**Предисловие**

Раздел «Проект межевания территории» соответствует заданию на проектирование, требованиям действующих технических регламентов, стандартов, сводов правил и других документов, содержащих установленные требования.

Главный архитектор проекта С. П. Ходнев

© ООО «Саранскгражданпроект» 2017 г.

Права ООО «Саранскгражданпроект» защищены действующим законодательством Российской Федерации об авторском праве.

Документация может быть использована при строительстве и эксплуатации только данного объекта. Внесение в документацию изменений и дополнений, а также переработка, воспроизведение, распространение, публичный показ производятся исключительно с согласия с ООО «Саранскгражданпроект».

1. **Состав авторского коллектива**

|  |  |
| --- | --- |
| Должность | Фамилия, инициалы |
|  |  |
| Главный архитектор проекта | Ходнев С. П. |
| Рук. Группы планировочной организации и благоустройства | Малахова Т. М. |
| Вед. Инженер | Малахова О. Е. |

1. **Состав проекта**

**РАЗДЕЛ 4. Основная часть проекта межевания территории**

1. Текстовые материалы

2. Графические материалы:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№№ п/п** | **Наименование** | **Лист** | **Масштаб** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1. | Чертеж межевания территории. М 1:500. Первый этап | ПМ 1а | 1:500 |
| 2. | Чертеж межевания территории. М 1:500. Второй этап | ПМ 1б | 1:500 |
| 3. | Чертеж межевания территории. М 1:500. Третий этап | ПМ 1 | 1:500 |

**РАЗДЕЛ 5. Материалы по обоснованию проекта межевания территории**

1. Текстовые материалы

2. Графические материалы:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№№ п/п** | **Наименование** | **Лист** | **Масштаб** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1. | Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства. М 1:500 | ПМ – 2 | 1:500 |
| 2. | Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:500 | ПМ – 3 | 1:500 |

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

– чертеж границ территорий объектов культурного наследия.

Чертеж границ территории объектов культурного наследия будет предоставлен дополнительно.

**3. 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, впоследствии 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 обременений использования участков, в том числе установления зон действия публичных сервитутов, иных обременений, 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;

– 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;

