

**ООО «ПРОЕКТ-СИТИ»**

**Заказчик:** Жилищно-строительный кооператив "Луховка"

**Место строительства:** РМ, г.о. Саранск, р.п. Луховка

**Документация по внесению изменений в документацию по внесению изменений в проект планировки территории**

**объекта «Застройка малоэтажными жилыми домами в**

**р.п. Луховка», включая проект межевания,**

**в части изменения проекта межевания.**

**48/2017**

**2017**



**ООО «ПРОЕКТ-СИТИ»**

**Заказчик:** Жилищно-строительный кооператив "Луховка"

**Место строительства:** РМ, г.о. Саранск, р.п. Луховка

**Документация по внесению изменений в документацию по внесению изменений в проект планировки территории**

**объекта «Застройка малоэтажными жилыми домами в**

**р.п. Луховка», включая проект межевания,**

**в части изменения проекта межевания.**

**48/2017**

Директор: В.И. Казаков

Главный инженер: П.А. Каханов

**2017**

**СОДЕРЖАНИЕ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Раздел 1. Основная часть проекта межевания территории** |  |
| 1.1. | Общие положения | 5 |
| 1.2. | Характеристика земельных участков зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости | 5 |
|  | **Раздел 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории** |  |
| 1.3. | Формирование проектных границ земельных участков | 6 |
| 1.4. | Обоснование принятых решений | 8 |
| 1.5. | Основные технико-экономические показатели проекта межевания | 9 |

Приложение 1. Задание на разработку документации по планировке территории

Приложение 2. Выписки из государственного кадастра недвижимости

Приложение 3. Графические материалы

**Раздел 1. Основная часть проекта планировки территории**

**1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ**

**1.1 Состав авторского коллектива и**

**ответственных разработчиков проекта**

|  |  |
| --- | --- |
| Главный инженер | П.А. Каханов |
| Инженер | А.А. Чендырев |

**1.2 Состав документации по планировке территории**

**РАЗДЕЛ 1. Основная часть проекта межевания территории**

1. Текстовые материалы

2. Графические материалы:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№№ п/п** | **Наименование** | **Лист** | **Масштаб** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1. | Чертеж межевания территории. | ПМ-1 | 1:1000 |

**РАЗДЕЛ 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории**

1. Текстовые материалы

2. Графические материалы:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№№ п/п** | **Наименование** | **Лист** | **Масштаб** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1. | Схема расположения элемента планировочной структуры (по материалам генерального плана г.Саранск, 2014 г.) | ПМ-2 | 1: 10000 |
| 2. | Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства. | ПМ-3 | 1:1000 |
| 3. | Чертеж границзон особыми условиями использования территории. | ПМ-4 | 1:1000 |

В связи со спецификой проектируемой территории в составе проекта межевания территории не разрабатывались следующие чертежи:

- чертеж границ территорий объектов культурного наследия.

**РАЗДЕЛ 1. Основная часть проекта межевания территории**

**1.1. Общие положения**

Проект межевания территории выполнен в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков для индивидуального жилищного строительства, подготовки исходного материала для выполнения межевых планов данных участков и постановки их, в дальнейшем на государственный кадастровый учёт.

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № СРО-П-014-05082009-13-0029 от 06.05.2014 г.

**1.2. Характеристика земельных участков зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости**

*Таблица №1*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № П\П | Кадастровый номер | Почтовый адрес ориентира | Разрешенное использование | Площадь кв. м. | Вид права | Правообладатель | Аренда |
| **Кадастровый номер кадастрового квартала 13:23:1202001** | | | | | | | |
| 1 | : 1722 | Республика Мордовия, г.о. Саранск, р.п. Луховка | Для размещения дома индивидуальной жилой застройки | 1300 | Собственность | Жилищно-строительный кооператив "Луховка" | - |
| 2 | : 1788 | Республика Мордовия, г.о. Саранск, р.п. Луховка | Для размещения дома индивидуальной жилой застройки | 1230 | Собственность | Жилищно-строительный кооператив "Луховка" | - |
| 3 | : 4581 | Республика Мордовия, г.о. Саранск, рп. Луховка | территория улиц, дорог, проездов | 240085 | данные о правообладателе отсутствуют | | ОАО "Мордовская ипотечная корпорация" |
| 4 | :5469 | Республика Мордовия, г.о. Саранск, рп. Луховка | Земельные участки (территории) общего пользования | 15779 | данные о правообладателе отсутствуют | |  |

**РАЗДЕЛ 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории**

**1.3. Формирование проектных границ земельных участков**

Формирование проектных границ земельных участков производится в пределах красных линий, ограничивающих территорию разработки проекта межевания и отделяющих земли общего пользования от внутриквартальных территорий, подлежащих передаче юридическим лицам на различных правах, в том числе собственникам жилых домов.

