**Муниципальное предприятие**

**Городского округа Саранск**

**«Кадастр»**

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ**

**В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ,**

**ограниченной улицами Победы, Коваленко, Войнова и лесным массивом г. Саранска, в части изменения проекта межевания земельных участков, расположенных по адресу: г. Саранск,**

**ул. Победы, дома №9, №11, №13**

**Часть 1**

**Пояснительная записка**

**Шифр: 18.13-01-ППТ**

### 

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

М.П.

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2016 г.

г. Саранск

2016 г.

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

ОБЩАЯ ЧАСТЬ 3

РАЗДЕЛ 1. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

* 1. Общие сведения 4
  2. Анализ существующего положения 5
  3. Красные линии и линии регулировки территории 5
  4. Проектное предложение по использованию территории 6
  5. Технико-экономические показатели проекта межевания 9

Приложения

Приложение 1. Координаты границ образуемых земельных участков 10

**ОБЩАЯ ЧАСТЬ**

**Состав авторского проекта и ответственных разработчиков проекта**

Руководитель проекта В.В.Вавилов

**Состав проекта межевания**

**Раздел 1. Проект межевания территории**

1. Текстовые материалы
2. Графические материалы:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование** | **Лист** | **Масштаб** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1. | Общие данные | ПМ - 1 | - |
| 2. | Схема размещения элемента планировочной структуры (по материалам генерального плана г. о. Саранск, 2016 г.) | ПМ- 2 | - |
| 3. | Схема расположения изменяемой части территории в границах проекта планировки территории | ПМ- 3 | 1: 2000 |
| 4. | План фактического использования территории. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. | ПМ- 4 | 1: 500 |
| 5. | Чертеж границ образуемых земельных участков, на кадастровом плане территории. | ПМ- 5 | 1: 500 |

**РАЗДЕЛ 1. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

* 1. **Общие сведения.**

Внесение изменений в документацию по межеванию территории, ограниченной улицами Победы, Коваленко, Войнова и лесным массивом г. Саранска, в части изменения проекта межевания земельных участков, расположенных по адресу: г. Саранск, ул. Победы, дома №9, №11, №13, выполнены на основании Постановления Администрации городского округа Саранск №3178 от 07 ноября 2016 г. и согласно требований законодательных актов, рекомендаций следующих нормативных документов:

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

- 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 г.;

- Правил землепользования и застройки городского округа Саранск, 2016 г.

Исходные данные для проектирования включают в себя:

- документация по межеванию территории, ограниченной улицами Победы, Коваленко, Войнова и лесным массивом г. Саранска, в части изменения проекта межевания земельных участков, расположенных по адресу: г. Саранск, ул. Победы, дома №9, №11, №13;

- техническое задание с эскизом застройки;

- топографическая съемка территории в масштабе 1:500, представленная Заказчиком;

- координаты красных линий в пределах территории разработки про­екта межевания, полученные в КУ «Градостроительство»;

- сведения из государственного кадастра недвижимости о земельных участках, расположенных в границах разработки проекта межевания 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 использовании участков, в том числе установления зон действия публичных сервитутов, иных обременений, установления условий неделимости земельного участка.

* 1. **Анализ существующего положения.**

Территория разработки проекта межевания расположена в северо-запад­ной части г. Саранска, ограниченного ул. По­беды г. Саранска.

Основной подъезд к проектируемой территории предусмотрен с ул. Победы. Площадь проектируемой территории в границах проекта межевания составляет 0,74 га.

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала 13:23:1002056.

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

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 территории».

* 1. **Красные линии и линии регулирования застройки**

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 линии на 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. **Проектное предложение по использованию территории**

Внесение изменений в документацию по межеванию территории, ограниченной улицами Победы, Коваленко, Войнова и лесным массивом г. Саранска, в части изменения проекта межевания земельных участков, расположенных по адресу: г. Саранск, ул. Победы, дома №9, №11, №13, выполнено в связи с образованием границ придомовых территорий проектируемых многоквартирных жилых домов.

