**3.1. Общие положения**

Подготовка проекта межевания территории пятого микрорайона осуществлялась на основе проекта застройки пятого микрорайона, границы которого утверждены в установленном порядке в составе градостроительной документации по объекту: «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе реки Тавла) г. Саранска».

Проект межевания территории пятого микрорайона разработан в соответствии с требованиями следующих правовых и нормативно-технических документов:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ;

2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ;

3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ;

4. Федеральный закон от 24.07.2007г. N221-ФЗ
"О государственном кадастре недвижимости";

5. Свод правил по проектированию и строительству СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», утвержденных приказом Минземстроя РФ от 26.08.1998 г. №59;

6. «Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа Саранск», утвержденные Решением Совета депутатов городского округа Саранск от 28.10.2008г. №193.

Исходной планово–картографической основой для разработки проекта межевания являются материалы топографической съёмки, выполненные ОАО «Мордовский институт инженерных изысканий и проектирования» в масштабе 1:1000 в 2007 г.

В соответствии со ст. 43 Градостроительного кодекса, подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

 Установление границ и другие действия по формированию земельных участков являются составной частью формирования недвижимого имущества для целей государственной регистрации прав на него, налогообложения объектов недвижимости.

Территория, на которую выполняется проект межевания, расположена в восточной части города Саранска. Площадь территории межевания составляет 9,92 га.

Границами данной территории являются:

 на севере - проектируемый 4-й микрорайон,

 на юге – огороды существующей частной застройки,

 на востоке – русло реки Тавла,

 на западе – автомобильная дорога.

Проект межевания содержит текстовую часть и графические материалы. Графические материалы включают в себя:

1. План современного использования территории (опорный план);

2. Чертеж межевания территории.

**3.2. Формирование проектных границ земельных участков**

Территория межевания на момент составления документации представляет собой незастроенную территорию.

В проекте межевания отображена граница проектируемой территории, границы формируемых земельных участков, линии регулирования застройки в целях определения места допустимого размещения зданий, строений и сооружений, территории общего пользования и границы зон действия публичных сервитутов.

Проектом межевания предлагается сформировать 26 земельных участков. В том числе, на 15-ти из них планируется разместить жилые дома (девять 9-этажных, четыре 10-этажных, два дома 14,16-этажных), 2 земельных участка предоставить для размещения объектов капитального строительства общественного использования, 2 земельных участка – для размещения объектов энергетики, 7 земельных участков - для размещения объектов коммунального обслуживания.

При формировании проектов границ земельных участков учитывались основные планировочные характеристики:

- местоположение земельного участка в микрорайоне относительно улиц и проездов общего пользования,

- расположение строений на земельном участке относительно границ участка.

При разработке проекта межевания внесены предложения по установлению публичных сервитутов, в соответствии с которыми землепользователи обязаны обеспечить:

- безвозмездное и беспрепятственное использование объектов общего пользования (пешеходные и автомобильные дороги, объекты инженерной инфраструктуры);

- возможность доступа на участок представителей соответствующих служб для ремонта объектов инфраструктуры и других целей.

Определение нормативных размеров земельных участков под многоквартирными домами и установление их границ проводится в соответствии с требованиями Свода правил по проектированию и строительству СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах». Расчеты нормативных размеров земельных участков под многоквартирными домами приведены в Таблице 2.

Для определения нормативных размеров земельных участков под многоквартирными домами, передаваемых в общую долевую собственность собственникам помещений в многоквартирном доме бесплатно, положен принцип определения величины удельных показателей земельной доли для зданий разной этажности на основе градостроительных нормативов периода проектирования.

Удельный показатель земельной доли представляет собой площадь жилой территории в границах планировочной единицы, приходящейся на 1 кв.м. общей площади жилых помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.

Нормативный размер земельного участка многоквартирного дома рассчитан путем умножения общей полезной площади жилых помещений (квартир) на удельный показатель земельной доли по формуле:

Sнорм = Sк × Уз.д. ,

Sнорм – нормативный размер земельного участка под многоквартирным домом, м2

Sк – общая площадь помещений в многоквартирном доме, м2

Уз.д – удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности (Приложение А СП 30-101-98).

**3.3. Обоснование принятых решений по проекту межевания**

Формирование земельных участков выполнено с учетом обеспечения нормативной площади и создания технических коридоров для возможной прокладки инженерных коммуникаций на перспективу, обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости и земельных участков, включая проезды, проходы к ним.