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

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

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

Таблица 4.1

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Кадастровый номер** | **Почтовый адрес ориентира** | **Разрешенное использование** | **Площадь по сведениям ГКН, м2** | **Вид права** | **Правообладатель** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **7** | **8** |
| 1 | 13:23:0910238:28 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Кирова, дом 22 | Для размещения дома индивидуальной жилой застройки | 742 | Долевая собственность | Чертыковцев Д. И.  1/4 |
| Чертыковцева Л. Л.  1/2 |
| Чертыковцева М. И.  1/4 |
| 2 | 13:23:0910238:50 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Красноармейская, дом 21 | Для эксплуатации бани № 2 | 1246 | Собственность | Городской округ Саранск |
| 3 | 13:23:0910238:52 | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Красноармейская | Для размещения бокса гаража | 24 | Собственность | Руднев В. В. |
| 4 | 13:23:0910238:53 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Красноармейская | Для размещения гаража | 24 | Собственность | Тюленева Е. А. |
| 5 | 13:23:0910238:93 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Красноармейская | Для размещения бокса гаража | 23 | Собственность | Гущин В. И. |
| 6 | 13:23:0910238:104 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Красноармейская, дом 17 | Для эксплуатации жилого дома | 1005 | Долевая собственность | ООО «Формат А» |
| 7 | 13:23:0910238:191 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Кирова, дом 16 | Для размещения дома индивидуальной жилой застройки | 448 | Долевая собственность | Аравийская И. В.  1/24 |
| Мартынова Л. В.  11/12 |
| Аравийский В. В.  1/24 |
| 8 | 13:23:0910238:193 | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Кирова, дом 20 | Для размещения дома индивидуальной жилой застройки | 534 | Сведения отсутствуют | |
| 9 | 13:23:0910238:217 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Садовая, дом 5 | Для эксплуатации жилого дома | 439 | Собственность | Мокшина К. Ф. |
| 10 | 13:23:0910238:218 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Садовая, дом 3 | Для размещения дома индивидуальной жилой застройки | 779 | Собственность | Сайфетдинова Г. Ф. |
| 11 | 13:23:0910238:220 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Красноармейская, дом 19 | Для размещения многоквартирного дома | 544 | Сведения отсутствуют | |
| 12 | 13:23:0910238:227 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Красноармейская, кв в районе дома № 21 | Для эксплуатации бокса гаража | 25 | Собственность | Стеблев А. Г. |
| 13 | 13:23:0910238:228 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Красноармейская | Для размещения бокса гаража | 24 | Собственность | Гущин В. И. |
| 14 | 13:23:0910238:233 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Садовая, дом 7 | Для эксплуатации жилого дома | 599 | Собственность | Олейник Н. И. |
| 15 | 13:23:0910238:239 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Красноармейская дом 21 «а» | Для размещения дома индивидуальной жилой застройки | 2122 | Собственность | Республика Мордовия |
| Постоянное (бессрочное) пользование | Государственное бюджетное учреждение культуры «Мордовский республиканский музей изобразительных искусств имени С. Д. Эрьзи» |
| 16 | 13:23:0910238:243 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Красноармейская дом 15 «а» | Для размещения котельной | 307 | Собственность | Открытое акционерное общество  «СаранскТепло-Транс» |
| 17 | 13:23:0910238:869 | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Красноармейская | Для размещения гаража | 47 | Собственность | Лебедев Ю. Б. |
| 18 | 13:23:0910238:887 | Республика Мордовия, г. Саранск, на пересечении ул. Красноармейская и ул. Саранская | Для размещения объекта культуры и искусства «Мордовский республиканский музейно-архивный комплекс», г. Саранск | 3567 | Собственность | Республика Мордовия |
| 19 | 13:23:0910238:920 | Республика Мордовия, г.Саранск, ул.Красноармейская, 21 А на территории художественного фонда г.Саранска | Для размещения бокса гаража | 24 | Сведения отсутствуют | |
| 20 | 13:23:0910238:1183 | Республика Мордовия, г. Саранск, на пересечении ул. Красноармейская и ул. Саранская | Для размещения объекта культуры и искусства «Мордовский республиканский музейно-архивный комплекс» | 5 | Собственность | Республика  Мордовия |
| 21 | 13:23:0910238:1184 | Республика Мордовия, г. Саранск, на пересечении ул. Красноармейская и ул. Саранская | Для размещения трансформаторной подстанции электросети | 170 | Собственность | Республика  Мордовия |
| 22 | 13:23:0910238:1275 | Республика Мордовия, городской округ Саранск, город Саранск, улица Саранская, земельный участок 2 | Для размещения объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музея | 10299 | Собственность | Республика  Мордовия |

**5. 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 использовано положение о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 2 февраля 1996г. №105 и Положение об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах, утверждённых Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.09.1997г. №1223, Правила 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, пешеходные транзиты 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 Приложении 1.

Проект межевания территории выполнен в масштабе 1:500 и представлен на Листе ПМ1 графических материалов.

Таблица 5.1

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Номер на плане** | **Наименование объекта** | **Этажность** | **Общая**  **площадь жилых**  **помещений, м2** | **Удельный показатель земельного участка** | **Нормативная площадь земельного участка,**  **м2** | **Фактическая площадь**  **земельного участка,**  **м2** |
| 1 | Многоквартирный жилой дом | 6 | 3 200,0 | 1,17 | 3 747,0 | 3 747,0 |
| 2 | Многоквартирный жилой дом | 6-7-9 | 6 800,0 | 0,66 | 4 403,0 | 4 403,0 |
| 3 | Многоквартирный жилой дом | 9 | 3 682,0 | 0,81 | 2 980,0 | 2 980,0 |
| 4 | Многоквартирный жилой дом | 6 | 3 445,0 | 0,90 | 3 101,0 | 3 101,0 |
| 5 | Многоквартирный жилой дом | 9 | 2 873,0 | 0,81 | 2 321,0 | 2 321,0 |

