Документация по планировке территории выполнена на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов, с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов российской федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий

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

**Оглавление**

|  |  |
| --- | --- |
| РАЗДЕЛ 1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории | 6 |
| 1.1. Обоснование для разработки проекта | 6 |
| 1.2. Краткая характеристика территории в границах проекта  планировки, зоны с особыми условиями использования | 8 |
| 1.3. Красные линии и линии регулирования застройки | 11 |
| 1.4. Планируемые к размещению объекты капитального строительства | 11 |
| 1.5. Характеристики развития систем инженерно-технического  обеспечения территории | 12 |
| 1.6. Характеристики развития системы транспортного обслуживания  территории | 12 |
| 1.7. Характеристика развития систем социального обслуживания | 12 |
| РАЗДЕЛ 2. Обоснование проекта планировки территории | 13 |
| 2.1. Параметры планируемого строительства | 13 |
| 2.2. Зоны с особыми условиями использования территории,  планировочные ограничения | 13 |
| 2.3. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории | 13 |
| 2.4. Меры по защите территории от чрезвычайных ситуаций  природного и техногенного характера | 14 |
| 2.5. Мероприятия по охране окружающей среды | 15 |
| раздел 3. Иные вопросы планировки территории | 17 |
| 3.1. Основные технико-экономические показатели проекта планировки | 17 |
| РАЗДЕЛ 4. Проект межевания территории | 18 |
| 4.1. Общие сведения | 18 |
| 4.2. Анализ существующего положения | 19 |
| 4.3. Проектное предложение по использованию территории | 20 |
| 4.4. Технико-экономические показатели проекта межевания территории | 22 |
| **ПРИЛОЖЕНИЯ** |  |
| Приложение 1. Выписки из государственного кадастра недвижимости |  |
| Приложение 2. Свидетельство о допуске к определенному виду работ СРО |
| Приложение 3. Графические материалы |  |
|  |  |

**ОБЩАЯ ЧАСТЬ**

**Состав авторского коллектива и**

**ответственных разработчиков проекта**

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

**Состав документации по планировке территории**

**РАЗДЕЛ 1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории**

1. Текстовые материалы - положения о размещении объектов капитального строительства

2. Графические материалы:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№№ п/п** | **Наименование** | **Лист** | **Масштаб** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
|  | Чертеж планировки территории | ПП-1 | 1:1000 |
| 2. | Разбивочный чертеж красных линий | ПП-2 | 1:1000 |

**РАЗДЕЛ 2. Обоснование проекта планировки территории**

1. Текстовые материалы

2. Графические материалы:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№№ п/п** | **Наименование** | **Лист** | **Масштаб** |
| 1. | Схема расположения элемента планировочной структуры (по материалам генерального плана г. Саранск, 2014 г.) | ПП - 3 | 1:10 000 |
| 2. | Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам | ПП-4 | 1:1000 |
| 3. | Схема организации движения транспорта и пешеходов | ПП-5 | 1:1000 |
| 4. | Схема границ зон с особыми условиями использования территории | ПП-6 | 1:1000 |
| 5. | Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и территории инженерной защиты территории | ПП-7 | 1:1000 |
| 6. | Результаты инженерных изысканий | ПП-8 | 1:1000 |
| 7. | Объемно-планировочные решения застройки | ПП-9 |  |

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

- схема границ территорий объектов культурного наследия.

**РАЗДЕЛ 3. Проект 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 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории**

1. Графические материалы:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№№ п/п** | **Наименование** | **Лист** | **Масштаб** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1. | Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства. | ПМ-2 | 1:1000 |
| 2. | Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории | ПМ-3 | 1:1000 |

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

- чертеж границ зон действия публичных сервитутов;

- чертеж границ особо охраняемых природных территорий;

- чертеж границ территорий объектов культурного наследия.

**РАЗДЕЛ 1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого**

**развития территории**

**1.1. Обоснование для разработки проекта**

Основанием для подготовки документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной автодорогой на Ульяновск, ул. 1-я Промышленная и Лямбирским шоссе (в районе промышленной зоны) г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки, проект межевания) земельного участка с кадастровым номером 13:23:1008032:3, расположенного в районе ул. 1-я Промышленная г. Саранска является заключенный договор № 19/2018 от 25 апреля 2018 года с АО «Лидер-Компаунд» и Постановление Администрации городского округа Саранск от «27» апреля 2018 г. № 1018.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Документация по планировке территории разработана согласно требованиям законодательных актов и рекомендаций следующих нормативных документов:

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

- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 г. № 136-Ф3;

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

- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

- Местных нормативов градостроительного проектирования, утвержденных решением Совета депутатов г.о. Саранск от 28.10.2008года №193 (с изменениями);

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

- [Правила землепользования и застройки городского округа Саранск](http://www.adm-saransk.ru/all_docs/?ELEMENT_ID=13769), утвержденных решением Совета депутатов городского округа Саранск от 06.05.2016 года №516 (с изменениями, внесенными решением Совета депутатов городского округа Саранск от 26.06.2017 г. № 87, от 28.12.2017 г. № 137).

