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. Проект межевания территории | 18 |
| 3.1. Общие сведения | 18 |
| 3.2. Анализ существующего положения | 19 |
| 3.3. Проектное предложение по использованию территории | 21 |
| 3.4. Технико-экономические показатели проекта межевания территории | 24 |
| **ПРИЛОЖЕНИЯ**  Приложение 1 - Графические материалы |  |
| Приложение 2 - Выписки из единого государственного реестра недвижимости |  |
| Приложение 3 - Согласование схемы межевания |  |

**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** |
|  | Разбивочный чертеж красных линий | ПП-1 | 1:500 |
| 2. | Чертеж планировки территории | 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 организации движения транспорта и пешеходов. | ПП-5 | 1:500 |
| 4. | Схема границ зон с особыми условиями использования территории. | ПП-6 | 1:500 |
| 5. | Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и территории инженерной защиты территории | ПП-7 | 1:500 |
| 6. | Результаты инженерных изысканий | ПП-8 | 1:500 |
| 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 (Первый этап) | ПМ-1 | 1:500 |
| 2. | Чертеж межевания территории (Второй этап) | ПМ-2 | 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. 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 зон действия публичных сервитутов;

- чертеж границ особо охраняемых природных территорий;

- чертеж границ территорий объектов культурного наследия;

- чертеж границ лесничеств, лесопарков, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

**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 улицами Пролетарская, Васенко, Титова (в районе промышленной зоны) г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 13:23:1004081:1068, расположенного по адресу: г. Саранск, ул. Строительная, 2, является заключенный договор с Петровой М. Н. и Постановление Администрации городского округа Саранск от «24» августа 2020 г. № 1240.

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;

- СП 42.13330.2011. 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 г. №223;

- Генерального плана городского округа Саранск, утвержденного решением Совета депутатов г.о.Саранск от 23.04.2014 г. № 333 (с изменениями, внесенными решениями Совета депутатов городского округа Саранск от 22 мая 2020 года № 288);

- [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);

- приказа Министерства строительства, транспорта и дорожного хозяйятва Республики Мордовия от 5 марта 2018 года № 77 «Об утверждении основной части проекта межевания территории, предназначенной для строительства и размещения объекта «Строительство автодороги по ул. Строительная от ул. Победы до ул. Гожувской с путепроводом через железную дорогу и р. Инсар»;

- Постановление Администрации городского округа Саранск от 4 октября 2013 года № 2654 «Об утверждении документации по планировке территории, ограниченной ул. Пролетарская, ул. Васенко, ул. Титова (в районе промышленной зоны) г. Саранска, включая проект межевания» (с изменениями, внесенными постановлениями Администрации городского округа Саранск от 7 сентября 2018 года №2090, от 8 февраля 2019 года №273, от 10 июня 2019 года №1082, от 5 июля 2019 года №1248, от 30 июля 2019 года №1392, от 20 сентября 2019 года №1684, от 26 ноября 2019 года №2054, от 24 декабря 2019 года №2280, от 15 мая 2020 года №723, от 31 июля 2020 года №1119);

- Постановление Администрации городского округа Саранск от 2 июля 2015 года №1907 «Об утверждении документации по планировке территории, включая проект межевания территории, для строительства линейного объекта: «Строительство автодороги по улице Строительная от улицы Победы до улицы Гожувская с путепроводом через железную дорогу и р. Инсар в городском округу Саранск от 6 июля 2016 года №2141).

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 размещения объекта бытового обслуживания и складов по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Строительная, дом 2.

Площадь территории в границах проекта планировки составляет 2,2 га.

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 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 левобережном 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**

Проектом предусмотренно изменение красной линии с учетом существующего положения и границ земельных участков учтенных в ЕГРН.

Таблица 1.3.1 Перечень координат устанавливаемых красных линий

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| N | X | Y | Длина | Дир.углы |
| н1 | 394202.96 | 1290821.39 |  |  |
|  |  |  | 64.15 | 87⁰19'35" |
| н2 | 394205.95 | 1290885.47 |  |  |
|  |  |  | 29.66 | 91⁰51'18" |
| н3 | 394205.14 | 1290921.71 |  |  |
|  |  |  | 15.53 | 91⁰13'02" |
| н4 | 394204.66 | 1290930.64 |  |  |
|  |  |  | 81.66 | 92⁰12'13" |
| н5 | 394201.52 | 1291012.24 |  |  |
|  |  |  | 36.76 | 92⁰57'46" |
| н6 | 394199.62 | 1291048.95 |  |  |
|  |  |  | 6.08 | 95⁰22'56" |
| н7 | 394199.05 | 1291055.00 |  |  |
|  |  |  | 44.97 | 91⁰47'02" |
| н8 | 394197.65 | 1291099.95 |  |  |
|  |  |  | 5.30 | 102⁰12'02" |
| н9 | 394196.53 | 1291105.13 |  |  |
|  |  |  | 5.12 | 112⁰15'30" |
| н10 | 394194.59 | 1291109.87 |  |  |
|  |  |  | 52.19 | 91⁰18'23" |
| н11 | 394193.40 | 1291162.05 |  |  |
|  |  |  | 5.50 | 91⁰18'23" |
| н12 | 394193.27 | 1291167.55 |  |  |
|  |  |  | 86.77 | 180⁰34'11" |
| н13 | 394106.51 | 1291166.69 |  |  |
|  |  |  | 16.55 | 180⁰34'11" |
| н14 | 394089.96 | 1291166.53 |  |  |
|  |  |  | 363.16 | 161⁰52'16" |
|  |  |  |  |  |
| Периметр 450 м | | |  |  |

**1.4. Планируемые к размещению объекты капитального**

**строительства**

Проектом не предусматривается размещение объектов капитального строительства.

