**Муниципальное предприятие**

**городского округа Саранск**

**«Кадастр»**

**Заказчик:** Горбунова В.Р.

**ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**по планировке территории (проект межевания территории), ограниченной улицами Коммунистическая, Гагарина, Радищева, Дальняя г.Саранска**

**Часть 1**

**Пояснительная записка**

**Шифр: 1-7/2017-01- ПЗ**

### 

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

М.П.

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2017 г.

г.Саранск

2017 г

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

|  |  |
| --- | --- |
| **ОБЩАЯ ЧАСТЬ** | 4 |
| **РАЗДЕЛ 1. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ** |  |
| 1.1. Общие сведения | 5 |
| 1.2. Анализ существующего положения | 6 |
| 1.3. Красные линии и линии регулировки территории | 7 |
| 1.4. Проектное предложение по использованию территории | 7 |
| 1.5. Технико-экономические показатели проекта межевания | 10 |
| **ПРИЛОЖЕНИЯ** |  |
| Приложение 1. Ведомость расчета координат красных точек | 11 |
| Приложение 2. Ведомость расчета координат границы проектирования | 12 |
| Приложение 3. Координаты границ образуемых земельных участков | 13 |
| Приложение 4. Задание на разработку документации по планировке территории (проект межевания) | 14 |
|  |  |

**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 | Схема размещения элемента планировочной структуры | ПМ-1 | - |
| 2 | Чертеж межевания территории | ПМ-2 | 1: 1000 |
| 3 | Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. | ПМ-3 | 1: 1000 |
| 4 | Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства | ПМ-4 | 1: 1000 |

**РАЗДЕЛ 1. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

* 1. **Общие сведения.**

Подготовка документации по планировке территории (проект межевания территории), ограниченной улицами Коммунистическая, Гагарина, Радищева, Дальняя г.Саранска, выполнены на основании Постановления Администрации городского округа Саранск № 2170 от 29 сентября 2017 г. и согласно требований законодательных актов, рекомендаций следующих нормативных документов:

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

- СНиП 11-04-2003 от 29.10.2002 «Об утверждении инструкции 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:

- Контракт №461/2017

- Задание на разработку документации по планировке территории (проект межевания);

- 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 образуемых и изменяемых земельных участков, а также в целях обоснования необходимых условий предоставления земельных участков с указанием установленных ограничений и обременении использовании участков.

* 1. **Анализ существующего положения.**

Территория разработки проекта межевания расположена в центральной части г. Саранска, ограниченная улицами Коммунистическая, Гагарина, Радищева, Дальняя. Основной подъезд к проектируемой территории предусмотрен с ул.Радищева. Площадь проектируемой территории в границах проекта межевания составляет 1,4 га. Категория земель – земли населенных пунктов.

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала 13:23:0904168.

Район строительства относится ко II В климатическому подрайону II климатического района.

Расчетная зимняя температура наружного воздуха (средняя наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,92) – минус 30° С.

Нормативное значение веса снегового покрова – 128 кг/м .

Нормативное значение ветрового давления – 30 кгс/м .

Нормативная глубина промерзания грунтов – 1,5 м .

Площадка проектируемого строительства относится к сухой зоне по влажности.

Ветровой режим характеризуется преобладанием Ю и ЮЗ направлениями ветров в зимний период, 3 и СВ – в летний период.

Средняя скорость ветра колеблется от 6,9 м/сек зимой до 4,4 м/сек летом.

Сведений о наличии на проектируемой территории зоны залегания полезных ископаемых, а также объекты культурного наследия – памятники истории и культуры отсутствуют.

В границах проектируемой территории в качестве зон с особыми условиями использования выделены охранные зоны существующих инженерных коммуникаций, границы которых показаны на чертеже «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 установлены по внутриквартальным проездам с отступом для обеспечения коридора для прокладки инженерных коммуникаций на перспективу.

