Документация по планировке территории выполнена на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов, с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов российской федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства СРО-П-014-05082009-13-0029, №004041, серия АА выданное на основании решения Президиума СРО НП «Межрегиональное объединение проектных организаций» от 06.05.2014 г., Протокол №19.

**Оглавление**

**Раздел 1. Основная часть проекта планировки территории**

Общая часть…………………………………………………………………. 3

|  |  |
| --- | --- |
| 1 Пояснительная записка. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | 5 |
| 1.1 Обоснование для разработки проекта. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | 5 |
| 1.2 Нормативная база и исходные данные для разработки проекта планировки территории. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | 5 |
| 1.3 Характеристика участка строительства. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | 7 |
| 1.4 Градостроительные и природные условия. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | 8 |
| 1.4.1 Инженерно-геологические условия . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .  **Раздел 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории** | 9  10 |
| 2.1 Генеральный план. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | 10 |
| 2.1.1 Композиционно – планировочные решения. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | 10 |
| 2.1.2 Транспортная схема. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | 11 |
| 2.1.3 Организация рельефа и красные линии. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | 11 |
| 2.1.4 Благоустройство территории. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | 12 |
| 2.2 Сети и инженерное оборудование. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .  **Раздел 3. Иные вопросы планировки территории** | 13  13 |
| 3.1 Охрана окружающей среды. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | 13 |
| 3.1.1 Природоохранные мероприятия. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | 13 |
| 3.1.2 Санитарная очистка территории. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | 14 |
| 3.2 Инженерно-технические мероприятия по ГО и обеспечению пожарной безопасности . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | 14 |
| 3.3 Мероприятия по созданию доступной среды для маломобильных групп населения и инвалидов. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .  **Раздел 4. Основная часть проекта межевания территории** | 15  16 |
| 4.1 Проект межевания. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .  **Раздел 5. Материалы по обоснованию проекта межевания территории**  5.1 Внесение изменений в проект межевания. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | 16  17  17 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | 19 |
| 1.Каталог координат формируемых земельных участков  2. Каталог координат устанавливаемых сервитутов  3. Характеристика земельных участков, зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости |  |
| 4. Сведения из БТИ и государственного кадастра недвижимости |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

**Раздел 1. Основная часть проекта планировки территории**

**Общая часть**

**Состав авторского коллектива**

|  |  |
| --- | --- |
| Должность | Фамилия, инициалы |
| Главный инженер проекта | Каханов П. А. |
| Инженер отдела генпланов | Карпов Д. С. |
|  |  |

**Состав документации по планировке территории**

РАЗДЕЛ 1. Основная часть проекта планировки территории

1. Текстовые материалы

2. Графические материалы:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №№ п/п | Наименование | Лист | Масштаб |
| 1. | Чертеж планировки территории. | ПП - 1 | 1: 1000 |
| 2. | Разбивочный чертеж красных линий | ПП - 2 | 1: 1000 |

РАЗДЕЛ 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории

1. Текстовые материалы

2. Графические материалы:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №№ п/п | Наименование | Лист | Масштаб |
| 1. | Схема расположения элемента планировочной структуры (по материалам генерального плана г.Саранск, 2014 г.) | ПП - 3 | 1: 5000 |
| 2. | Результаты инженерных изысканий | ПП - 4 | 1: 1000 |
| 3. | Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам | ПП - 5 | 1: 1000 |
| 4. | Схема организации движения транспорта и пешеходов | ПП - 6 | 1: 1000 |
| 5. | Схема границ зон с особыми условиями использования территории | ПП - 7 | 1: 1000 |
| 6. | Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и территории инженерной защиты территории | ПП - 8 | 1: 1000 |
| 7. | Схема инженерных сетей | ПП - 9 | 1: 1000 |
| 8. | Варианты планировочных и объемно-пространственных решения застройки территории | ПП - 10 | 1: 1000 |

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

- схема границ территорий объектов культурного наследия

РАЗДЕЛ 3. Иные вопросы планировки территории

1. Текстовые материалы

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.  Чертеж границ зон действия публичных сервитутов. | ПМ-1 | 1: 1000 |