Исходные данные для проектирования включают в себя:

- сведения из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

- сведения об изученности объектов территориального планирования (охват их территории материалами изысканий различного масштаба и направленности, наличие архивных, исторических источников и т.д.), перечень ранее выполненных научно-исследовательских работ, градостроительной и проектной документации, прочих работ, учет которых обязателен при подготовке документации по планировке территории в рамках выполнения работ;

- сведения о социальной, транспортной, производственной и инженерной инфраструктурах, строительной базе;

- материалы топографо-геодезической подосновы соответствующих масштабов, картографические и справочные материалы, материалы инженерно-геологических изысканий и исследований;

- материалы социально-экономических прогнозов развития территории, сведения об имеющихся целевых программах и программах социально-экономического развития;

- сведения о современном использовании и состоянии территории, ее кадастровой и экономической оценке (в виде схем землепользования и табличного материала);

- данные обследований и прогнозов санитарно-гигиенического состояния и экологической ситуации;

- историко-архитектурные планы, проекты зон охраны памятников истории и культуры;

- материалы опорных и адресных планов, регистрационных планов подземных коммуникаций и атласов геологических выработок;

- материалы государственного кадастра недвижимости;

- материалы схем генерального плана;

- материалы правил землепользования и застройки;

- инвентаризационные данные по землепользованию, жилищному фонду, предприятиям и учреждениям обслуживания, другим объектам недвижимости;

- данные об улично-дорожной сети, гаражах и стоянках индивидуального автотранспорта, организации дорожного движения;

- иную документацию, необходимую для разработки проекта планировки и проекта межевания территории.

**1.2. Краткая характеристика территории в границах проекта**

**планировки, зоны с особыми условиями использования**

Проектируемая территория, предназначенная для размещения производственного объекта по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 1-я Промышленная, 31. Проектируемый объект расположен на примыкание к ул. 1-я Промышленная. Категория земель – земли населенных пунктов.

Площадь территории в границах проекта планировки составляет 3,4 га.

На проектируемой территории объекты культурного наследия отсутствуют.

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

Расчет ширины охранных зон инженерных коммуникаций производился в соответствии с СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*.

В границы разработки ППТ попадают земельные участки, зарегистрированные в государственном кадастре недвижимости. Характеристика земельных участков зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости приведена в приложении 4.

Климат умеренно-континентальный. Для него характерно сравнительно теплое лето и умеренно морозная зима с устойчивым снежным покровом.

По климатическому районированию для строительства (рисунок А1 СП 131.13330.2012) трасса автодороги расположена в климатическом районе IIВ. По схеме дорожно-климатического зонирования (приложение Б СП 34.13330.2012) автодорога расположена в III дорожно-климатической зоне.

Территория строительства находится под преимущественным воздействием атлантических воздушных масс умеренных широт. Частое прохождение циклонов с запада и юго-запада обуславливает нормальное увлажнение территории в течение года. Средняя годовая температура воздуха составляет + 3,9 ○С (СП 131.13330.2012). Наиболее тёплым месяцем является июль (средняя температура +19,2 ○С), наиболее холодным – январь (-12,3 ○С). Максимальная температура воздуха наблюдается в июне-августе и в отдельные годы достигает +39 ○С. Самые низкие температуры наблюдаются в декабре-январе, абсолютный минимум составляет -44 ○С. Средняя месячная температура воздуха (СП 131.13330.2012) по метеорологическому посту в г. Саранск приведены в таблице 1.2.1.

Таблица 1.2.1

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Мес. | I | II | III | IV | V | VI | VII | VIII | IX | X | XI | XII | год |
| t,°С | –12,3 | –11,7 | –5,9 | 4,8 | 13,1 | 17,3 | 19,2 | 17,7 | 11,6 | 4,1 | –3,0 | –8,7 | 3,9 |

Сумма среднемесячных отрицательных температур за зиму Mt = 41,6 (√Mt = 6,45).

