**Муниципальное предприятие**

**городского округа Саранск**

**«Кадастр»**

**Заказчик:** Фомин Денис Александрович

**Внесение изменений**

**в документацию по планировке территории,**

**ограниченной дорогой на Ульяновск,**

**улицами 1-я Промышленная и**

**2-я Промышленная г.Саранска,**

**включая проект межевания,**

**в части изменения планировки территории**

**(проект планировки территории,**

**проект межевания территории)**

**земельных участков с кадастровыми**

**номерами 13:23:1010005:51 и 13:23:1010005:47**

**Часть 1**

**Пояснительная записка**

**Шифр: 1-22/2018-01- ПЗ**

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

М.П.

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2019 г.

г.Саранск

2019 г

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ** |  |
| РАЗДЕЛ 1. Основная часть. ПоложениЕ о характеристиках планируемого развития территории | 5 |
| 1.1. Обоснование для разработки проекта планировки территории | 5 |
| 1.2. Положения о характеристиках планируемого развития территории | 7 |
| 1.3. Красные линии | 10 |
| 1.4. Положения об очередности планируемого развития территории | 10 |
| РАЗДЕЛ 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ | 11 |
| 2.1. 2.1. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства | 11 |
| 2.2. .2. Обоснование соответствия планируемых параметров,  местоположения и назначения объектов местного значения | 12 |
| 2.3. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории | 13 |
| 2.4. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера | 13 |
| 2.5. Перечень мероприятий по охране окружающей среды | 14 |
| раздел 3. Иные вопросы планировки территории | 16 |
| 3.1. Основные технико-экономические показатели проекта планировки | 16 |
| **Проект межевания территории** |  |
| РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ | 17 |
| 4.1. Общие сведения | 17 |
| 4.2. Анализ существующего положения | 18 |
| 4.3. Проектное предложение по образованию земельных участков на проектируемой территории | 18 |
| 4.4. Технико-экономические показатели проекта межевания территории | 21 |
|  |  |

**ОБЩАЯ ЧАСТЬ**

**Состав авторского проекта и ответственных разработчиков проекта**

|  |  |
| --- | --- |
| Руководитель проекта | В.В. Вавилов |

**Состав документации по планировке территории**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**РАЗДЕЛ 1. Основная частьпроекта планировки территории**

1. Текстовые материалы

2. Графические материалы:

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

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

1. Текстовые материалы

2. Графические материалы:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№№ п/п** | **Наименование** | **Лист** | **Масштаб** |
| 1. | Схема расположения элемента планировочной структуры | ПП - 3 |  |
| 2. | Результаты инженерных изысканий | ПП - 4 | 1: 1000 |
| 3. | 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 - 5 | 1: 1000 |
| 4. | Схема границ зон с особыми условиями использования территории. | ПП - 6 | 1: 1000 |
| 5. | Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной зашиты территории. | ПП - 7 | 1: 1000 |
| 6. | Схема инженерных сетей | ПП - 8 | 1:1000 |
| 7. | Схема организации движения транспорта и пешеходов | ПП - 9 | 1: 1000 |
| 8. | Чертеж вариантов планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории | ПП - 10 |  |

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

- схема организации движения транспорта и пешеходов;

- схема границ территорий объектов культурного наследия;

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**РАЗДЕЛ 4. Основная часть проекта межевания территории**

1. Текстовые материалы

2. Графические материалы:

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

**РАЗДЕЛ 5. 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. Основная Часть.**

**Положение о характеристиках планируемого**

**развития территории**

**1.1. Основание для разработки проекта планировки территории**

Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной дорогой на Ульяновск, улицами 1-я Промышленная и 2-я Промышленная г.Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельных участков с кадастровыми номерами 13:23:1010005:51 и 13:23:1010005:47 выполнено с целью выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

Внесение изменений в документацию по планировке территории разработано на основании Постановления Администрации городского округа Саранск от 02 ноября 2018 г. № 2526 по договору подряда с гр.Фоминым Д.А., 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 42.13330.2011. 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.

- Правил землепользования и застройки г.о. Саранск (утв. Решением Совета депутатов г.о. Саранск № 516 от 06.05.2016г.).

Исходные данные для проектирования включают в себя:

- Документация планировки территории, ограниченной дорогой на Ульяновск, улицами 1-я Промышленная и 2-я Промышленная г.Саранска, включая проект межевания;

- 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 проекта межевания территории в рамках выполнения работ;

- данные о демографической ситуации и занятости населения;

- 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 межевания территории.

Основанием для разработки проекта планировки являются:

- техническое задание;

- материалы инженерно-геодезических изысканий, выполненных специалистами МП «Кадастр» в декабре 2018 года.