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 и объектов капитального строительства. Чертеж границ зон  с особыми условиями использования территории. | ПМ-2 | 1: 1000 |
| 2. | Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. | ПМ-3 | 1: 1000 |

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

- чертеж границ зон действия публичных сервитутов;

- чертеж границ особо охраняемых природных территорий;

- чертеж границ территорий объектов культурного наследия;

**1. Пояснительная записка**

**1.1. Обоснование для разработки проекта**

Проект по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами 1-я Промышленная, Лодыгина, Пролетарская (в районе промышленной зоны) г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельных участков с кадастровыми номерами 13:23:1009040:59, 13:23:1009040:62, 13:23:1009040:131, расположенных по адресу: г. Саранск, ул. Лодыгина 9 разработан на основании договора подряда №34/2017.

**1.2. Нормативная база и исходные данные**

**для разработки проекта планировки территории**

Работы по разработке проекта планировки территории выполнены в соответствии с требованиями следующих правовых и нормативно-технических документов:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации (с изменениями на 19 декабря 2016 года) (редакция, действующая с 1 января 2017 года);
2. Местные нормативы градостроительного проектирования г.о. Саранск, утвержденные решением Совета депутатов г.о. Саранск от 28.10.2008 г. № 193 (с изм. от 23.04.2014 г. № 336);
3. Генеральный план г.о. Саранск, утвержденный решением Совета депутатов г.о.Саранск от 23.04.2014 г. № 333;
4. Правила землепользования и застройки г.о. Саранск, утвержденные решением Совета депутатов г.о. Саранск от 06.05.2016 № 516 (с изменениями);
5. СНиП 11-04-2003 от 29.10.2002 г. «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
6. СП 42.13330.2011. СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений»;
7. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

В качестве исходных данных для выполнения проекта планировки территории использовались следующие сведения и материалы:

- сведения из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

- сведения об изученности объектов территориального планирования (охват их территории материалами изысканий различного масштаба и направленности, наличие архивных, исторических источников и т.д.), перечень ранее выполненных научно-исследовательских работ, градостроительной и проектной документации, прочих работ, учет которых обязателен при подготовке документации по планировке территории в рамках выполнения работ;

- сведения о социальной, транспортной, производственной и инженерной инфраструктурах, строительной базе;

- материалы топографо-геодезической подосновы соответствующих масштабов, картографические и справочные материалы, материалы инженерно-геологических изысканий и исследований;

- материалы социально-экономических прогнозов развития территории, сведения об имеющихся целевых программах и программах социально-экономического развития;

- сведения о современном использовании и состоянии территории, ее кадастровой и экономической оценке (в виде схем землепользования и табличного материала);

- данные обследований и прогнозов санитарно-гигиенического состояния и экологической ситуации;

- историко-архитектурные планы, проекты зон охраны памятников истории и культуры;

- материалы опорных и адресных планов, регистрационных планов подземных коммуникаций и атласов геологических выработок;

- материалы государственного кадастра недвижимости;

- материалы схем генерального плана;

- материалы правил землепользования и застройки;

- инвентаризационные данные по землепользованию, жилищному фонду, предприятиям и учреждениям обслуживания, другим объектам недвижимости;

- данные об улично-дорожной сети, гаражах и стоянках индивидуального автотранспорта, организации дорожного движения;

- иную документацию, необходимую для разработки проекта планировки и проекта межевания территории.

- проект планировки территории, ограниченной ул. 1-я Промышленная, ул. Пролетарская, ул. Лодыгина и Лямбирским шоссе г. Саранска, включая проект межевания.

Основанием для разработки проекта планировки являются:

- договор субподряда от 17.02.2017 г. №35/17;

- задание на разработку градостроительной документации;

- сведения из государственного кадастра недвижимости о земельных участках, расположенных в границах разработки проекта планировки территории.

**1.3. Характеристика участка строительства**

Границы разработки ППТ выполнены в соответствии со схемой размещения участка на ситуационном плане, согласованном Управлением архитектуры и градостроительства Администрации городского округа Саранск.

Участок разработки ППТ расположен в северной промышленно-коммунальной зоне г. Саранск. Границами проектируемой территории служат: с севера и востока – ул. 1-я Промышленная, с запада – ул. Пролетарская, с юга – ул. Лодыгина.

