**Муниципальное предприятие**

**Городского округа Саранск**

**«Кадастр»**

**Заказчик:** ОАО «Мордовспецстрой»

**Место строительства:** г. Саранск

**Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной дорогой на Ульяновск, улицами 1-я Промышленная и 2-я Промышленная г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения проекта межевания земельного участка, расположенного в районе улицы 1-я Промышленная г. Саранска, предназначенного для размещения производственных помещений**

**Часть 1**

**Пояснительная записка**

**Шифр: 1-4/2017-01- ПЗ**

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

М.П.

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2017 г.

г. Саранск

2017 г.

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

|  |  |
| --- | --- |
| **ОБЩАЯ ЧАСТЬ** | 3 |
| **РАЗДЕЛ 1. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ** |  |
| 1.1. Общие сведения | 4 |
| 1.2. Анализ существующего положения | 5 |
| 1.3. Красные линии и линии регулировки территории | 6 |
| 1.4. Проектное предложение по использованию территории | 6 |
| 1.5. Технико-экономические показатели проекта межевания | 7 |
| **ПРИЛОЖЕНИЯ** |  |
| Приложение 1. Координаты границ образуемых земельных участков | 8 |

**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 | Схема размещения элемента планировочной структуры (по материалам генерального плана г. о. Саранск, 2016 г.) | ПМ-1 | - |
| 2 | Схема расположения изменяемой части территории в границах проекта планировки территории | ПМ-2 | 1: 2000 |
| 3 | Чертеж межевания территории | ПМ-3 | 1: 1000 |
| 4 | Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. | ПМ-4 | 1: 1000 |
| 5 | Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства | ПМ-5 | 1: 1000 |

**РАЗДЕЛ 1. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

* 1. **Общие сведения.**

Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной дорогой на Ульяновск, улицами 1-я Промышленная и 2-я Промышленная г. Саранск, включая проект межевания, в части изменения проекта межевания земельного участка, расположенного в районе улицы 1-я Промышленная г. Саранска, предназначенного для размещения производственных помещений, выполнены на основании Постановления Администрации городского округа Саранск № 682 от 31 марта 2017 г.и согласно требований законодательных актов, рекомендаций следующих нормативных документов:

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

- СНиП 11-04-2003 от 29.10.2002 «Об утверждении инструкции 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 планировке территории, ограниченной дорогой на Ульяновск, улицами 1-я Промышленная и 2-я Промышленная г. Саранск, включая проект межевания;

- 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.

* 1. **Анализ существующего положения.**

Территория разработки проекта межевания расположена в северной части г. Саранска, ограниченного ул. 1-я Промышленная и 2-я Промышленная,г. Саранска.

Основной подъезд к проектируемой территории предусмотрен с1-я Промышленная. Площадь проектируемой территории в границах проекта межевания составляет13,84 га.

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала13:23:1008009.

Сведений о наличии на проектируемой территории зоны залегания полезных ископаемых, а также объекты культурного наследия – памятники истории и культурыотсутствуют.

В границах проектируемой территории в качестве зон с особыми условиями использования выделены охранные зоны существующих инженерных коммуникаций, границы которых показаны на чертеже «Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории».

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

При установлении красных линий в границах проекта планировки территории учтено проектное использование прилегающих территорий. Красные линиина проектируемой территории установлены ранее утвержденной документацией по планировке территории по внутриквартальным проездам с отступом для обеспечения коридора для прокладки инженерных коммуникаций на перспективу.

В границах проектируемой территории ранее установленные красные линии не изменяются.

* 1. **Проектное предложение по использованию территории**

Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной дорогой на Ульяновск, улицами 1-я Промышленная и 2-я Промышленная г. Саранск, включая проект межевания, в части изменения проекта межевания земельного участка, расположенного в районе улицы 1-я Промышленная г. Саранска, предназначенного для размещения производственных помещений, выполнено в связи с образованием границ земельных участков.

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. Характеристики существующих земельных участков, зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости, приведеныв чертеже «Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства»

Для реализации проектных решений на проектируемой территории проектом межевания предполагается образование земельных участков для размещения производственных объектов.