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

**1.2. Положения о характеристиках планируемого развития территории**

*Краткая характеристика территории в границах проекта планировки, зоны с особыми условиями использования*

Территория разработки проекта межевания расположена в северной части г. Саранска, в квартале ограниченном дорогой на Ульяновск, улицами 1-я Промышленная и 2-я Промышленная г.Саранска. Основной подъезд к проектируемой территории предусмотрен с ул. 2-я Промышленная. Площадь проектируемой территории в границах проекта планировки составляет 0,63 га. Категория земель – земли населенных пунктов.

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 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и Местных нормативов градостроительного проектирования г.о. Саранск.

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

*Сведения о плотности и параметрах застройки, необходимые для размещения объектов.*

Действующими Правилами землепользования и застройки г.о. Саранска, на проектируемой территории предусмотрена территориальная зона: П5 – Зона объектов и предприятий V класса опасности. Для данной территориальной зоны одним из основных видов разрешенного использования является размещение склада. Информация о параметрах застройки территории, установленная градостроительным регламентом для проектируемой территории приведена в таблице.

| **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** | | **мин.** | **макс.** |
| **минимум** | **максимум** |
| 1 | П5 | 5 | 200000 | 1 | 3 | 1 | 60 |

В качестве мероприятий по обеспечению сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения проектом планировки предусмотрено:

- реконструкция автомобильных дорог, ограничивающих проектируемую территорию в целях приведения их в соответствие с действующими нормативами градостроительного проектирования г.о. Саранск;

- развитие систем инженерно-технического обеспечения территории.

*Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории*

Проектируемая территория расположена в существующей планировочной структуре северной части г.Саранск со сложившимися транспортно-пешеходными связями. Основной подъезд к проектируемой территории предусмотрен с ул. 2-я Промышленная по проектируемому проезду (категория второстепенный проезд).

*Характеристики развития систем инженерно-технического*

*обеспечения территории*

Проектом планировки определены основные характеристики планируемого строительства систем инженерно-технического обеспечения территории.

Водоснабжение проектируемой территории планируется от существующей сети. Точка подключения определяется после получения технических условий от МП «Саранскгорводоканал». Для водоснабжения объекта на проектируемой территории предусматривается хозяйственно-противопожарный водопровод согласно требований СНиП 2.04.02-84\* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения», обеспечивающий расчетные расходы воды согласно СНиП 2.04.01-85.

Канализация проектируемой территории планируется самотечная согласно СНиП 2.04.03-85\* «Канализация. Наружные сети и сооружения», со сбросом сточных вод локальные очистные сооружения, расположенные на территории проектируемого земельного участка.

Электроснабжение здания на проектируемой территории будет осуществляться от существующей сети. Точка подключения определяется после получения соответствующих технических условий. Распределительные линии прокладываются в подземном исполнении.

*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.

**1.3. Красные линии**

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 линиина 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.

**1.4. Положения об очередности планируемого развития территории**

Внесение изменений в ранее разработанный проект планировки территории выполнено в связи с планируемых размещением на проектируемой территории склада, который является объектом капитального строительства местного значения.

На проектируемой территории отсутствуют объекты капитального строительства федерального и регионального значения.

**РАЗДЕЛ 2. Материалы по Обоснованию проекта планировки территории**

**2.1. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства**

Зона планируемого размещения объекта капитального строительства должна удовлетворять требованиям земельного (по категориям земель), градостроительного, санитарного и иного законодательства.

В соответствии с действующими правилами землепользования и застройки проектируемая территории расположена в составе территориальной зоны П5, для которой основным видом разрешенного использования является "склады".

Зона П5 –Территориальная зона объектов и предприятий V класса опасности выделена для обеспечения правовых условий размещения широкого спектра производственной деятельности промышленных предприятий и объектов V класса опасности. Для максимального уменьшения воздействия на прилегающие районы виды использования должны соответствовать требованиям по уровню вредных выбросов и защите окружающей среды; требуется организация санитарно-защитных зон радиусом 50 метров. Могут быть разрешены некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности, а также объекты общественного, социального, научно-технического, образовательного и иного назначения. Сочетание различных видов разрешенного использования объектов капитального строительства в зоне возможно только при условии соблюдения санитарных правил.

К выбору условно разрешенного вида использования в данной зоне предъявляется дополнительное требование по исключению создания препятствий для развития и технологического функционирования объектов, отнесенных к основным и вспомогательным видам разрешенного использования.