В границы разработки ППТ попадают земельные участки, зарегистрированные в государственном кадастре недвижимости. Характеристика земельных участков зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости приведена в приложении 3.

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

**1.4. Градостроительные и природные условия**

Большая часть проектируемой территории в настоящее время занята промышленной застройкой, в юго-западной части участка по ул.Лодыгина расположены авторынок и АГЗС. Основную часть производственной зоны занимают промышленные здания ООО «ВКМ-Сталь». В западной части участка проектирования расположена территория МП «СПАП №1», в юго-западной части участка по ул. Пролетарская – здания ГУП «Медтехника», Республиканской ветеринарной службы и т.д.

Абсолютные отметки поверхности земли в пределах участка по существующему рельефу колеблются от 172,0 до 192,0 м. Рельеф площадки спокойный с уклоном на юго-восток.

Район строительства относится ко II В климатическому подрайону II климатического района.

Расчетная зимняя температура наружного воздуха (средняя наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,92) минус 30 °С.

Расчетное значение веса снегового покрова - 180 кг/м2.

Нормативное значение ветрового давления - 30 кгс/м2.

Нормативная глубина промерзания грунтов 1,5 м.

Площадка существующей застройки относится к сухой зоне по влажности.

Ветровой режим характеризуется преобладанием ю и юз направлениями ветров в зимний период, з и сз - в летний период. Средняя скорость ветра колеблется от 6,9 м/с зимой до 4,4 м/с летом.

В соответствии с правилами землепользования и застройки г.о. Саранск на проектируемой территории выделены следующие территориальные зоны:

- П2 – зона объектов и предприятий II класса опасности;

- П3 – зона объектов и предприятий III класса опасности;

- П5 – зона объектов и предприятий V класса опасности;

Для каждой из территориальных зон градостроительными регламентами установлен правовой режим использования земельных участков для регулирования их землепользования и параметров застройки.

**1.4.1 Инженерно-геологические условия**

Проектируемая территории по геологическому строению относится к зоне эрозионно-денудационных равнин. С поверхности здесь широко развит маломощный (до 2-5 м) покров рыхлых четвертичных отложений (суглинки, пески, древесно-щебнистые суглинки и супеси). Под ним залегают коренные кремнисто-карбонатные породы мела, пески и глины, нередко обнажающиеся на крутых склонах долин притоков основных рек.

Глубина залегания грунтовых и местами слабонапорных подземных вод от 2-10 до 30-40 м. Подземные воды обладают углекислой и сульфатной агрессивностью на отдельных участках.

Проектируемая территория подвержена воздействию опасных геологических процессов, среди которых наибольшее распространение имеют овражно-балочная эрозия, оползнеобразование.

**Раздел 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории**

**2.1 Генеральный план**

Площадь проектируемой территории составляет 135,3 га. Существующая окружающая застройка в основном является сложившейся и представлена зданиями производственного назначения. Основные подъезды к проектируемой территории предусмотрены по существующим магистралям городского значения: ул. Лодыгина, ул. 1-я Промышленная, ул. Пролетарская.

Согласно генерального плана проектируемая промышленная зона сохраняется в своих границах и получает дальнейшее структурное развитие за счет формирования на ее территории участков для размещения объектов, соответствующих видам разрешенного использования территории и повышения ее благоустройства.

**2.1.1 Композиционно – планировочные решения**

Проектируемый участок имеет в плане форму близкую к прямоугольнику.

Основанным фактором, организующим и определяющим планировочную структуру проектируемой территории, является сложившаяся промышленная застройка.

В основу архитектурно-планировочной организации данной территории положен принцип перехода от экстенсивного ее использования – к интенсивному. Одновременно предлагается формирование на данной территории объектов торговли и повышение уровня ее благоустройства. Свободную от застройки территорию на пересечении улиц Пролетарская и 1-я Промышленная проектируется отвести под строительно-торговый комплекс, рядом с которым будет расположен столярных цех и склады, южнее этой территории формируется участок для размещения производственной базы. По ул. 1-я Промышленная планируется размещение зданий производственного назначения, а также формируется участок для размещения тренировочной базы МЧС. В центральной части участка проектируется резервная территория под промышленную застройку. В юго-восточной части участка проектируются территории для размещения зданий производственного назначения и объектов транспортной инфраструктуры, кроме того по ул. Лодыгина планируется размещение автосалона. Для благоустройства производственной территории планируется ее озеленение.