Таблица 5.2

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Формируемый земельный участок** | | | **Земельные участки, из которых состоит формируемый участок** | |
| **№ на плане** | **Вид разрешенного использования** | **Площадь, м2** | **Кадастровый номер** | **Площадь, м2** |
| :ЗУ1 | Среднеэтажная жилая застройка | 3 747 | 13:23:0910238:50 | 1 246 |
| 13:23:0910238:104 | 339 |
| 13:23:0910238:220 | 544 |
| Неразграниченные земли государственной собственности | 1 611 |
| :ЗУ2 | Среднеэтажная и многоэтажная жилая застройка | 4 403 | 13:23:0910238:104 | 666 |
| 13:23:0910238:887 | 2 933 |
| 13:23:0910238:1183 | 4 |
| 13:23:0910238:1184 | 148 |
| 13:23:0910238:1275 | 647 |
| Неразграниченные земли государственной собственности | 5 |
| :ЗУ3 | Многоэтажная жилая застройка | 2 980 | 13:23:0910238:28 | 116 |
| 13:23:0910238:93 | 23 |
| 13:23:0910238:227 | 8 |
| 13:23:0910238:228 | 24 |
| 13:23:0910238:239 | 1 840 |
| 13:23:0910238:243 | 307 |
| 13:23:0910238:920 | 24 |
| 13:23:0910238:887 | 15 |
| Неразграниченные земли государственной собственности | 623 |
| :ЗУ4 | Среднеэтажная жилая застройка | 3 101 | 13:23:0910238:28 | 626 |
| 13:23:0910238:217 | 439 |
| 13:23:0910238:218 | 779 |
| 13:23:0910238:227 | 17 |
| 13:23:0910238:233 | 599 |
| 13:23:0910238:869 | 47 |
| Неразграниченные земли государственной собственности | 594 |
| :ЗУ5 | Многоэтажная жилая застройка | 2 321 | 13:23:0910238:191 | 448 |
| 13:23:0910238:193 | 534 |
| 13:23:0910238:887 | 608 |
| 13:23:0910238:239 | 308 |
| Неразграниченные земли государственной собственности | 423 |

**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 пешеходными транзитами к зданиям и сооружениям, открытые площадки для временного хранения автомобилей, придомовые зелёные насаждения, площадки для отдыха и игр детей, спортивные и хозяйственные площадки.

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

– беспрепятственного использования объектов общего пользования (проезды и пешеходные транзиты 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.

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.

Первым этапом предусматривается выделение участка неразграниченной государственной собственности, участвующий в формировании :ЗУ 1, исключая земельные участки с кадастровыми номерами 13:23:0910238:50, 13:23:0910238:220 и части земельного участка 13:23:0910238:104 . На следующем этапе проектом предусматривается процедура уточнения границ земельных участков с кадастровыми номерами 13:23:0910238:28, 13:23:0910238:52, 13:23:0910238:53, так как границы данных земельных участков не установлены в соответствии с требованиями действующих нормативных документов земельного законодательства, а также образование пяти земельных участков общей площадью 16 552 м2 для размещения многоэтажной жилой застройки (высотная застройка). Земельные участки :ЗУ1-:ЗУ5 образуются путем перераспределения земельных участков неразграниченной государственной собственности и участков стоящих на государственном кадастровом учете. Характеристика данных участков приведена в Таблица 5.2. В границах образуемого земельного участка :ЗУ1 предусматривается организация сервитута :ЗУ1/чзу1 для проезда к существующим капитальным зданиям и сооружениям с существующей ул. Красноармейская.

При условии выхода границ земельных участков за пределы границ формирования новых участков, эти площади перераспределяются за счет площадей неразграниченных земель, находящихся в государственной собственности.

**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** | **1,6552** |
| **2** | **Территории, подлежащие межеванию, в том числе:** | **га** | **1,6552** |
|  | – территория многоэтажной жилой застройки | **га** | 0,6852 |
|  | – территория среднеэтажной жилой застройки | **га** | 0,9761 |
|  | – территория малоэтажной жилой застройки | **га** | – |
|  | – территория индивидуальной жилой застройки | **га** | – |
|  | – территория объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения | **га** | – |
|  | – территории объектов инженерной инфраструктуры | **га** | – |
|  | – территории общего пользования (улично-дорожной сети) | **га** | – |
| **3** | **Территории, не подлежащие межеванию** | **га** | **–** |