Данная территориальная зона подразумевает размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов

Границы зоны планируемого размещения склада установлены в соответствии с градостроительным регламентом данной территориальной зоны и с учетом сведений из государственного кадастра недвижимости о границах земельных участков, зарегистрированных на проектируемой территории.

При определении местоположения объектов на проектируемой территории учтены предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с Правилами землепользования и застройки г.о. Саранск.

**2.2. Обоснование соответствия планируемых параметров,**

**местоположения и назначения объектов местного значения**

***Обоснование местоположения и назначения объектов местного значения***

Размещение на проектируемой территории проектируемого объекта капитального строительства обусловлено действующими Правилами землепользования и застройки г.о.Саранска, которыми на проектируемой территории предусмотрены территориальная зона: П5– зона объектов и предприятий V класса.

Выбор местоположения проектируемых объектов обусловлен сложившейся планировочной структурой города Саранска и наличием территории свободной от застройки.

***Обоснование соответствия планируемых параметров объектов местного значения***

Согласно требованиям Местных нормативов градостроительного проектирования городского округа Саранск, утвержденных Решением Совета депутатов городского округа Саранск от 28.10.2008г. №193 установлены предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам для размещения склада.

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

Вертикальная планировка в составе проекта планировки выполнена на стадии схемы. При решении схемы вертикальной планировки проектные отметки назначались с учетом максимального сохранения существующих отметок автомобильных дорог, планируемого проектного решения и обеспечения отвода поверхностных вод.

**2.4. Перечень мероприятий 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 проектируемой автомобильной дороги пожароопасных зданий и сооружений нет.

Возможными источниками чрезвычайных ситуаций техногенного и природного характера на проектируемой территории могут являться:

- пожары и аварии на объектах и сетях газо-, энерго-, тепло- и водоснабжения;

- автомобильные дороги, по которой перевозятся пожароопасные вещества, в т.ч. ГСМ, при розливе которых возможно образование зон разрушений и пожаров.

Застройка, прилегающая к проектируемой территории, позволяет обеспечить:

- свободный подъезд и пути ввода спасательных сил и средств, к любому объекту на проектируемой территории;

- нормативные зоны возможного распространения завалов от зданий и сооружений вдоль городских магистралей устойчивого функционирования;

- свободную эвакуацию людей из зоны поражения.

Определение зон действия основных поражающих факторов при авариях и катастрофах, меры предосторожности для людей, оценка степени разрушений от воздушной ударной волны и т.п. будут определяться при дальнейшем детальном проектировании.

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. Перечень мероприятий по охране окружающей среды**

Задачей раздела «Перечень мероприятий по охране окружающей среды» является комплексная оценка состояния окружающей среды и воздействия на нее размещаемого на проектируемой территории объекта.

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);

- 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 проездов, а также вывоз бытовых отходов от здания.

Организация системы современной санитарной очистки микрорайонов включает в себя:

- сбор и удаление ТБО;

- уборку территории от мусора, смета снега, мытья усовершенствованных покрытий.

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 должны быть предусмотрена специальная площадка 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 гололёдом, предотвращения снежно-ледяных образований.

Мероприятия по сохранению растительного и животного мира

Проектируемая территория и возможная зона ее воздействия на окружающую природную среду расположены на землях городской застройки. Дикие животные и пути их миграции, а также редкие и охраняемые виды растений, уникальные природные ландшафты на данной территории отсутствуют.

Проектом предусмотрены следующие мероприятия по уменьшению воздействия на растительный покров:

- максимально сохраняется и впоследствии дополняется существующее озеленение;

- запрещается движение пешеходов и транспорта за пределами тротуаров, автодорог и имеющихся подъездных путей.

**раздел 3. Иные вопросы планировки территории**

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

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п\п** | **Наименование показателей** | **Единица**  **измере-ния** | **Количе-ство на 2018 г.** | **Количество на расчетный срок (2025 г.)** | **Примечание** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| **1** | **Территория** |  |  |  |  |
| 1.1 | Площадь проектируемой территории – всего,  в том числе территории: | га | 0,63 | 0,63 |  |
| **А) - жилых зон** (кварталы, микрорайоны и другие) из них: | га | - | - |  |
|  | **Б) Объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, в том числе:** | га | - | - |  |
|  | **- районного значения** | га | - | - |  |
|  | **- микрорайонного значения** | га | - | - |  |
|  | **В) Производственных зон** | га | - | - |  |
|  | **Г) Г) Зон транспортной инфраструктуры** | га | 0,43 | 0,43 |  |
|  | **Д) Зон инженерной инфраструктуры** | га | - | - |  |
|  | **Е) Рекреационных и иных зон** | га | - | - |  |
|  | **Ж) Санитарно-защитных зон в границах проектируемой территории** | га | - | - |  |
| 1.2 | Из общей площади проектируемого района территории общего  пользования – всего, из них | га | 0,034 | - |  |
|  | - зеленые насаждения общего пользования | га | - | - |  |
|  | - прочие территории общего пользования | га | - | - |  |
| 1.3 | Из общей территории: |  |  |  |  |
| - земли муниципальной собственности | га | - |  |  |

**Проект межевания территории**

**РАЗДЕЛ 4. Основная часть**

**проекта межевания территории**

**4.1. Общие сведения**

Проект межевания территории объекта разработан для застроенной территории в составе проекта планировки 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 использования 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 42.13330.2011. 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.