Среднегодовое количество осадков составляет – 487 мм. Боле 60 % осадков выпадает в теплый период года (с апреля по октябрь). В отдельные годы количество осадков резко отклоняется от средних многолетних величин. Преобладают осадки в жидком виде. Дожди наблюдались в течение всего года. Наибольшее количество осадков выпадает в летние месяцы. Максимальное количество осадков приходится на июль, а минимальное на март и февраль. Устойчивый снежный покров устанавливается в третьей декаде ноября и удерживается в среднем 150 – 160 дней. Средняя высота снежного покрова к началу марта достигает 25 – 35 см на полях и 40 – 60 см в лесах. Во второй половине марта он, как правило, разрушается. В среднем сход снежного покрова отмечается в первой декаде апреля. Преобладающим направлением ветра в холодное время года является юго-западное, а в тёплое  – западное.

Весной характер погоды зависит от типа и интенсивности атмосферной циркуляции. Весной происходит перенос теплых и влажных воздушных масс с запада из районов Атлантики. Но возможны резкие возвраты холодов при вторжениях и затоках арктического воздуха в тылы быстро движущихся циклонов.

Летом циклоническая деятельность ослабевает. Преобладающими барическими образованиями являются малоподвижные циклоны и антициклоны. Прохождение циклонов с запада сопровождается дождливой погодой и похолоданием. Для летнего сезона характерны кратковременные ливневые дожди и грозы, нередко сопровождающиеся шквалами. В летний период испаряемость примерно в два раза превышает количество осадков. Неблагоприятными явлениями лета являются суховеи, которые обычно сопровождаются засухами. Повторяемость средних и сильных засух составляет 20 – 30 %.

Абсолютная влажность воздуха составляет в среднем в год 7,2 мб, относительная влажность 75 %.

Наибольшая скорость ветра в данном районе наблюдается зимой и в начале весны (свыше 15 м/с), наименьшая - летом (0 - 5 м/с). В течение большей части года преобладают западные (с апреля по сентябрь) и юго-западные ветры. Максимальная скорость ветра 4 % обеспеченности составляет 24 м/с, 50 % обеспеченности - 17 м/с. Осенью преобладает западный перенос воздушных масс. Циклоны быстро смещаются с запада на восток. Погода обычно бывает прохладной и дождливой.

Изучаемая территория расположена во II ветровом районе, III снеговом районе и III гололедном районе (СП 20.13330.2011). Нормативное значение ветрового давления составляет 0,30 кПа (таблица 11.1 п.11.1 СП 20.13330.2011), веса снегового покрова – 1,80 кПа (таблица 10.1 п.10 СП 20.13330.2011). Толщина стенки гололеда – 10 мм (таблица 12.1 п.12 СП 20.13330.2011). Температура воздуха наиболее холодной пятидневки составляет -36 ○С с обеспеченностью 0,98 и -34 ○С с обеспеченностью 0,92 (таблица 3.1 СП 131.13330.2012).

В геоморфологическом отношении район работ расположен на левобережном склоне бассейна р. Инсар

В геолого-литологическом отношении участок сложен техногенными (tQIV), элювиальными (eQIV) и элювиально-делювиальными (edQII-IV) отложениями.

На проектируемой территории выделено четыре инженерно-геологических элемента.

ИГЭ-1. Шлак, глина полутвердая, тугопластичная с примесью почвы и включением строительного мусора. Грунт не уплотненный. Вскрыты с поверхности в скв.№№1,2,5, мощностью 2,2-5,1м.

ИГЭ-2. Суглинок коричневый, тугопластичный, тяжелый. Встречен в скважинах №1,5 на глубине 2,5-2,7 м, мощностью 1,5-1,6 м;

ИГЭ-3. Глина коричневато-серая, серая, мягкопластичная, легкая. Встречена в скважинах №1,2 на глубине 4,3-5,3 м, мощностью 3,7-4,7 м.

ИГЭ-4. Глина серая, темно-серая, полутвердая, ожелезненая, легкая. Встречена в скважинах №3,4 на глубине 0,3 м, мощностью 3,7 м.

**1.3. Красные линии и линии регулирования застройки**

На рассматриваемой территории красные линии являются существующими и их изменение настоящим проектом планировки территории не предусматривается.