Характеристики земельных участков, сформированных для предоставления юридическим (физическим) лицам, представлены в Таблице 1.

Границы земельных участков под многоквартирными домами установлены в соответствии с основным функциональным назначением объектов с целью:

- передачи земельных участков в общую долевую собственность собственникам помещений в многоквартирных домах;

- эффективного использования городских земель и повышения уровня их благоустройства,

- налогообложения,

- учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в многоквартирных домах.

Размеры формируемых земельных участков соответствуют требованиям градостроительных нормативов, противопожарной безопасности, санитарных и иных норм, обеспечивающих нормальные условия проживания и пребывания граждан.

Проект межевания территории выполнен в масштабе 1:1000.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Таблица 1. **Характеристики земельных участков,**

**формируемых для предоставления юридическим (физическим)**

**лицам**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ земельного участка по проекту межевания территории** | **Наименование****объекта** | **Почтовый адрес объекта** | **Площадь, м2** |
| **Общая площадь** | **В том числе публичный сервитут** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| 1 | Земельный участок многоэтажной жилой застройки(14, 16 этажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями) | Республика Мордовия, г. Саранск, между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе реки Тавла), земельный участок №1 (по генплану) | 5041 | 311 |
| 2 | Земельный участок многоэтажной жилой застройки(14, 16 этажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями) | Республика Мордовия, г. Саранск, между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе реки Тавла), земельный участок №2 (по генплану) | 5215 | - |
| 3 | Земельный участок многоэтажной жилой застройки(10 этажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями) | Республика Мордовия, г. Саранск, между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе реки Тавла), земельный участок №3 (по генплану) | 8230 | - |
| 4 | Земельный участок многоэтажной жилой застройки(10 этажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями) | Республика Мордовия, г. Саранск, между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе реки Тавла), земельный участок №4 (по генплану) | 8452 | 370 |
| **№ земельного участка по проекту межевания территории** | **Наименование****объекта** | **Почтовый адрес объекта** | **Площадь, м2** |
| **Общая площадь** | **В том числе публичный сервитут** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| 5 | Земельный участок многоэтажной жилой застройки(10 этажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями) | Республика Мордовия, г. Саранск, между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе реки Тавла), земельный участок №5 (по генплану) | 7989 | 26 |
| 6 | Земельный участок многоэтажной жилой застройки(10 этажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями) | Республика Мордовия, г. Саранск, между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе реки Тавла), земельный участок №6 (по генплану) | 8174 | - |
| 7 | Земельный участок многоэтажной жилой застройки(9 этажный жилой дом) | Республика Мордовия, г. Саранск, между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе реки Тавла), земельный участок №7 (по генплану) | 3230 | 627 |
| 8 | Земельный участок многоэтажной жилой застройки(9 этажный жилой дом) | Республика Мордовия, г. Саранск, между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе реки Тавла), земельный участок №8 (по генплану) | 2873 | - |
| 9 | Земельный участок многоэтажной жилой застройки(9 этажный жилой дом) | Республика Мордовия, г. Саранск, между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе реки Тавла), земельный участок №9 (по генплану) | 3309 | - |
| **№ земельного участка по проекту межевания территории** | **Наименование****объекта** | **Почтовый адрес объекта** | **Площадь, м2** |
| **Общая площадь** | **В том числе публичный сервитут** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| 10 | Земельный участок многоэтажной жилой застройки(9 этажный жилой дом) | Республика Мордовия, г. Саранск, между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе реки Тавла), земельный участок №10 (по генплану) | 4325 | - |
| 11 | Земельный участок многоэтажной жилой застройки(9 этажный жилой дом) | Республика Мордовия, г. Саранск, между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе реки Тавла), земельный участок №11 (по генплану) | 2918 | - |
| 12 | Земельный участок многоэтажной жилой застройки(9 этажный жилой дом) | Республика Мордовия, г. Саранск, между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе реки Тавла), земельный участок №12 (по генплану) | 3237 | - |
| 13 | Земельный участок многоэтажной жилой застройки(9 этажный жилой дом) | Республика Мордовия, г. Саранск, между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе реки Тавла), земельный участок №13 (по генплану) | 2937 | 457 |
| 14 | Земельный участок многоэтажной жилой застройки(9 этажный жилой дом) | Республика Мордовия, г. Саранск, между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе реки Тавла), земельный участок №14 (по генплану) | 2775 | 367 |
| **№ земельного участка по проекту межевания территории** | **Наименование****объекта** | **Почтовый адрес объекта** | **Площадь, м2** |
| **Общая площадь** | **В том числе публичный сервитут** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| 15 | Земельный участок многоэтажной жилой застройки(9 этажный жилой дом) | Республика Мордовия, г. Саранск, между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе реки Тавла), земельный участок №15 (по генплану) | 3577 | - |
| 16 | Земельный участок для размещения объектов капитального строительства общественного использования(детский сад на 240 мест) | Республика Мордовия, г. Саранск, между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе реки Тавла), земельный участок №16 (по генплану) | 9597 | - |
| 17 | Земельный участок объекта энергетики (размещение объекта электросетевого хозяйства) | Республика Мордовия, г. Саранск, между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе реки Тавла), земельный участок №17 (по генплану) | 219 | - |
| 18 | Земельный участок объекта энергетики (размещение объекта электросетевого хозяйства) | Республика Мордовия, г. Саранск, между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе реки Тавла), земельный участок №18 (по генплану) | 266 | - |
| 19 | Земельный участок для размещения автомобильной дороги общего пользования | Республика Мордовия, г. Саранск, между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе реки Тавла), земельный участок №19 (по генплану) | 9320 | - |
| **№ земельного участка по проекту межевания территории** | **Наименование****объекта** | **Почтовый адрес объекта** | **Площадь, м2** |
| **Общая площадь** | **В том числе публичный сервитут** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| 20 | Земельный участок для размещения объектов капитального строительства общественного использования | Республика Мордовия, г. Саранск, между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе реки Тавла), земельный участок №20 (по генплану) | 4907 | - |
| 21 | Земельный участок для размещения объекта коммунального обслуживания (газораспределительного пункта)  | Республика Мордовия, г. Саранск, между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе реки Тавла), земельный участок №21 (по генплану) | 137 | - |
| 22 | Земельный участок для размещения объектов коммунального обслуживания | Республика Мордовия, г. Саранск, между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе реки Тавла), земельный участок №22 (по генплану) | 1264 | 39 |
| 23 | Земельный участок для размещения объектов коммунального обслуживания | Республика Мордовия, г. Саранск, между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе реки Тавла), земельный участок №23 (по генплану) | 404 | - |
| 24 | Земельный участок для размещения объектов коммунального обслуживания | Республика Мордовия, г. Саранск, между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе реки Тавла), земельный участок №24 (по генплану) | 751 | - |
| **№ земельного участка по проекту межевания территории** | **Наименование****объекта** | **Почтовый адрес объекта** | **Площадь, м2** |
| **Общая площадь** | **В том числе публичный сервитут** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| 25 | Земельный участок для размещения объекта коммунального обслуживания | Республика Мордовия, г. Саранск, между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе реки Тавла), земельный участок №25 (по генплану) | 36 | - |
| 26 | Земельный участок для размещения объекта коммунального обслуживания | Республика Мордовия, г. Саранск, между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе реки Тавла), земельный участок №26 (по генплану) | 16 | - |