- Правил землепользования и застройки г.о. Саранск (утв. Решением Совета депутатов г.о. Саранск № 516 от 06.05.2016г.).

**4.2. Анализ существующего положения**

Территория разработки проекта межевания расположена в северной части г. Саранска, в квартале ограниченном дорогой на Ульяновск, улицами 1-я Промышленная и 2-я Промышленная г.Саранска. Основной подъезд к проектируемой территории предусмотрен с ул. 2-я Промышленная. Площадь проектируемой территории в границах проекта планировки составляет 0,63 га. Категория земель – земли населенных пунктов.

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала: 13:23:1010005.

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.

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.

**4.3. Проектное предложение по образованию земельных участков на проектируемой территории**

Проект межевания выполнен в составе документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной дорогой на Ульяновск, улицами 1-я Промышленная и 2-я Промышленная г.Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельных участков с кадастровыми номерами 13:23:1010005:51 и 13:23:1010005:47.

Проектом межевания на проектируемой территории определено местоположение границ образуемого земельного участка, установлена их площадь, а также определен вид их разрешенного использования. Образование проектных границ земельного участка 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 для размещения склада. Общие данные по земельным участкам, в границах территории межевания отображены в составе графических материалов на чертеже проекта межевания территории. На проектируемой территории не выделены зоны действия публичных сервитутов.

Характеристика существующих земельных участков зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости приведена в чертеже проекта межевания территории.

Для реализации проекта планировки проектом межевания предполагается образование земельного участка с видом разрешенного использования "склады" в 2 этапа определенным в соответствии с проектом планировки территории и выделение территории, для которой требуется разрешение на временное использование земель, находящихся в государственной собственности, цель использования: проезды и подъездные дороги (Таблицы 1,2).

1 этап: Образование земельного участка :ЗУ1 производится путем объединения двух земельных участков с кадастровыми номерами 13:23:1010005:51 и 13:23:1010005:47.

2 этап: Образование земельного участка :ЗУ2 производится путем перераспределения образуемого земельного участка в 1 этапе (:ЗУ1) с землями государственная и муниципальная собственность на которые не разграничена.

Перечень и сведения о площадях образуемых на проектируемой территории земельных участков, а также возможные способы их образования приведены в таблице 1. Все образуемые земельные участки подлежат процедуре постановки на государственный кадастровый учет в соответствии с законодательством РФ. Сведения о существующих, вновь образуемых земельных участках и частях земельных участков отражены на чертеже межевания территории.

Таблица 1. - Характеристики образуемых земельных участков

| **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)** | | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Возможный способ образования земельного участка** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| :ЗУ1 | 13:23:1010005:47 | 911 | Склады | 4335 | | Склады | Образование путем объединения |
| 13:23:1010005:51 | 3344 | Склады |
| :ЗУ2 | :ЗУ1 | 4335 | Склады | 4335  (:ЗУ1/п1) | 4488 | Склады | Образование путем перераспределения |
| Земли государственная  собственность на которые не разграничена | - | - | 153  (:Т/п1) |

Таблица 2. - Территории для которых требуется разрешение на временное использование земель, находящихся в государственной собственности

| **Условный номер земельного участка по проекту межевания территории** | **Цели использования** | **Площадь, кв.м. (по проекту)** | **Примечание** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Проезды и подъездные дороги | 11 | Земли государственная и муниципальная собственность на которые не разграничена |
|

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

| **№ п/п** | **Наименование показателей** | **Единица**  **измерения** | **Современное**  **состояние на**  **2018г** | **Состояние на расчетный срок 2025 год** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Площадь проектируемой территории - всего | га | 0,63 | 0,63 |
| 2 | Территории, подлежащие межеванию  в том числе: | га | 0,43 | - |
|  | - территории для размещения склада | га | 0,43 | - |
|  | - территории общего пользования | га | - | - |
| 3 | Территории, которые после межевания будут относиться к землям общего пользования | га | 0,0034 | 0,0034 |