**1.4. Планируемые к размещению объекты капитального**

**строительства**

В настоящем проекте отражена зона планируемого размещения объектов капитального строительства, характеристики объекта или объектов будут устанавливаться на последующих стадиях проектирования. Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства приведены в таблице 1.4.1

Таблица 1.4.1

| **N  п/п** | **Наименование зоны/подзоны** | **Предельные размеры земельных  участков** | | | | **Предельное  кол-во этажей** | | **Мин. отступы от  границ зем. участка, м** | **Макс. процент застройки в  границах земельного  участка** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **площадь, кв. м** | | **размер, м** | | **мин.** | **макс.** |
| **минимум** | **максимум** | **минимум** | **максимум** |
| 1 | П4 | 5 | 2100000 |  |  | 1 | 3 |  | 60 |

**1.5. Характеристики развития систем инженерно-технического**

**обеспечения территории**

Инженерно-техническое обеспечение проектируемой и прилегающих территорий обеспечивается существующими инженерными сетями. Проектом предусматривается перенос двух кабелей ЛЭП 10 кВ и канализации за пределы планируемого участка.

Существующие и перспективные инженерные сети и сооружения, приведены на листе ПП-4.

**1.6. Характеристики развития системы транспортного обслуживания**

**территории**

В проекте отображен ранее запроектированный проезд. Ширина проезда принята равной 4.5 м., радиус скругления принят равным 8 м. для беспрепятственного доступа личного состава подразделений пожарной охраны.

**1.7. Характеристика развития систем социального обслуживания**

В связи со спецификой территории в границах проекта планировки, описанной в разделах 1.2 «Краткая характеристика территории в границах проекта планировки…» и 1.4 «Планируемые к размещению объекты капитального строительства» настоящих положений, строительство объектов для развития систем социального обслуживания настоящим проектом планировки территории не планируется.

**РАЗДЕЛ 2. Обоснование проекта планировки территории**

**2.1. Параметры планируемого строительства**

Рассматриваемая территория проектирования расположена в северной части г. Саранска Республики Мордовия, по ул. 1-я Промышленная, 31. Общая площадь выделенного для проектирования участка равна 3,4 га. Параметры планируемого объекта приняты в соответствии с территориальной зоной, на которой он расположен. В соответствии с утвержденными правилами землепользования и застройки, планируемый объект расположен в зоне П4 «Зона объектов и предприятий IV класса опасности». Площадь земельного участка для разрешения объекта производственной деятельности составляет 2287 м².

| **N  п/п** | **Наименование зоны/подзоны** | **Предельные размеры земельных  участков** | | | | **Предельное  кол-во этажей** | | **Мин. отступы от  границ зем. участка, м** | **Макс. процент застройки в  границах земельного  участка** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **площадь, кв. м** | | **размер, м** | | **мин.** | **макс.** |
| **минимум** | **максимум** | **минимум** | **максимум** |
| 1 | П4 | 5 | 2100000 |  |  | 1 | 3 |  | 60 |

**2.2. Зоны с особыми условиями использования территории,**

**планировочные ограничения**

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

Проектом планировки в качестве зон с особыми условиями использования определены охранные зоны инженерных коммуникаций. Размеры и режим охранных зон существующих инженерных сетей устанавливаются соответствующими ведомственными нормативными документами.

**2.3. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории**

Существующая организация рельефа проектируемой территории находится в увязке с отметками прилегающих территорий и обеспечивает отвод поверхностных вод с участка (включая систему наружных водостоков) по лоткам проездов в ливневую канализацию.

Вертикальная планировка выполнена на стадии схемы. Проектируемая территория имеет уклон в северном направлении. Абсолютная разность высот в пределах проектируемой территории составляет 5 метров. При решении схемы вертикальной планировки проектные отметки назначались с учетом максимального сохранения рельефа и обеспечения отвода поверхностных вод.

**2.4. Меры по защите территории от чрезвычайных ситуаций**

**природного и техногенного характера**

На проектируемой территории объектов гражданской обороны нет, а также размещение новых объектов не планируется. В непосредственной близости от проектируемого объекта пожароопасных зданий и сооружений нет.

Основные факторы риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера определены на основе имеющейся архивной информации ГУ МЧС России по РМ. По показателям риска природных чрезвычайных ситуаций для территории объекта установлены виды природных явлений: смерчи, ураганы, бури, град, цунами, пожары природные, наводнения и подтопления.

Постоянного обслуживающего персонала на проектируемом объекте не предусматривается, следовательно, система управления и оповещения ГО проектируемого объекта, в основе которых лежат средства связи, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 02.03.93 г. № 178, не создается.