**2.1.2**  **Транспортная схема**

Проектируемая территория расположена в существующей планировочной структуре северной промышленно-коммунальной зоны г.Саранск со сложившимися транспортно-пешеходными связями. Транспортное обслуживание проектируемой территории в настоящее время осуществляется по ул. Пролетарская, ул. Лодыгина, и ул. 1-я Промышленная. По этим улицам осуществляется автобусное, троллейбусное, грузовое и легковое транспортное сообщение.

Развитие транспортной сети жилого квартала будет осуществляться в соответствии с решениями генерального плана г. Саранска, разработанного институтом «Гипрогор» г. Москвы в 2006 г. Согласно генплана, проектируется расширение ул. Пролетарская до 4-х полос и перепрофилирование ее в магистральную транспортно-пешеходную улицу общегородского значения с шириной полосы 3,5 м. и тротуарами шириной 1,5 м, расположенными с двух сторон улиц. Улица 1-я Промышленная проектируется как магистральная улица районного значения, транспортно-пешеходная 2-х полосная с шириной полосы 3,5 м. и тротуарами шириной 1 м, расположенными с двух сторон улиц.

Подъезды к промышленным, общественным и административным зданиям проектируются 1 или 2-х полосные с шириной полосы 3,0 и 3,5 м. и тротуаром шириной 1,0 м, с одной стороны. Длина тупикового подъезда не более 150 м.

Для связи проектируемой территории с другими частями города ППТ проектируется по ул. Пролетарская маршрут движения общественного автобусного транспорта.

**2.1.3 Организация рельефа и красные линии**

Существующая организация рельефа проектируемой территории находится в увязке с отметками прилегающих территорий и обеспечивает отвод поверхностных вод с участка (включая систему наружных водостоков) по лоткам проездов в ливневую канализацию.

Вертикальная планировка выполнена на стадии схемы. Проектируемая территория имеет уклон на юго-восточном направлении. Абсолютная разность высот в пределах проектируемой территории составляет 20,0 метров. При решении схемы вертикальной планировки проектные отметки назначались с учетом максимального сохранения рельефа и обеспечения отвода поверхностных вод.

В существующей застройке красные линии сложились исторически. Разбивка проектируемых красных линий производится координатным методом от опорных точек с координатами, указанными в таблице 2.1.3.1 (координаты указаны в системе СК-13).

Таблица 2.1.3.1 – Координаты точек от которых производится разбивка красных линий

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Номер точки** | **Координата Х** | **Координата Y** |
| **ОТ1** | 396061,53 | 1291291,95 |
| **ОТ2** | 396250,31 | 1291282,39 |
| **ОТ5** | 397206,69 | 1292563,48 |
| **ОТ6** | 397209,62 | 1292563,48 |

**2.1.4 Благоустройство и озеленение территории**

Для благоустройства территории промышленной зоны ППТ предусмотрены следующие мероприятия:

- проектом предусматривается реконструкция существующих и обустройство новых тротуаров с твердым покрытием:

- отвод поверхностных вод запроектирован по лоткам автомобильных дорог с выпуском в дождевую канализацию;

- участки, не занятые застройкой и покрытиями, максимально озеленяются.

Для озеленения рекомендуется ассортимент, в соответствии с климатическими почвенными условиями участка строительства:

* деревья – липа, береза, пирамидальный тополь, клен, ясень (на влажных участках территории – пихта, ель, можжевельник);
* кустарники – снежноягодник, жасмин, ирга, боярышник, сирень, рябина, шиповник морщинистый, туя.

**2.2. Сети и инженерное оборудование**

Все существующие здания на проектируемой территории оборудованы центральным отоплением, водоснабжением, канализацией, газоснабжением, электроснабжением и т.д. Все сети инженерных коммуникаций существующие. Окончательные решения по развитию и реконструкции инженерных сетей проектируемой территории должны быть утверждены в составе соответствующей проектной документации.