Определение местоположения границ образуемых земельных участков в данном проекте межевания на проектируемой территории было выполнено согласно градостроительного регламента и норм отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленных в соответствии с федеральными законами и техническими регламентами.

В проекте межевания территории отображены границы существующих землепользований. Общие данные по земельным участкам, в границах территории межевания отображены в составе графических материалов на чертежах проекта межевания территории. Характеристика существующих земельных участков, зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости, приведена в Приложении 1. Проектом планировки территории предполагается размещение трех многоквартирных жилых домов с комплексным благоустройством территории. Расчет нормативных размеров земельных участков для размещения многоквартирных жилых домов был произведен в соответствии с требованиями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» и приведен в таблице 1.

**Таблица 1. Расчет нормативных размеров образуемых земельных участков**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Функциональное назначение земельного участка** | **Расчетный показатель объекта٭٭**  **(общая площадь жилых помещений)** | **Удельный показатель земельной доли٭٭٭** | **Нормативный размер земельного участка, расчетн. кв.м.** | **Нормативный размер земельного участка, фактич. кв.м.** |
| 1 | Земельный участок для размещения многоквартирного дома №9 (по ул. Победа) | 4177,80 |  | 4094,24 | 2355 |
| 2 | Земельный участок для размещения многоквартирного дома №11 (по ул. Победа) | 4176,10 |  | 4092,58 | 2165 |
| 3 | Земельный участок для размещения многоквартирного дома №13 (по ул. Победа) | 4585,10 |  | 4218,29 | 2872 |

٭٭- в графе расчетный показатель объекта – проводится основной технико-экономический показатель объекта планируемого к размещению на земельном участке.

٭٭٭- рассчитывается исходя из расчетной жилищной обеспеченности общей площадью жилых помещений на расчетный период 2015 год в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования г.о. Саранск.

Для реализации проектных решений на проектируемой территории проектом межевания предполагается образование земельных участков для размещения многоквартирных жилых домов. Формирование проектных границ образуемых земельных участков из земель, собственность на которые не разграничена.

Характеристика образуемых на проектируемой территории земельных участков приведена в таблице 2. Все образуемые земельные участки подлежат процедуре постановке на государственный кадастровый учет в соответствии с законодательством РФ. Сведения о существующих и вновь образуемых земельных участках отражены на чертеже межевания территории.

Формирование частей в составе земельных участков № 1 и 2 (по проекту) обусловлено единственно возможным обеспечением подъезда к земельному участку №3 (по проекту), использование которых возможно путем установления публичного сервитута. Координаты частей земельных участков для установления сервитута и координаты участков см. приложение 1.

**Таблица 2. Характеристики образуемых земельных участков из земель, собственность на которые не разграничена**

| **Условный номер земельного участка по проекту межевания территории** | **Вид разрешенного использования земельного участка** | **Площадь земельного участка, кв.м.** | **Площадь публичного сервитута, кв.м.** |
| --- | --- | --- | --- |
| ЗУ1 | Земельный участок для размещения многоквартирного жилого дома | 2872 | - |
| ЗУ2 | Земельный участок для размещения многоквартирного жилого дома | 2165 | - |
| ЗУ3 | Земельный участок для размещения многоквартирного жилого дома | 2355 | - |
| ЗУ1/чзу1 | Для проезда к объекту недвижимого имущества | - | 143 |
| ЗУ2/чзу1 | Для проезда к объекту недвижимого имущества | - | 303 |

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

| **№ п/п** | **Наименование показателей** | **Единица**  **измерения** | **Современное**  **состояние на**  **2016г** | **Состояние на расчетный срок 2025 год** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Площадь проектируемой территории - всего | га | 0,74 | 0,74 |
| 2 | Территории, подлежащие межеванию  в том числе: | га | 0,74 | 0,74 |
|  | - территории для размещения многоквартирных жилых домов | га | 0,74 | - |
|  | - иные территории | га | - | - |