Оповещение бригад, осуществляющих периодический осмотр и обслуживание объекта, по сигналам ГО и управление ими по выполнению мероприятий ГО, осуществляется диспетчерской службой эксплуатирующей организации по имеющимся средствам мобильной связи.

Возможными источниками чрезвычайных ситуаций техногенного и природного характера на проектируемом объекте могут являться:

- некачественное строительство;

- обрушение и повреждение сооружений и установок;

- механические повреждения;

- нарушение норм технологического режима;

- отклонения климатических условий от ординарных (сильные морозы, паводки, ураганные ветры, смерчи и пр.), которые могут стать причиной аварии на проектируемой сети водопровода.

Исходя из назначения проектируемой территории и требований ГУМ РФ по делам ГО и ЧС дополнительных инженерно-технических мероприятий ГО на планируемой территории не предусматривается.

Пожарная безопасность проектируемой территории обеспечивается соблюдением правил противопожарной безопасности при проектировании и эксплуатации объекта.

**2.5. Мероприятия по охране окружающей среды**

*Природоохранные мероприятия*

Природоохранные мероприятияпредусмотрены для защиты атмосферного воздуха, почв, а также защиты от шума, электромагнитных воздействий и радиационной опасности.

Проектные решения обеспечивают защиту в части:

- обеспечения планировочными средствами защиты территории общественной застройки от воздействия промышленных предприятий (озеленение, санитарно-защитные зоны);

- проведения мероприятий снижающих выброс вредных веществ в атмосферу автотранспортом;

- запрещения сброса неочищенных сточных и дренажных вод в водные объекты;

- формирование общемикрорайонной системы зеленых насаждений.

*Санитарная очистка территории*

Объектами санитарной очистки и уборки на проектируемой территории являются участки тротуаров, проезды, улицы, площадки промышленных предприятий, а также правильная утилизация и вывоз отходов от промышленных производств.

Организация системы современной санитарной очистки микрорайонов включает в себя: сбор и удаление ТБО, уборку территории от мусора, смета снега, мытья усовершенствованных покрытий. Для организации сбора и вывоза ТБО с проектируемой территории ППТ предусмотрены специальные площадки для размещения контейнеров для бытовых отходов с удобными подъездами для транспорта. Площадки проектируются открытыми, с водонепроницаемым покрытием и огражденные зелеными насаждениями.

Летняя уборка предусматривает подметание, мойку и полив покрытий, уборку зеленых зон с последующим вывозом отходов. Зимняя уборка предусматривает очистку покрытий от снега, вывоз его и складирования на снеговой свалке, борьба с гололёд, предотвращения снежно-ледяных образований.

**раздел 3. Иные вопросы планировки территории**

**3.1. Основные технико-экономические показатели проекта планировки**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| N  п/п | Наименование показателя | Единица  измерения | Проектное предложение |
| 1 | Территория производственных зон | га | 3,4 |

**раздел 4. Проект межевания территории**

**4.1. Общие сведения**

Проект межевания территории выполнен в целях установления границ земельных участков существующих зданий, сооружений, в том числе линейных объектов, земельных участков общего пользования, земельных участков, которые могут быть сформированы на не­используемых территориях из состава неразделенных городских земель, с ука­занием установленных ограничений и обременении использования всех пере­численных видов участков, а также в целях обоснования необходимых условий предоставления земельных участков, в том числе установления зон действия публичных сервитутов, иных обременении, установления условий неделимо­сти земельного участка.

Проект межевания территории разработан согласно требованиям законодательных актов и рекомендаций следующих нормативных документов:

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

- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 г. № 136-Ф3;

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

- СП 42.13330.2016. 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 (с изменениями);

- Правил землепользования и застройки г.о. Саранск, (от 06.05.2016 г. № 516 с изменениями).

**4.2. Анализ существующего положения**

Проектируемая территория, предназначенная для размещения производственных объектов, расположенных по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 1-я Промышленная, 31.

Площадь территории в границах проекта планировки составляет 3,4 га.

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала 13:23:1008032.

В границы разработки проекта межевания попадают земельные участки, зарегистрированные в государственном кадастре недвижимости. Сведения о ранее образованных земельных участках отражены на чертежах проекта межевания территории (ПМ-1, ПМ-2) и в выписках из ЕГРН.