Для проектируемых зданий предусмотрены подводящие инженерные сети по техническим условиям от эксплуатирующих организаций. Окончательные расчеты инженерных сетей и сооружений будут выполняться на следующих стадиях проектирования с учетом конкретных условий в момент проектирования.

**Раздел 3. Иные вопросы планировки территории**

**3.1. Охрана окружающей среды**

**3.1.1. Природоохранные мероприятия**

Природоохранные мероприятияпредусмотрены для защиты атмосферного воздуха, почв, а также защиты от шума, электромагнитных воздействий и радиационной опасности.

Проектные решения обеспечивают защиту в части:

- обеспечения планировочными средствами защиты территории общественной застройки от воздействия промышленных предприятий (озеленение, санитарно-защитные зоны);

- проведения мероприятий снижающих выброс вредных веществ в атмосферу автотранспортом;

- запрещения сброса неочищенных сточных и дренажных вод в водные объекты;

- формирование общемикрорайонной системы зеленых насаждений.

**3.1.2. Санитарная очистка территории**

Объектами санитарной очистки и уборки на проектируемой территории являются участки тротуаров, проезды, улицы, площадки промышленных предприятий, а также правильная утилизация и вывоз отходов от промышленных производств.

Организация системы современной санитарной очистки микрорайонов включает в себя: сбор и удаление ТБО, уборку территории от мусора, смета снега, мытья усовершенствованных покрытий. Для организации сбора и вывоза ТБО с проектируемой территории ППТ предусмотрены специальные площадки для размещения контейнеров для бытовых отходов с удобными подъездами для транспорта. Площадки проектируются открытыми, с водонепроницаемым покрытием и огражденные зелеными насаждениями.

Летняя уборка предусматривает подметание, мойку и полив покрытий, уборку зеленых зон с последующим вывозом отходов. Зимняя уборка предусматривает очистку покрытий от снега, вывоз его и складирования на снеговой свалке, борьба с гололёдом, предотвращения снежно-ледяных образований.

**3.2. Инженерно-технические мероприятия по ГО**

**и обеспечению пожарной безопасности.**

Возможными источниками чрезвычайных ситуаций техногенного и природного характера на проектируемой территории могут являться:

- пожары и аварии на объектах и сетях газо-, энерго-, тепло- и водоснабжения;

- автомобильные и железная дорога по которым перевозятся пожароопасные вещества, в т.ч. ГСМ, при розливе которых возможно образование зон разрушений и пожаров.

Застройка проектируемой территории выполнена зданиями производственного назначения. Планировочная структура данной застройки позволяет обеспечить:

- свободный подъезд и пути ввода спасательных сил и средств, к любому объекту на проектируемой территории;

- нормативные зоны возможного распространения завалов от зданий и сооружений вдоль городских магистралей устойчивого функционирования;

- свободную эвакуацию населения из разрушенных частей промышленной застройки.

Определение зон действия основных поражающих факторов при авариях и катастрофах, меры предосторожности для людей, оценка степени разрушений от воздушной ударной волны и т.п. будут определяться при дальнейшем детальном проектировании.

Исходя из назначения проектируемой территории и требований ГУМ РФ по делам ГО и ЧС дополнительных инженерно-технических мероприятий ГО на планируемой территории не предусматривается.

Пожарная безопасность проектируемой территории обеспечивается соблюдением правил противопожарной безопасности при проектировании и эксплуатации объектов. Наружное пожаротушение осуществляется из пожарных гидрантов.

**3.3. Мероприятия по созданию доступной среды**

**для маломобильных групп населения и инвалидов.**

Проектные решения данного ППТ обеспечивают условия беспрепятственного и удобного передвижения маломобильных групп населения к зданиям с учетом требований нормативов.

На всех путях движения, доступных для маломобильных групп населения на все время эксплуатации должна быть обеспечена система средств информационной поддержки. Проектные решения объектов, доступных для маломобильных групп населения, должны обеспечивать:

- досягаемость мест целевого посещения и беспрепятственность перемещения внутри зданий и сооружений;

- безопасность путей движения (в том числе эвакуационных), а также мест проживания, обслуживания и приложения труда.