**Приложение 1.**

**Каталог координат образуемых земельных участков из земель, собственность на которые не разграничена**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Номер**  **земельного**  **участка** | **Номер**  **поворотной точки**  **границы земельного**  **участка** | **Координаты поворотных точек** | |
| **X** | **Y** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| :ЗУ1 | 1 | 394 747,200 | 1 287 331,520 |
| 23 | 394 747,200 | 1 287 350,750 |
| 24 | 394 740,910 | 1 287 350,750 |
| 25 | 394 723,320 | 1 287 350,750 |
| 26 | 394 723,320 | 1 287 396,490 |
| 14 | 394 704,980 | 1 287 396,490 |
| 15 | 394 704,980 | 1 287 370,490 |
| 16 | 394 690,120 | 1 287 370,340 |
| 17 | 394 691,495 | 1 287 319,168 |
| 18 | 394 693,620 | 1 287 318,400 |
| 19 | 394 736,700 | 1 287 318,400 |
| 20 | 394 739,960 | 1 287 321,030 |
| 21 | 394 740,910 | 1 287 322,860 |
| 22 | 394 740,910 | 1 287 324,630 |
| :ЗУ2 | 1 | 394 747,200 | 1 287 331,520 |
| 2 | 394 751,830 | 1 287 336,590 |
| 3 | 394 758,870 | 1 287 359,220 |
| 4 | 394 763,120 | 1 287 372,950 |
| 5 | 394 763,084 | 1 287 407,210 |
| 30 | 394 747,380 | 1 287 407,230 |
| 29 | 394 741,950 | 1 287 407,230 |
| 28 | 394 741,950 | 1 287 401,390 |
| 27 | 394 725,420 | 1 287 401,390 |
| 26 | 394 723,320 | 1 287 396,490 |
| 25 | 394 723,320 | 1 287 350,750 |
| 24 | 394 740,910 | 1 287 350,750 |
| 23 | 394 747,200 | 1 287 350,750 |
| :ЗУ3 | 5 | 394 763,084 | 1 287 407,210 |
| 6 | 394 763,070 | 1 287 420,490 |
| 7 | 394 752,820 | 1 287 420,990 |
| 8 | 394 753,980 | 1 287 444,880 |
| 9 | 394 743,450 | 1 287 444,920 |
| 10 | 394 726,520 | 1 287 448,240 |
| 11 | 394 706,870 | 1 287 448,480 |
| 12 | 394 707,010 | 1 287 441,580 |
| 13 | 394 705,000 | 1 287 441,526 |
| 14 | 394 704,980 | 1 287 396,490 |
| 26 | 394 723,320 | 1 287 396,490 |
| 27 | 394 725,420 | 1 287 401,390 |
| 28 | 394 741,950 | 1 287 401,390 |
| 29 | 394 741,950 | 1 287 407,230 |
| 30 | 394 747,380 | 1 287 407,230 |

**Координаты публичного сервитута**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Номер**  **земельного**  **участка** | **Номер**  **поворотной точки**  **границы земельного**  **участка** | **Координаты поворотных точек** | |
| **X** | **Y** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| :ЗУ1/чзу1 | 23 | 394 747,200 | 1 287 350,750 |
| 24 | 394 740,910 | 1 287 350,750 |
| 22 | 394 740,910 | 1 287 324,630 |
| 1 | 394 747,200 | 1 287 331,520 |
| :ЗУ2/чзу1 | 23 | 394 747,200 | 1 287 350,750 |
| 30 | 394 747,380 | 1 287 407,230 |
| 29 | 394 741,950 | 1 287 407,230 |
| 28 | 394 741,950 | 1 287 401,390 |
| 31 | 394 741,930 | 1 287 352,460 |