В границах проектируемой территории отсутствуют зоны залегания полезных ископаемых, а также объекты культурного наследия - памятники истории и культуры. Проектом планировки на данной территории в качестве зон с особыми условиями использования определены охранные зоны инженерных коммуникаций (ЛЭП, водопровод, канализация, газопровод). Сведения о существующих земельных участках приведены в таблице 4.2.1

Таблица 4.2.1 Характеристика земельных участков, зарегистрированных в едином государственном кадастре недвижимости

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *Кадастровый номер* | *Адрес (описание местоположения)* | *Разрешенное использование* | *Площадь* | *Вид права* | *Правообладатель* |
| *13:23:1008032:3* | *Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 1-я Промышленная, дом 31* | *Для размещения производственных помещений* | *16690* | *Собственность* | *Акционерное общество "Лидер-Компаунд"* |
| *13:23:1008032:29* | *Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 1-я Промышленная* | *Для размещения производственных помещений* | *11485* | *Собственность* | *Общество с ограниченной ответственностью "Народно-торгово-строительная компания"* |
| *13:23:1008032:45* | *Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 1-я Промышленная, дом 25* | *Для размещения производственной базы* | *12435* | *Собственность* | *Шахназарян Армине*  *Гагиковна* |
| *Аренда* | *Общество с ограниченной ответственностью "Росстройком"* |
| *13:23:1008032:18* | *Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 1-я Промышленная, дом 33* | *Для размещения производственных помещений* | *9753* | *Собственность* | *Общество с ограниченной ответственностью "Народно-торгово-строительная компания"* |
| *13:23:1008032:25* | *Республика Мордовия, г. Саранск, ул 1-я Промышленная, дом 31* | *Для размещения производственных помещений* | *2780* | *Собственность* | *Кечин Андрей Анатольевич* |
| *13:23:1008032:24* | *Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 1-я Промышленная, дом 31* | *Для размещения производственного здания* | *2961* | *Собственность* | *Бакулина Наталья Игоревна* |
| *13:23:1008032:9* | *Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 1-я Промышленная, д. 29* | *Для эксплуатации производственных помещений* | *17137* | *Собственность* | *Кечин Андрей Анатольевич* |
| *13:23:1007033:35* | *Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 1-ая Промышленная* | *Для размещения улиц и дорог* | *26010* | *Собственность* | *Городской округ Саранск* |

**4.3. Проектное предложение по использованию территории**

Проект межевания выполнен в составе проекта планировки для размещения производственных объектов, расположенных по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 1-я Промышленная, 31.

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 и физическим лицам на различных правах.

Проектом межевания на проектируемой территории определено местоположение границ образуемых земельных участков на кадастровом плане территории, а также определен вид их разрешенного использования.

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов капитального строительства федерального и регионального значения в зоне разработки проекта межевания, отсутствуют.

В проекте межевания территории отображены границы существующих землепользований, определены площади, границы земельных участков и зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для размещения производственных объектов. В границы земельных участков включены территории под зданиями и сооружениями, проездами и проходами к зданиям и сооружениям, открытые площадки для временного хранения автомобилей.

Проектом межевания предусмотрено образование земельного участка :ЗУ1 из неразграниченных земель государственной или муниципальной собственности с видом разрешенного использования «Производственная деятельность», площадь образуемого участка составит 2287 м².

Таблица 4.3.1 Сведения об образуемых земельных участках

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Образуемый земельный участок** | | | |
| **№ на плане** | **Вид разрешенного**  **использования** | **Площадь, кв.м.** | **Способ**  **образования** |
| :ЗУ1 | Производственная  деятельность | 2287 | Образование из неразграниченных земель государственной или муниципальной  собственности |
|

Таблица 4.3.2 Каталог координат образуемых земельных участков

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Номер участка | Номер поворотной точки | | Координаты поворотных точек | | | | | Площадь |
| X | | Y | | |
| :ЗУ1 | | н1 | | 397530.25 | | 1290664.82 | 2287 | |
| н2 | | 397536.35 | | 1290665.09 |
| н3 | | 397535.81 | | 1290682.08 |
| н4 | | 397404.40 | | 1290677.90 |
| н5 | | 397404.80 | | 1290661.88 |
| н6 | | 397405.70 | | 1290661.37 |
| н7 | | 397407.67 | | 1290661.00 |
| н8 | | 397424.41 | | 1290660.74 |

**4.4. Технико-экономические показатели проекта межевания территории**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование показателей** | **Единица измерения** | **По проекту** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| **1** | **Площадь проектируемой территории – всего** | **га** | **3,4** |
| **2** | **Территории, подлежащие межеванию, в том числе:** | **га** | **0,2287** |
|  | - территория для объектов производственной деятельности | **га** | 0,2287 |
| **3** | **Территории, не подлежащие межеванию** | **га** | **3,1713** |