**Предисловие**

Документация по планировке территории выполнена на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов.

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № СРО-П-014-05082009-13-0029 от 06.05.2014 г.

**Содержание**

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Состав авторского коллектива;
2. Состав проекта;

3.Общие сведения;

4.Характеристика земельных участков, зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости;

5.Формирование проектных границ земельных участков;

6.Обоснование принятых решений;

7.Основные технико-экономические показателипроекта межевания территории.

Приложение 1. Задание на разработку документации по планировке территории (проект межевания)

Приложение 2. Выписки из государственного кадастра недвижимости

Приложение 3. Свидетельство о допуске к определенному виду работ СРО

Приложение 4. Графические материалы

1. **Состав авторского коллектива**

|  |  |
| --- | --- |
| Должность | Фамилия, инициалы |
|  |  |
| Главный инженер проекта | Каханов П. А. |
| Инженер | Чендырев А. А. |

1. **Состав документации по планировки территории**

**РАЗДЕЛ 1. Основная часть проекта межевания территории**

1. Текстовые материалы

2. Графические материалы:

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

**РАЗДЕЛ 2. 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-3 | 1: 500 |
| 2. | Чертеж границ зонс особыми условиями использования территории | ПМ-4 | 1: 500 |

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

- чертеж границ особо охраняемых природных территорий;

- чертеж границ территорий объектов культурного наследия.

1. **Общие сведения**

Проект межевания территории выполнен в целях формирования земельных участков под многоквартирную жилую застройку, подготовки исходного материала для выполнения межевых планов данных участков и постановки их, в дальнейшем на государственный кадастровый учёт.

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 использования участков, в том числе установления зон действия публичных сервитутов, иных обременении, установления условий неделимо­сти земельного участка.

Проект межевания территории разработансогласно требованиям законодательных актов и рекомендаций следующихнормативных 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 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка изастройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП2.07.01-89\*;

- 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;

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

- СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

1. **Характеристика земельных участков, зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости**

Таблица 4.1

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *Кадастровый номер* | *Адрес (описание местоположения)* | *Разрешенное использование* | *Площадь* | *Вид права* | *Правообладатель* | |
| *13:23:1115291:40* | *Республика Мордовия, г.о. Саранск, р.п. Ялга, ул. Мичурина, дом 13* | *Для размещения многоквартирного дома* | *1274* | *Сведения отсутствуют* | | |
| *13:23:1115291:23* | *Республика Мордовия, г. Саранск, р.п. Ялга, ул. Гагарина, дом 20* | *Для размещения многоквартирного дома* | *884* | *Собственность* | | *Городской округ Саранск* |
| *13:23:1115291:597* | *Республика Мордовия, г.о. Саранск, р.п.Ялга, территория, ограниченная улицами Пионерская, Октябрьская, Мичурина* | *для размещения домов многоэтажной жилой застройки* | *17680* | *Аренда* | | *Закрытое акционерное общество Республиканская финансово-строительная компания "Домострой"* |
| *13:23:1115291:583* | *Республика Мордовия, г.о. Саранск, р.п. Ялга, ул. Гагарина, дом 5* | *для размещения многоквартирного дома* | *1078* | *Сведения отсутствуют* | | |

1. **Формирование проектных границ земельных участков**

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 лицам на различных правах, в том числе собственникам помещений многоквартирных жилых домов.

В качестве общих методических нормативных актов использованоПравила землепользования и застройки г.о. Саранск, утвержденные решением Совета депутатов г.о. Саранск от 06.05.2016 № 516.

При разработке проекта межевания территории обеспечено соблюдение следующих требований:

- границы проектируемых земельных участков установлены в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости и земельных участков, включая проезды, проходы к ним, путём установления границ территорий общего пользования, в том числе внутри красных линий, а также путём установления зон действия ограничений на право доступа к земельным участкам (объектам недвижимости);

- границы существующих земельных участков при разработке проекта межевания не подлежат изменению, за исключением случаев изъятия земель для государственных нужд в соответствии с законодательством или при согласии землепользователя на изменение границ земельных участков, а так же при выявлении кадастровых ошибок в отношении земельных участков, учтенных в государственном кадастре недвижимости;

- учет нормативных размеров земельных участков под многоквартирными жилыми домами для передачи в собственность домовладельцев, рассчитанных в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования городского округа Саранск.

Нормативные размеры земельных участков под многоквартирными жилыми домами приведены в *Таблице 5.1.*Расчет размера земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом, производится путем деления общей площади земельного участка на общую суммарную площадь помещений всех многоквартирных домов, для которых сформирован единый земельный участок, затем полученное значение умножаем на общую площадь помещений в конкретном многоквартирном доме:

Sзу\_д= Sзу\_общ /Sпом\_общ.\*Sпом.

