаций следующих нормативных документов:

- Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;

- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

- СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89٭;

- Генерального плана городского округа Саранск, утвержденного решением Совета депутатов г.о. Саранск от 23.04.2014 г. №333;

- Местных нормативов градостроительного проектирования г.о. Саранск, 2008 г.;

- Правил землепользования и застройки городского округа Саранск, 2016 г.

Исходные данные для проектирования включают в себя:

- проект межевания территории, ограниченной улицами в части жилого дома, расположенного по адресу г.Саранск, ул. Солнечная, д. 15;

- техническое задание с эскизом застройки;

- топографическая съемка территории в масштабе 1:500, представленная Заказчиком;

- координаты красных линий в пределах территории разработки про­екта межевания, полученные в КУ «Градостроительство»;

- сведения из государственного кадастра недвижимости о земельных участках, расположенных в границах разработки проекта межевания территории.

Проект межевания выполнен в целях определения местоположения границ образуемого и изменяемого земельного участка, а также в целях обоснования необходимых условий предоставления земельного участка с указанием установленных ограничений и обременении использовании участка, в том числе установления зон действия публичных сервитутов, иных обременений, установления условий неделимости земельного участка.

* 1. **Анализ существующего положения.**

Территория разработки проекта межевания расположена в северо-запад­ной части г. Саранска, ограниченного ул. Солнечная г. Саранска.

Основной подъезд к проектируемой территории предусмотрен с ул. Солнечная. Площадь проектируемой территории в границах проекта межевания составляет 0,3 га.

Территория межевания расположена на территории кадастровых кварталов 13:23:1001001 и 13:23:1001002.

В границах проектируемой территории отсутствуют зоны залегания полезных ископаемых, а также объекты культурного наследия – памятники истории и культуры.

В границах проектируемой территории в качестве зон с особыми условиями использования выделены охранные зоны существующих инженерных коммуникаций, границы которых показаны на чертеже «План фактического использования территории. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории».

* 1. **Красные линии и линии регулирования застройки**

Красные линии в границах проекта планировки территории устанавливаются в соответствии с определением красных линий в градостроительном законодательстве Российской Федерации. При установлении красных линий в границах проекта планировки территории учтено проектное использование прилегающих территорий. Красные линии на проектируемой территории установлены ранее утвержденной документацией по планировке территории по внутриквартальным проездам с отступом для обеспечения коридора для прокладки инженерных коммуникаций на перспективу.

В границах проектируемой территории ранее установленные красные линии не изменяются.

* 1. **Проектное предложение по использованию территории**

Внесение изменений в проект межевания территории, ограниченной улицами в части жилого дома, расположенного по адресу г. Саранск, ул. Солнечная, д. 15, выполнено в связи с изменением границ придомовых территорий проектируемых многоквартирных жилых домов.

Настоящим проектом межевания на проектируемой территории определено местоположение границ образуемых и изменяемых земельных участков производится в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленных в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

В проекте межевания территории отображены границы существующих землепользований, определены площади и границы земельных участков. Общие данные по земельным участкам, в границах территории межевания отображены в составе графических материалов на чертежах проекта межевания территории. Характеристика существующих земельных участков, зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости, приведена в Приложении 1. Проектом планировки территории предполагается размещение трех многоквартирных жилых домов с комплексным благоустройством территории. Расчет нормативных размеров земельных участков для размещения многоквартирных жилых домов был произведен в соответствии с требованиями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» и приведен в таблице 1.

**Таблица 1. Расчет нормативных размеров образуемых земельных участков**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№****п/п** | **Функциональное назначение земельного участка** | **Расчетный показатель объекта٭٭** **(общая площадь жилых помещений)** | **Удельный показатель земельной доли٭٭٭** | **Нормативный размер земельного участка, расчетн. кв.м.** | **Нормативный размер земельного участка, фактич. кв.м.** |
| 1 | Земельный участок для размещения многоквартирного дома №15А (по ул. Победа) | 4725,0 |  | 2430 | 3008 |

٭٭- в графе расчетный показатель объекта – проводится основной технико-экономический показатель объекта планируемого к размещению на земельном участке.

٭٭٭- рассчитывается исходя из расчетной жилищной обеспеченности общей площадью жилых помещений на расчетный период 2016 год в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования г.о. Саранск.

Для реализации проектных решений на проектируемой территории проектом межевания предполагается образование земельных участков для размещения многоквартирных жилых домов. Формирование проектных границ образуемых земельных участков из земель не разграниченной собственности.

Характеристика образуемого на проектируемой территории земельного участка приведена в таблице 2. Образуемый земельный участок подлежит процедуре постановки на государственный кадастровый учет в соответствии с законодательством РФ. Сведения о существующих и вновь образуемых земельных участках отражены на чертеже межевания территории.

 На проектируемой территории для обеспечения доступа к земельному участку на земельном участке существуют зоны действия публичного сервитута. Координаты участка см. приложение 1.

**Таблица 2. Характеристики образуемых земельных участков из земель не разграниченной собственности**

| **Условный номер земельного участка по проекту межевания территории** | **Вид разрешенного использования земельного участка** | **Площадь земельного участка, кв.м.** | **Площадь публичного сервитута, кв.м.** |
| --- | --- | --- | --- |
| ЗУ1 | Земельный участок для размещения многоквартирного жилого дома  | 3008 | - |

* 1. **Технико-экономические показатели проекта межевания**

| **№ п/п** | **Наименование показателей** | **Единица****измерения** | **Современное****состояние на****2016г** | **Состояние на расчетный срок 2025 год** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Площадь проектируемой территории - всего | га | 0,3 | 0,3 |
| 2 | Территории, подлежащие межеваниюв том числе: | га | 0,3 | - |
|  | - территории для размещения многоквартирных жилых домов | га | 0,3 | - |
|  | - иные территории | га | - | - |
| 3 | Территории, которые после межевания будут относиться к территориям общего пользования | га | - | - |

**Приложение 1.**

**Каталог координат образуемого земельного участка из земель**

**не разграниченной собственности**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Номер****земельного****участка** | **Номер****поворотной точки****границы земельного****участка** | **Координаты поворотных точек** |
| **X** | **Y** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| :ЗУ1 | 1 | 397 198,218 | 1 288 943,213 |
| 2 | 397 191,375 | 1 289 001,106 |
| 3 | 397 160,358 | 1 288 987,877 |
| 4 | 397 156,560 | 1 288 992,822 |
| 5 | 397 147,278 | 1 288 982,752 |
| 6 | 397 130,796 | 1 288 976,736 |
| 7 | 397 131,304 | 1 288 942,228 |