Характеристика образуемых на проектируемой территории земельных участков приведена в таблице 1. 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.

**Таблица 1. Характеристики образуемых земельных участков**

| **Условный номер земельного участка по проекту межевания территории** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Площадь земельного участка, кв.м.** | **Возможный способ образования земельного участка** |
| --- | --- | --- | --- |
| :ЗУ1 | Склады | 85978,24 | Образование при разделе |
| :ЗУ2 | Склады | 2204,21 | Образование при разделе |

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

| **№ п/п** | **Наименование показателей** | **Единица**  **измерения** | **Современное**  **состояние на**  **2017г** | **Состояние на расчетный срок 2025 год** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Площадь проектируемой территории - всего | га | 13,84 | 13,84 |
| 2 | Территории, подлежащие межеванию  в том числе: | га | 8,81 | - |
|  | - территории для размещения производственного здания | га | - | - |
|  | - иные территории | га | - | - |
| 3 | Территории, не подлежащие межеванию, в том числе: | м2 | 5,02 | - |
|  | - зеленые насаждения общего пользования и прочие территорий общего пользования | м2 | 1,54 | - |
|  | - улицы, дороги, проезды | м2 | 3,48 | - |

**Приложение 1.**

**Каталог координат образуемых земельных участков**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Номер**  **земельного**  **участка** | **Номер**  **поворотной точки**  **границы земельного**  **участка** | **Координаты поворотных точек** | |
| **X** | **Y** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| :ЗУ1 | н29 | 397 624,41 | 1 291 149,61 |
| н28 | 397 627,62 | 1 291 157,70 |
| н27 | 397 628,89 | 1 291 207,74 |
| н26 | 397 610,96 | 1 291 209,43 |
| н25 | 397 608,65 | 1 291 219,33 |
| н24 | 397 594,49 | 1 291 217,85 |
| н16 | 397 593,98 | 1 291 331,65 |
| н15 | 397 599,36 | 1 291 349,06 |
| н14 | 397 598,79 | 1 291 431,78 |
| н13 | 397 684,32 | 1 291 430,86 |
| н12 | 397 684,12 | 1 291 376,50 |
| н11 | 397 701,72 | 1 291 376,38 |
| н10 | 397 701,54 | 1 291 343,13 |
| н9 | 397 727,99 | 1 291 342,82 |
| н8 | 397 728,16 | 1 291 370,77 |
| н7 | 397 738,66 | 1 291 370,65 |
| н6 | 397 738,79 | 1 291 386,65 |
| н5 | 397 781,63 | 1 291 386,26 |
| н4 | 397 779,72 | 1 290 925,73 |
| н3 | 397 741,55 | 1 290 925,97 |
| н2 | 397 751,03 | 1 290 778,52 |
| н1 | 397 738,52 | 1 290 775,30 |
| н23 | 397 727,42 | 1 290 826,78 |
| н22 | 397 709,05 | 1 290 864,12 |
| н21 | 397 679,79 | 1 290 913,23 |
| н20 | 397 619,73 | 1 290 998,42 |
| н19 | 397 625,02 | 1 291 000,74 |
| н18 | 397 598,68 | 1 291 057,24 |
| н17 | 397 594,97 | 1 291 111,04 |
| н31 | 397 594,81 | 1 291 146,82 |
| н30 | 397 621,18 | 1 291 146,29 |
| н29 | 397 624,41 | 1 291 149,61 |
| :ЗУ2 | н31 | 397 594,81 | 1 291 146,82 |
| н30 | 397 621,18 | 1 291 146,29 |
| н29 | 397 624,41 | 1 291 149,61 |
| н28 | 397 627,62 | 1 291 157,70 |
| н27 | 397 628,89 | 1 291 207,74 |
| н26 | 397 610,96 | 1 291 209,43 |
| н25 | 397 608,65 | 1 291 219,33 |
| н24 | 397 594,49 | 1 291 217,85 |
| н31 | 397 594,81 | 1 291 146,82 |