Расчет удельного показателя земельной доли производится путем деления земельной доли участка многоквартирного дома на общую площадь помещений в многоквартирном доме по формуле:

Узд = Sзу\_д /Sпом., где

Узд – удельный показатель земельной доли под многоквартирным домом на 1 кв. м. помещений;

Sзу\_общ – общая площадь земельного участка под многоквартирными домами, м2

Sзу\_д – площадь земельного участка под многоквартирным домом, м2

Sпом\_общ– общая суммарная площадь помещений в многоквартирных домах, для которых сформирован единый земельный участок, м2

Sпом– общая площадь помещений в многоквартирном доме, м2.

Характеристики формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим, представлены в *Таблице 5.2.*

Каталог координат образуемых земельных участков представлен в Таблице 5.3.

Проект межевания территории выполнен в масштабе 1:500 и представлен на Листе ПМ1графических материалов.

Таблица 5.1

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Номер на плане** | **Наименование объекта** | **Этажность** | **Общая**  **площадь жилых**  **помещений, кв.м.** | **Удельный показатель земельного участка** | **Нормативная площадь земельного участка, кв.м.** | **Фактическая площадь**  **земельного участка,**  **кв.м.** |
| 1 | Многоквартирный жилой дом | 10 | 3184,10 | 0,92 | 2929 | 2088 |
| 2 | Многоквартирный жилой дом | 10 | 3184,10 | 0,92 | 2929 | 2274 |
| 3 | Многоквартирный жилой дом | 10 | 3196,90 | 0,92 | 2790 | 2686 |
| 4 | Многоквартирный жилой дом | 10 | 3938,10 | 0,92 | 3458 | 3416 |
| 5 | Многоквартирный жилой дом | 5 | 2785,90 | 0,92 | 2462 | 3343 |
| 6 | Многоквартирный жилой дом | 10 | 3196,90 | 0,92 | 2790 | 3517 |

Таблица 5.2

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Формируемый земельный участок** | | | **Земельные участки, из которых состоит формируемый участок** | |
| **Условный номер образуемого земельного участка** | **Вид разрешенного использования** | **Площадь образуемого земельного участка, кв.м.** | **Кадастровый номер** | **Площадь, кв.м.** |
| **:ЗУ1** | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | **2088** | 13:23:1115291:597 | **17680** |
| **:ЗУ2** | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | **2274** |
| **:ЗУ3** | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | **2686** |
| **:ЗУ4** | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | **3416** |
| **:ЗУ5** | Среднеэтажная жилая застройка | **3343** |
| **:ЗУ6** | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | **3517** |
| **:ЗУ7** | Коммунальное обслуживание | **273** |
| **:ЗУ8** | Коммунальное обслуживание | **83** |
|  | *ИТОГО* | *17680* |  |  |

**6.Обоснование принятых решений**

При разработке проекта межевания территорий под многоквартирными жилыми домами в границы земельных участков включены территории под зданиями и сооружениями, проездами и проходами к зданиям и сооружениям, открытые площадки для временного хранения автомобилей, придомовые зелёные насаждения, площадки для отдыха и игр детей, хозяйственные площадки.

При разработке проекта выделены зоны с особым использованием земельных участков, установлены публичные сервитуты для обеспечения:

- беспрепятственного использования объектов общего пользования (проезды и проходы к зданиям и сооружениям), объектов инженерной инфраструктуры;

- доступа на участок представителей соответствующих служб для ремонта объектов инфраструктуры;

- проезда пожарных машин и машин скорой помощи в случае возникновения чрезвычайных ситуаций и для других целей.

Характеристика устанавливаемых ограничений (обременений) приведена в *таблице 6.1.*

Решение о выполнении землеустроительных работ с целью уточнения границ земельных участков, учтённых в государственном кадастре недвижимости, предусмотренных проектом межевания территории, принимается собственником объекта недвижимости после утверждения проекта межевания в установленном действующим законодательством порядке.

Технико-экономические показатели проекта межевания приведены в *Таблице 7.1.*

Проектомпредусматривается образование восьми земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 13:23:1115291:597 с площадью 17680кв.м. После раздела будет образовано пять земельных участков «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», один участок «Среднеэтажная жилая застройка» и два участка «Коммунальное обслуживание».

Площадь устанавливаемых сервитутов. *Таблица 6.1*

|  |  |
| --- | --- |
| Условный номер образуемого земельного участка | Площадь сервитута, кв.м. |
| :ЗУ1 | 298 |
| :ЗУ4 | 371 |
| :ЗУ5 | 442 |
| :ЗУ6 | 535 |

**7. Основные технико-экономические показатели**

**проекта межевания территории**

*Таблица 7.1*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование показателей** | **Единица измерения** | **По проекту** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| **1** | **Площадь проектируемой территории – всего** | **га** | **1,7680** |
| **2** | **Территории, подлежащие межеванию, в том числе:** | **га** | **1,7680** |
|  | - территория многоэтажной и среднеэтажной жилой застройки | **га** | 1,7324 |
|  | - территория объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения | **га** | - |
|  | - территории объектов инженерной инфраструктуры | **га** | 0,0356 |
|  | - территории общего пользования | **га** |  |
| **3** | **Территории, не подлежащие межеванию** | **га** | **-** |