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

**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 - Заключение ФБУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в Республике Мордовия" |  |
| Приложение 2 - 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 | 1:500 |
| 2. | Разбивочный чертеж красных линий | ПП-2 | 1:500 |

**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 | 1:500 |
| 3. | Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия | ПП-5 | 1:500 |
| 4. | Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и территории инженерной защиты территории | ПП-6 | 1:500 |
| 5. | Результаты инженерных изысканий | ПП-7 | 1:500 |
| 6. | Объемно-планировочные решения застройки | ПП-8 | 1:500 |

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.

**РАЗДЕЛ 3. Проект межевания территории**

1. Текстовые материалы

2. Графические материалы:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№№ п/п** | **Наименование** | **Лист** | **Масштаб** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1. | Чертеж межевания территории. Чертеж границ зон действия публичных сервитутов | ПМ-1 | 1:500 |

**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 | 1:500 |
| 2. | Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. | ПМ-3 | 1:500 |

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

- 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 объекта «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска» (проект планировки территории, проект межевания территории), в части образования земельного участка, предназначенного для размещения объекта «Энергоцентр для собственных нужд», расположенного в районе ул. Волгоградская г. Саранска является заключенный договор № 25/2019 с ООО «Мордовдевелопмент» и Постановление Администрации городского округа Саранск от «06» мая 2019 г. № 866.

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 22.03.2019 года;

- 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).

- Документация по планировке территории объекта «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска», утвержденной постановлением Главы Администрации городского округа Саранск от 10 мая 2007 года № 981 (с изменениями, внесенными постановлениями Администрации городского округа Саранск от 20 мая 2013 года № 1229, от 24 сентября 2013 года № 2517, от 3 марта 2015 года № 692, от 29 февраля 2016 года № 761, от 29 февраля 2016 года № 762, от 8 августа 2016 года № 2406, от 8 августа 2016 года № 2407, от 31 марта 2017 года № 664, от 22 мая 2017 года № 1096, от 22 ноября 2017 года № 2658, от 15 декабря 2017 года № 2841, от 7 февраля 2018 года № 259, от 7 февраля 2018 года № 260, от 15 июня 2018 года № 1399, от 14 января 2019 года № 18, от 17 апреля 2019 года № 750).

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 объекта коммунального обслуживания по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Волгоградская, 71.

Площадь территории в границах проекта планировки составляет 0,5 га.

В границах проектируемой территории в качестве зон с особыми условиями использования выделены охранные зоны существующих инженерных коммуникаций и зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности , 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 Таблица 4.2.1.

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

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 правобережном склоне бассейна р. Инсар

Проектируемая территории по геологическому строению относится к зоне эрозионно-денудационных равнин. С поверхности здесь широко развит маломощный (до 2-5 м) покров рыхлых четвертичных отложений (суглинки, пески, древесно-щебнистые суглинки и супеси). Под ним залегают коренные кремнисто-карбонатные породы мела, пески и глины, нередко обнажающиеся на крутых склонах долин притоков основных рек.

Глубина залегания грунтовых и местами слабонапорных подземных вод от 2-10 до 30-40 м. Подземные воды обладают углекислой и сульфатной агрессивностью на отдельных участках.

Проектируемая территория подвержена воздействию опасных геологических процессов, среди которых наибольшее распространение имеют овражно-балочная эрозия, оползнеобразование.

**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**

Проектом предусматривается размещение «Энергоцентра для собственных нужд» торгового центра «Сити-Парк». «Энергоцентр» состоит из ГРПШ (газорегуляторный пункт шкафной) и ГПА (Газопоршневой агрегат)

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

**обеспечения территории**

Инженерно-техническое обеспечение проектируемой и прилегающих территорий обеспечивается существующими инженерными сетями. Существующие инженерные сети и сооружения, приведены на листе ПП-4.

**1.6. Характеристики развития системы транспортного обслуживания**

**территории**

Транспортное обслуживание территории производится за счёт существующих дорог по ул. Волгоградская.