Ведомость расчета координат точек красных линий приведена на чертеже «Чертеж межевания территории».

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

Документация по планировке территории (проект межевания территории), ограниченной улицами Коммунистическая, Гагарина, Радищева, Дальняя г.Саранска, выполнена в связи с образованием границ земельных участков.

В соответствии с действующими правилами землепользования и застройки проектируемая территория расположена в составе территориальной зоны Ж4, для которой условно разрешенным видом использования является «для индивидуального жилищного строительства». Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка осуществляется в соответствии со ст. 39 Градостроительного кодекса РФ и подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

Определение местоположения границ образуемых земельных участков в данном проекте межевания на проектируемой территории было выполнено согласно градостроительного регламента и норм отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленных в соответствии с федеральными законами и техническими регламентами.

В проекте межевания территории отображены границы существующих землепользований. Общие данные по земельным участкам, в границах территории межевания отображены в составе графических материалов на чертежах проекта межевания территории. Характеристики существующих земельных участков, зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости, приведены в чертеже «Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства»

Для реализации проектных решений на проектируемой территории проектом межевания предполагается образование земельных участков для индивидуального жилищного строительства. Формирование проектных границ образуемых земельных участков производится путем перераспределения земель не разграниченной собственности и земель муниципальной собственности.

Образуемые земельные участки подлежат процедуре постановке на государственный кадастровый учет в соответствии с законодательством РФ. Образование земельных участков предполагается провести в 4 этапа (Таблица 1,2,3,4). Характеристика образуемых на проектируемой территории земельных участков приведена в таблицах 1,2,3,4. Сведения о существующих и вновь образуемых земельных участков отражены на чертеже межевания территории.

**Таблица 1. Характеристика образуемого земельного участка :ЗУ1 (1 этап)**

| **Условный номер земельного участка по проекту межевания территории** | **Кадастровой номер существующего земельного участка** | **Площадь, кв.м.**  **(по сведениям ЕГРН)** | **Разрешенное использование (по сведениям ЕГРН)** | **Площадь, кв.м. (по проекту)** | | **Площадь которая будет отнесена к землям государственная собственность на которые не разграничена, кв.м.** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Возможный способ образования земельного участка** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| :ЗУ1 | 13:23:0904168:87 | 810 | Блокированная жилая застройка | 452 | 1000 | 358 | для индивидуального жилищного строительства | Образование путем перераспределения |
| Земли государственная  собственность на которые не разграничена | - | - | 548 | - |

**Таблица 2. Характеристика образуемого земельного участка :ЗУ2 (2 этап)**

| **Условный номер земельного участка по проекту межевания территории** | **Кадастровой номер существующего земельного участка** | **Площадь, кв.м.**  **(по сведениям ЕГРН)** | **Разрешенное использование (по сведениям ЕГРН)** | **Площадь, кв.м. (по проекту)** | | **Площадь которая будет отнесена к землям государственная собственность на которые не разграничена, кв.м.** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Возможный способ образования земельного участка** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| :ЗУ2 | 13:23:0904168:86 | 671 | Для размещения многоквартирного дома | 645 | 1500 | 26 | для индивидуального жилищного строительства | Образование путем перераспределения |
| Земли государственная  собственность на которые не разграничена | - | - | 855 | - |

**Таблица 3. Характеристика образуемого земельного участка :ЗУ3 (3 этап)**

| **Условный номер земельного участка по проекту межевания территории** | **Кадастровой номер существующего земельного участка** | **Площадь, кв.м.**  **(по сведениям ЕГРН)** | **Разрешенное использование (по сведениям ЕГРН)** | **Площадь, кв.м. (по проекту)** | | **Площадь которая будет отнесена к землям государственная собственность на которые не разграничена, кв.м.** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Возможный способ образования земельного участка** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| :ЗУ3 | 13:23:0904168:85 | 573 | Для размещения многоквартирного дома | 65 | 1000 | 508 | для индивидуального жилищного строительства | Образование путем перераспределения |
| Земли государственная  собственность на которые не разграничена | - | - | 935 | - |