Высота бордюров по краям пешеходных путей на участке не менее 0,05 м., высота бортового камня в местах пересечения тротуаров с проезжей частью, а также перепад высот бордюров, бортовых камней вдоль эксплуатируемых площадок, примыкающих к путям пешеходного движения, не превышает 0,04 м. Для покрытий пешеходных дорожек, тротуаров и пандусов не применяются насыпные или крупноструктурные материалы, препятствующие передвижению маломобильных групп населения на креслах-колясках или с костылями. Для открытых лестниц на перепадах рельефа должна быть принята ширина проступей не менее 0,4 м., высота подступенка – не более 0,12 м. Все ступени наружных лестниц должны быть одинаковыми. Лестницы должны быть продублированы пандусами, имеющими уклон 8%.

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

**4.1. Проект межевания территории**

Проект межевания территории разработан в составе проекта планировки проектируемой территории и содержит в своём составе текстовую часть и графические материалы. Графические материалы включают в себя: чертеж межевания территории, чертеж границ существующих земельных участков и чертеж границ зон с особыми условиями использования территории.

Проект межевания территории выполнен с учетом сведений из государственного кадастра недвижимости о земельных участках, расположенных в границах проектируемой территории. Характеристика данных земельных участков приведена в таблице 2.11.2.

В проекте межевания территории отображены границы существующих землепользований, границы формируемых земельных участков, красные линии, линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений и сооружений, и границы зон действия публичных сервитутов. При разработке проекта межевания границы существующих земельных участков оставлены без изменения. Межевание остальных земельных участков на проектируемой территории выполнено с учетом обеспечения нормативной площади и создания технических коридоров для возможной прокладки инженерных коммуникаций на перспективу. При разработке проекта межевания территории на земельном участке установлены публичные сервитуты для обеспечения свободного доступа каждого земельного участка к дорожно-транспортной сети.

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

**5.1. Внесение изменений в проект межевания территории**

Границы проекта по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами 1-я Промышленная, Лодыгина, Пролетарская (в районе промышленной зоны) г. Саранска, включает проект межевания, в части образования четырех земельных участков под объектами недвижимости, принадлежащими ООО «Оптово-розничное предприятие» на праве аренды, установлены в соответствии со схемой размещения участка на ситуационном плане, согласованной с Управлением градостроительства и архитектуры Администрации городского округа Саранск.

Проектом предусматривается образование 4 земельных участков:: ЗУ1 площадью 8035 кв.м., :ЗУ2 площадью 3250 кв.м., :ЗУ3 площадью 29180 кв.м., :ЗУ4 площадью 14190 кв.м.

Участки образуются путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами: 13:23:1009040:59; 13:23:1009040:62; 13:23:1009040:131.

Характеристика образуемых земельных участков приведена в таблице № 2.2.1.

Характеристика устанавливаемых ограничений (обременений) приведена в таблице 2.2.2.

Таблица 5.1.1. – Характеристика образуемых земельных участков

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ по проекту межевания территории** | **Вид разрешенного использования** | **Почтовый адрес** | **Площадь земельного участка, кв.м.** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| : ЗУ1 | Придорожный сервис | Республика Мордовия, г. Саранск (в районе ОАО «ВКМ-Сталь» | 8035 |
| : ЗУ2 | Придорожный сервис | Республика Мордовия, г. Саранск (в районе ОАО «ВКМ-Сталь» | 3250 |
| : ЗУ3 | Придорожный сервис | Республика Мордовия, г. Саранск (в районе ОАО «ВКМ-Сталь» | 14190 |
| : ЗУ4 | Деловое управление | Республика Мордовия, г. Саранск (в районе ОАО «ВКМ-Сталь» | 29180 |
|  |  | **ИТОГО** | **54655** |

Таблица 5.1.2. – Площадь устанавливаемых сервитутов.

|  |  |
| --- | --- |
| Условный номер образуемого земельного участка | Площадь сервитута, кв.м. |
| :ЗУ2 | 426 |
| :ЗУ4 | 1003 |

**ПРИЛОЖЕНИЯ**