**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**

Доступ к существующему объекту предусмотрен по ул. Строительная.

**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 зоне торговли, коммерческой активности и мелкого производства, расположенных в границах города, в центральной части г. Саранска, Республики Мордовия. Общая площадь выделенного для проектирования участка равна 2,2 га. В соответствии с утвержденными правилами землепользования и застройки, проектируемая территория расположена в зоне ОД6 «Зона торговли, коммерческой активности и мелкого производства».

**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, 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 4 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. Проект межевания территории**

**3.1. 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;

- 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 (с изменениями, внесенными решениями Совета депутатов городского округа Саранск от 22 мая 2020 года № 288);

- Местных нормативов градостроительного проектирования, утвержденных решением Совета депутатов г.о. Саранск от 22.03.2019 г. №223;

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

**3.2. Анализ существующего положения**

Проектируемая территория, предназначенная для размещения объекта бытового обслуживания по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Строительная, 2. Категория земель – земли населенных пунктов.

Площадь территории в границах проекта межевания составляет 2,2 га.

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала 13:23:1004081.

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-3) 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. 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 |
| 13:23:1004081:166 | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Строительная, 2 | Склады (объекты и сооружения временного хранения, распределения и перевалки грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз, погрузочные терминалы, камеры хранения) | 8442 | Собственность | Городской округ Саранск |
| 13:23:1004081:867 | Республика Мордовия, г. Саранск | Автомобильный транспорт | 792 | Сведения отсутствуют | |
| 13:23:1004081:1068 | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Строительная | Для размещения объекта бытового обслуживания (здание ритуальных услуг-поминальный зал) | 1275 | Собственность | Петрова Марина Николаевна |

Таблица 4.2.2 Ведомость координат границы проектируемой территории

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| N | X | Y | Длина | Дир.углы |
| н1 | 394213.03 | 1290867.69 |  |  |
|  |  |  | 240.97 | 90⁰00'00" |
| н2 | 394213.03 | 1291108.66 |  |  |
|  |  |  | 92.14 | 180⁰00'00" |
| н3 | 394120.89 | 1291108.66 |  |  |
|  |  |  | 240.97 | 270⁰00'00" |
| н4 | 394120.89 | 1290867.69 |  |  |
|  |  |  | 92.14 | 90⁰00'00" |

**3.3. Проектное предложение по использованию территории**

Проектируемая территория, предназначенная для размещения объекта бытового обслуживания по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Строительная, 2. 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 (далее ВРИ) земельных участков.

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

Перед производством работ по межеванию территории, необходимо изменить вид разрешенного участка с кадастровым номером 13:23:1004081:1068 на «Общественное питание».

Проектом предусмотренно поэтапное образование двух земельных участков.

***Первый этап:***

- :ЗУ1 образуется путем перераспределения участка с кадастровым номерам 13:23:1004081:166 и неразграниченных земель государственной или муниципальной собственности, площадь участка составит 10981 м2, вид разрешенного использования «Склады».

***Второй этап:***

- :ЗУ2 образуется путем перераспределения участка с кадастровым номерам 13:23:1004081:1068 и неразграниченных земель государственной или муниципальной собственности, площадь участка составит 1494 м2, вид разрешенного использования «Общественное питание»;

Перечень и сведения о образуемых (изменяемых) земельных участков приведен в Таблица 4.3.1.

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

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

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Условный номер образуемого земельного участка | Вид разрешенного использования образуемого земельного участка | Площадь образуемого земельного участка, м² | Способ образования | Условный номер изменяемого земельного участка | Вид разрешенного использования изменяемого земельного участка | Площадь изменяемого земельного участка, м² |
| :ЗУ1 | Склады | 10981 | Перераспределение | 1.1 | Часть земельного участка с кадастровым номером 13:23:1004081:166 «Склады» | 8352 |
| 1.2 | Неразграниченные земли государственной или муниципальной собственности | 19 |
| 1.3 | Неразграниченные земли государственной или муниципальной собственности | 1399 |
| 1.4 | Неразграниченные земли государственной или муниципальной собственности | 1203 |
| 1.5 | Неразграниченные земли государственной или муниципальной собственности | 8 |
| - | Неразграниченные земли государственной или муниципальной собственности | 90 | Перераспределение | 2 | Часть земельного участка с кадастровым номером 13:23:1004081:166 «Склады» | 90 |
| :ЗУ2 | Общественное питание | 1494 | Перераспределение | 3.1 | Земельный участок с кадастровым номером 13:23:1004081:1068 «Общественное питание» | 1275 |
| 3.2 | Неразграниченные земли государственной или муниципальной собственности | 31 |
| 3.3 | Неразграниченные земли государственной или муниципальной собственности | 188 |

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование показателей** | **Единица измерения** | **По проекту** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| **1** | **Площадь проектируемой территории – всего** | **га** | **2,2** |
| **2** | **Территории, подлежащие межеванию** | **га** | **1,2** |
| **3** | **Территории, не подлежащие межеванию** | **га** | **1,0** |