**Таблица 4. Характеристика образуемого земельного участка :ЗУ4 (4 этап)**

| **Условный номер земельного участка по проекту межевания территории** | **Кадастровой номер существующего земельного участка** | **Площадь, кв.м.**  **(по сведениям ЕГРН)** | **Разрешенное использование (по сведениям ЕГРН)** | **Площадь, кв.м. (по проекту)** | | **Площадь которая будет отнесена к землям государственная собственность на которые не разграничена, кв.м.** | **Наименование вида разрешенного использов-ания земельного участка** | **Возможный способ образования земельного участка** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| :ЗУ4 | 13:23:0904168:90 | 409 | Для размещения многоквартирного дома | 334 | 1500 | 75 | для индивидуального жилищного строительства | Образование путем перераспределения |
| Земли государственная  собственность на которые не разграничена | - | - | 1166 | - |

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

| **№ п/п** | **Наименование показателей** | **Единица**  **измерения** | **Современное**  **состояние на**  **2017г** | **Состояние на расчетный срок 2025 год** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Площадь проектируемой территории - всего | м2 | 14244 | 14244 |
| 2 | Территории, подлежащие межеванию  в том числе: | м2 | 5000 | - |
|  | - территории для индивидуального жилищного строительства | м2 | 5000 | - |
|  | - иные территории | м2 | - | - |
| 3 | Территории, которые после межевания будут относиться к землям общего пользования | м2 | 244 | 244 |

**Приложение 1.**

**Каталог координат образуемых земельных участков**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Номер**  **земельного**  **участка** | **Номер**  **поворотной точки**  **границы земельного**  **участка** | **Координаты поворотных точек** | |
| **X** | **Y** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| :ЗУ1 | 8 | 392031,16 | 1289588,72 |
| 7 | 392023,83 | 1289608,64 |
| 6 | 392019,93 | 1289622,81 |
| 5 | 392034,80 | 1289627,54 |
| 4 | 392041,72 | 1289629,66 |
| 3 | 392045,04 | 1289622,45 |
| 2 | 392049,65 | 1289624,59 |
| 1 | 392059,39 | 1289599,40 |
| :ЗУ2 | 9 | 392048,32 | 1289542,60 |
| 8 | 392031,16 | 1289588,72 |
| 1 | 392059,39 | 1289599,40 |
| 14 | 392077,12 | 1289553,48 |
| :ЗУ3 | 10 | 392059,77 | 1289512,15 |
| 9 | 392048,32 | 1289542,60 |
| 14 | 392077,12 | 1289553,48 |
| 13 | 392088,71 | 1289523,49 |
| :ЗУ4 | 11 | 392076,29 | 1289467,44 |
| 10 | 392059,77 | 1289512,15 |
| 13 | 392088,71 | 1289523,49 |
| 12 | 392105,92 | 1289478,91 |

**Приложение 2.**

**Ведомость расчета координат красных точек**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Номер**  **поворотной точки** | **Координаты поворотных точек** | |
| **X** | **Y** |
| **2** | **3** | **4** |
| 15 | 392094,49 | 1289419,28 |
| 16 | 392157,80 | 1289444,88 |
| 17 | 392146,17 | 1289470,73 |
| 18 | 392145,54 | 1289475,10 |
| 19 | 392072,49 | 1289642,99 |
| 20 | 392017,28 | 1289622,02 |

**Приложение 3.**

**Ведомость расчета координат границы проектирования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Номер**  **поворотной точки** | **Координаты поворотных точек** | |
| **X** | **Y** |
| **2** | **3** | **4** |
| 1 | 392094,43 | 1289417,92 |
| 2 | 392159,87 | 1289445,08 |
| 3 | 392072,51 | 1289643,67 |
| 4 | 392016,47 | 1289622,29 |