**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 предусматривается.

**РАЗДЕЛ 2. Обоснование проекта планировки территории**

**2.1. Параметры планируемого строительства**

Рассматриваемая территория проектирования расположена в восточной части г. Саранска Республики Мордовия, по ул. Волгоградская. Общая площадь выделенного для проектирования участка равна 0,5 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 ОД6 «Зона торговли, коммерческой активности и мелкого производства». Площадь земельного участка для разрешения объекта коммунального обслуживания составляет 122 м², площадь застройки 71,3 м².

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

**планировочные ограничения**

В границах проектируемой территории отсутствуют зоны залегания полезных ископаемых. Объекты культурного наследия на проектируемой территории и в непосредственной близости отсутствуют.

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

**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 южном направлении. Абсолютная разность высот в пределах проектируемой территории составляет 3 метра. 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.

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 | Энергоцентр | Кол-во | 1 |

**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, утвержденных решением Совета депутатов г.о. Саранск от 22.03.2019 года;

- 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 объекта коммунального обслуживания по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Волгоградская, 71. Категория земель – земли населенных пунктов.

Площадь территории в границах проекта межевания составляет 0,5 га.

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала 13:23:1103209.

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. Объекты культурного наследия на проектируемой территории и в непосредственной близости отсутствуют.

В границах проектируемой территории в качестве зон с особыми условиями использования выделены охранные зоны существующих инженерных коммуникаций и зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Сведения о существующих земельных участках приведены в таблице 4.2.1

Проектом не предусмотренно определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков, т.к. данные участки отсутствуют на рассматриваемой территории.

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

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Кадастровый номер | Адрес (описание местоположения) | Разрешенное использование | Площадь | Вид права | Правообладатель |
| 13:23:1103209:653 | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Волгоградская | Для размещения предприятия по обслуживанию транспортных средств | 7932 | Собственность | Общество с ограниченной ответственностью "Меридиан НН" |
| 13:23:1103209:660 | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Волгоградская | объекты придорожного сервиса | 2409 | Аренда | Общество с ограниченной ответственностью "Меридиан НН" |
| 13:23:1103209:679 | Республика Мордовия, г. Саранск | для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания | 36103 | Собственность | Общество с ограниченной ответственностью "Мордовия девелопмент" |

Таблица 4.2.2 Ведомость координат границы проектируемой территории

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| N | X | Y | Длина | Дир.углы |
| н1 | 392164.14 | 1293738.63 |  |  |
|  |  |  | 59.57 | 90⁰00'00" |
| н2 | 392164.14 | 1293798.20 |  |  |
|  |  |  | 89.94 | 180⁰00'00" |
| н3 | 392074.20 | 1293798.20 |  |  |
|  |  |  | 59.57 | 270⁰00'00" |
| н4 | 392074.20 | 1293738.63 |  |  |
|  |  |  | 89.94 | 90⁰00'00" |

**4.3. Проектное предложение по использованию территории**

Проект межевания выполнен в составе проекта планировки для размещения объекта коммунального обслуживания по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Волгоградская, 71. Категория земель – земли населенных пунктов.

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 определен вид разрешенного использования земельного участка.

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 объекта коммунального обслуживания. В границы земельных участков включены территории под зданиями и сооружениями, проездами и проходами к зданиям и сооружениям.

Проектом межевания предусмотрен раздел земельного участка с кадастровым номером 13:23:1103209:679. В результате раздела будут образовано два земельных участка, :679:ЗУ1 с видом разрешенного использования «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)» (Кодовое обозначение 4.2 по классификатору) площадью 35981 м² и участок :679:ЗУ2 с видом разрешенного использования «Коммунальное обслуживание» (Кодовое обозначение 3.1 по классификатору) площадью 122 м².