В качестве общих методических нормативных актов использовано СП 42.13330.2011 «СниП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», местных нормативов градостроительного проектирования, утвержденных решением Совета депутатов г.о. Саранск от 28.10.2008 г. №193 (с изменениями), с учетом Генерального плана городского округа Саранск, утвержденного решением Совета депутатов городского округа Саранск от 23.04.2014 г. №333, а также Правил землепользования и застройки городского округа Саранск, утвержденных решением Совета депутатов городского округа Саранск от 06.05.2016 г. №516 (с изменениями, внесенными решением Совета депутатов городского округа Саранск от 26.06.2017г. №87), документации по проекту планировки территории объекта «Застройка малоэтажными жилыми домами в р.п. Луховка, включая проект межевания, утвержденной постановлением Администрации городского округа Саранск от 03.03.2015г. №693.

При разработке проекта межевания территории обеспечено соблюдение следующих требований:

* границы проектируемых земельных участков установлены в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости и земельных участков, включая проезды, проходы к ним, путём установления границ территорий общего пользования, в том числе внутри красных линий, а также путём установления зон действия ограничений на право доступа к земельным участкам (объектам недвижимости);

Рекомендуемые размеры земельных участков, выделяемых для размещения индивидуальных жилых домов в зависимости от применяемых типов жилых домов и характера формирующейся застройки, следующие:

* 450 — 1500 м2 при одно-, двухквартирных одно-, двухэтажных домах.

Характеристики формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим, представлены в *Таблице 2.*

Каталог координат формируемых земельных участков представлен в Таблице 3.

Проект межевания территории выполнен в масштабе 1:1000 и представлен на Листах ПМ-1 – ПМ-4 графических материалов.

*Таблица 2*

**Характеристики образуемых земельных участков,**

**планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | | |
| **Условный номер образуемого земельного участка** | **Вид разрешенного использования** | **Площадь образуемого земельного участка, кв.м.** |
| :ЗУ1 | Для индивидуального  жилищного строительства | 700 |
| :ЗУ2 | Для индивидуального  жилищного строительства | 550 |
| :ЗУ3 | Для индивидуального  жилищного строительства | 680 |
| :ЗУ4 | Для индивидуального  жилищного строительства | 1500 |
| :ЗУ5 | Для индивидуального  жилищного строительства | 1500 |

*Таблица 3*

**Каталог координат образуемых земельных участков**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Номер земельного участка** | **Номер поворотной точки границы земельного участка** | **Координаты поворотных точек** | |
| Участок № | № точки | Х | У |
| :ЗУ1 | н1 | 386939.15 | 1297081.87 |
| н2 | 386962.78 | 1297092.87 |
| н3 | 386947.01 | 1297117.45 |
| н4 | 386926.79 | 1297108.04 |
| :ЗУ2 | н1 | 386932.43 | 1297140.18 |
| н2 | 386915.36 | 1297132.23 |
| н3 | 386926.79 | 1297108.04 |
| н4 | 386947.01 | 1297117.45 |
| :ЗУ3 | н1 | 386788.20 | 1297339.57 |
| н2 | 386776.10 | 1297360.54 |
| н3 | 386761.06 | 1297380.79 |
| н4 | 386774.76 | 1297386.96 |
| н5 | 386801.22 | 1297345.65 |
| :ЗУ4 | н1 | 386679.74 | 1297398.77 |
| н2 | 386696.64 | 1297416.41 |
| н3 | 386740.58 | 1297372.53 |
| н4 | 386713.39 | 1297359.86 |
| :ЗУ5 | н1 | 386622.15 | 1297362.26 |
| н2 | 386585.82 | 1297379.14 |
| н3 | 386566.58 | 1297337.79 |
| н4 | 386576.53 | 1297333.16 |
| н5 | 386614.89 | 1297342.91 |

**1.4. Обоснование принятых решений**

При внесении изменений в проект межевания территории под планируемыми индивидуальными жилыми домами определены границы двух земельных участков с увеличением их площади, для исключения изломанности границ. Земельные участки :ЗУ1 с площадью 700 м2 и :ЗУ2 с площадью 550 м2 образуются путем раздела земельного участка 13:23:1202001:4581. Земельные участки :ЗУ3 с площадью 680 м2 и :ЗУ4 с площадью 1500 м2 образуются путем раздела земельного участка 13:23:1202001:5469. Земельный участок :ЗУ5 с площадью 1500 м2 образуется путемперераспределения земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности.

Решение о выполнении землеустроительных работ с целью постановки земельных участков на государственный кадастровый учет предусмотренных проектом межевания территории, принимается собственником объекта недвижимости после утверждения проекта межевания в установленном действующим законодательством порядке.

Технико-экономические показатели проекта межевания приведены в Таблице 4.

**1.5. Основные технико-экономические показатели**

**проекта межевания территории**

*Таблица 4*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование показателей** | **Единица измерения** | **По проекту** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| **1** | **Площадь проектируемой территории – всего** | **га** | **6,45** |
| **2** | **Территории, подлежащие межеванию, в том числе:** | **га** | **0,49** |
|  | - территория жилой застройки: | **га** | **0,49** |
| **3** | **Территории, не подлежащие межеванию,**  **в том числе** | **га** | **5,96** |