Таблица 2. **Расчет нормативных площадей земельных участков**

**для эксплуатации жилых домов**

(при значении удельного показателя земельной доли Уз.д. = 0,92)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ участка по плану межевания территории** | **Этажность** | **Общая площадь помещений,** **кв.м** | **Нормативная площадь земельного участка,** **кв.м** | **Площадь,****предусмотренная проектом, кв.м** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| 1 | 14,16 | 5543,5 | 5100,0 | 5041 |
| 2 | 14,16 | 5543,5 | 5100,0 | 5215 |
| 3 | 10 | 8913,0 | 8200,0 | 8230 |
| 4 | 10 | 8913,0 | 8200,0 | 8452 |
| 5 | 10 | 8913,0 | 8200,0 | 7989 |
| 6 | 10 | 8913,0 | 8200,0 | 8174 |
| 7 | 9 | 2818,8 | 2593,3 | 3230 |
| 8 | 9 | 2818,8 | 2593,3 | 2873 |
| 9 | 9 | 2818,8 | 2593,3 | 3309 |
| 10 | 9 | 2818,8 | 2593,3 | 4325 |
| 11 | 9 | 2818,8 | 2593,3 | 2918 |
| 12 | 9 | 2818,8 | 2593,3 | 3237 |
| 13 | 9 | 2818,8 | 2593,3 | 2937 |
| 14 | 9 | 2818,8 | 2593,3 | 2775 |
| 15 | 9 | 2818,8 | 2593,3 | 3577 |