Проектом не предусмотренно образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

Таблица 4.3.1 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков а так же их вид разрешенного использования

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Условный номер образуемого (изменяемого) земельного участка | Вид разрешенного использования образуемого земельного участка | Площадь образуемого земельного участка, м² | Возможный способ образования | Номер изменяемого земельного участка | Вид разрешенного использования изменяемого земельного участка | Площадь изменяемого земельного участка, м² |
| :679:ЗУ1 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | **35981** | Раздел | 13:23:1103209:679 | для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания | **36103** |
| :679:ЗУ2 | Коммунальное обслуживание | **122** |

Таблица 4.3.2 Координаты образуемых земельных участков

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N П/П | Координаты | |
| X | Y |
| **:679:ЗУ1** | | |
| н1 | 392143.68 | 1293778.54 |
| н2 | 392143.68 | 1293772.44 |
| н3 | 392123.85 | 1293772.44 |
| н4 | 392123.86 | 1293770.19 |
| н5 | 392115.88 | 1293762.00 |
| н6 | 392109.56 | 1293762.04 |
| н7 | 392087.01 | 1293762.19 |
| н8 | 392087.20 | 1293789.82 |
| н9 | 392071.14 | 1293790.01 |
| н10 | 392062.71 | 1293631.07 |
| н11 | 392067.17 | 1293572.81 |
| н12 | 392073.74 | 1293540.66 |
| н13 | 392077.29 | 1293521.33 |
| н14 | 392086.66 | 1293522.43 |
| н15 | 392089.07 | 1293522.32 |
| н16 | 392090.84 | 1293510.78 |
| н17 | 392092.01 | 1293503.10 |
| н18 | 392093.42 | 1293493.88 |
| н19 | 392083.15 | 1293494.51 |
| н20 | 392085.64 | 1293482.41 |
| н21 | 392095.27 | 1293481.79 |
| н22 | 392093.59 | 1293474.16 |
| н23 | 392110.23 | 1293469.76 |
| н24 | 392149.74 | 1293476.20 |
| н25 | 392145.21 | 1293477.85 |
| н26 | 392146.49 | 1293481.89 |
| н27 | 392151.03 | 1293480.30 |
| н28 | 392153.86 | 1293489.25 |
| н29 | 392158.09 | 1293500.16 |
| н30 | 392163.57 | 1293514.56 |
| н31 | 392167.47 | 1293524.41 |
| н32 | 392172.75 | 1293536.89 |
| н33 | 392173.61 | 1293536.94 |
| н34 | 392176.10 | 1293541.89 |
| н35 | 392181.19 | 1293554.12 |
| н36 | 392183.15 | 1293559.23 |
| н37 | 392194.71 | 1293588.04 |
| н38 | 392182.19 | 1293590.72 |
| н39 | 392183.25 | 1293593.62 |
| н40 | 392187.21 | 1293629.35 |
| н41 | 392209.59 | 1293625.46 |
| н42 | 392211.90 | 1293640.97 |
| н43 | 392213.54 | 1293655.51 |
| н44 | 392213.65 | 1293659.54 |
| н45 | 392213.80 | 1293669.95 |
| н46 | 392214.25 | 1293681.61 |
| н47 | 392210.63 | 1293706.09 |
| н48 | 392209.35 | 1293714.82 |
| н49 | 392206.72 | 1293726.49 |
| н50 | 392200.16 | 1293746.62 |
| н51 | 392199.44 | 1293747.17 |
| н52 | 392191.69 | 1293770.19 |
| н53 | 392185.84 | 1293768.44 |
| н54 | 392183.96 | 1293778.27 |
| **:679:ЗУ2** | | |
| н1 | 392143.68 | 1293778.54 |
| н55 | 392123.84 | 1293778.67 |
| н3 | 392123.85 | 1293772.44 |
| н2 | 392143.68 | 1293772.44 |

**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** | **0,5** |
| **2** | **Территории, подлежащие межеванию** | **га** | **3,6** |
| **3** | **Территории, не подлежащие межеванию** | **га** | **-** |