**Муниципальное предприятие**

**городского округа Саранск**

**«Кадастр»**

**Заказчик:** Широкина Л.П.

**ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**по планировке территории (проект межевания территории), расположенной по адресу:г.о.Саранск, с.Горяйновка, ул.Центральная**

**Часть 1**

**Пояснительная записка**

**Шифр: 1-10/2017-01- ПЗ**

### 

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

М.П.

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2018 г.

г.Саранск

2018 г.**ОГЛАВЛЕНИЕ**

|  |  |
| --- | --- |
| **ОБЩАЯ ЧАСТЬ** | 4 |
| **РАЗДЕЛ 1. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ** |  |
| 1.1. Общие сведения | 5 |
| 1.2. Анализ существующего положения | 6 |
| 1.3. Красные линии и линии регулировки территории | 7 |
| 1.4. Проектное предложение по использованию территории | 7 |
| 1.5. Технико-экономические показатели проекта межевания | 10 |
| **ПРИЛОЖЕНИЯ** |  |
| Приложение 1. Каталог координат образуемого земельного участка | 11 |
| Приложение 2. Каталог координат уточняемого земельного участка | 12 |
| Приложение 2. Ведомость расчета координат красных точек | 13 |
| Приложение 4. Ведомость расчета координат границы проектирования | 14 |
| Приложение 5. Задание на разработку документации по планировке территории (проект межевания) | 15 |
|  |  |

**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 | ПМ-1 | - |
| 2 | Чертеж межевания территории | ПМ-2 | 1: 1000 |
| 3 | Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. | ПМ-3 | 1: 1000 |
| 4 | Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства | ПМ-4 | 1: 1000 |

**РАЗДЕЛ 1. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

* 1. **Общие сведения.**

Работы по подготовке документации по планировке территории (проект межевания территории), расположенной по адресу: г.о. Саранск, с. Горяйновка, ул.Центральная, выполнены на основании Постановления Администрации городвского округа Саранск №1910 от 30.08.2017г. согласно требованиям законодательных актов и 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, №516 от 06.05.2016 г.

Исходные данные для проектирования включают в себя:

- Контракт №67 от 05.12.2016 г.

- Задание на разработку документации по планировке территории (проект межевания);

- 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.**

Отведенный под проект межевания участок находится в западной части с.Горяйновка. Его территория составляет около 0,65 га. Категория земель – земли населенных пунктов.

Основной подъезд к проектируемой территории предусмотрен с ул.Центральная.

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала 13:23:1205001.

Рельеф территории в основном спокойный с понижением в юго-восточном направлении.

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

В границах разработки проекта межевания попадают земельные участки, зарегистрированные в государственном кадастре недвижимости. Сведения о ранее образованных земельных участках отражены на чертежах проекта межевания территории.

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».

Проектируемая площадка относится ко II В климатическому подрайону II климатического района.

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

Расчетное значение веса снегового покрова – 180 кг\м2.

Нормативная глубина промерзания грунтов – 1,5м.

Ветровой режим характеризуется преобладанием юго и юго-западном направлениями ветров в зимний период, западной и северо-восточной – в летний период.

Средняя скорость ветра колеблется от 6,9 м\с - зимой, до 4,4 м\с – летом.

* 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 установлены по внутриквартальным проездам с отступом для обеспечения коридора для прокладки инженерных коммуникаций на перспективу.

Ведомость расчета координат точек красных линий приведена на чертеже «Чертеж межевания территории». При установлении красных линий в границах проектируемой территории

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

Документация по планировке территории (проект межевания территории), расположенной по адресу: г.о.Саранск, с.Горяйновка, ул.Центральная выполнена в связи с образованием и исправлением границ земельных участков.

В соответствии с действующими правилами землепользования и застройки проектируемая территории расположена в составе территориальной зоны Ж4.2, для которой условно разрешенным видом использования является среднеэтажная жилая застройка. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка осуществляется в соответствии со ст. 39 Градостроительного кодекса РФ и подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

Определение местоположения границ образуемого и исправляемого 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, приведены в чертеже «Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства»

Для реализации проектных решений на проектируемой территории проектом межевания предполагается образование земельного участка для размещения многоквартирного жилого дома, а так же исправление ошибки в границах земельного участка с кадастровым номером 13:23:1205001:683. Формирование проектных границ образуемых земельных участков с условными номерами:

- :ЗУ1 производится путем образования из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Характеристика образуемого и изменяемого на проектируемой территории земельных участков приведена в таблице 1. Образуемый и изменяемый земельные участки подлежат процедуре постановке на государственный кадастровый учет в соответствии с законодательством РФ. Сведения о существующих и вновь образуемых земельных участков отражены на чертеже межевания территории.

**Таблица 1. Характеристика образуемых и изменяемых земельных участков**

| **Условный номер земельного участка по проекту межевания территории** | **Кадастровой номер существующего земельного участка** | **Площадь, кв.м.**  **(по сведениям ЕГРН)** | **Разрешенное использование (по сведениям ЕГРН)** | **Площадь, кв.м. (по проекту)** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Возможный способ образования земельного участка** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| :ЗУ1 | - | - | - | 3695 | Среднеэтажная жилая застройка | Образование из земель государственная  собственность на которые не разграничена |
| :683 | 13:23:1205001:683 | 1645 | Для размещения административных зданий | 1645 | Для размещения административных зданий | Исправление ошибки в местоположении границ |

* 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 | **0,65** | **0,65** |
| 2 | Территории, подлежащие межеванию  в том числе: | га | 0,56 | - |
|  | - территории для размещения многоквартирного жилого дома | га | 0,37 | **-** |
|  | - территории для размещения административного здания | га | 0,17 |  |
|  | - иные территории | га | - | **-** |
| 3 | Территории, которые после межевания будут относиться к территориям общего пользования | га | **0,09** | **0,09** |

**Приложение 1.**

**Каталог координат образуемого земельного участка**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Номер**  **земельного**  **участка** | **Номер**  **поворотной точки**  **границы земельного**  **участка** | **Координаты поворотных точек** | |
| **X** | **Y** |
| **:ЗУ1** | 1 | 383781,26 | 1300857,31 |
| 2 | 383783,23 | 1300864,61 |
| 3 | 383783,11 | 1300866,39 |
| 4 | 383766,15 | 1300898,84 |
| 5 | 383764,46 | 1300897,92 |
| 6 | 383757,12 | 1300909,73 |
| 7 | 383750,48 | 1300906,31 |
| 8 | 383739,99 | 1300900,62 |
| 9 | 383724,25 | 1300887,87 |
| 10 | 383718,23 | 1300884,47 |
| 11 | 383711,99 | 1300883,37 |
| 12 | 383707,47 | 1300880,91 |
| 13 | 383708,79 | 1300865,00 |
| 14 | 383715,67 | 1300842,91 |
| 15 | 383721,54 | 1300836,95 |
| 16 | 383737,25 | 1300838,30 |
| 17 | 383750,47 | 1300838,29 |
| 18 | 383758,00 | 1300840,83 |
| 19 | 383765,19 | 1300844,42 |
| вырез | | |
| 20 | 383774,06 | 1300883,05 |
| 21 | 383774,20 | 1300883,20 |
| 22 | 383771,67 | 1300885,51 |
| 23 | 383771,53 | 1300885,36 |

**Приложение 2.**

**Каталог координат уточняемого земельного участка**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Кадастровый номер**  **земельного**  **участка** | **Номер**  **поворотной точки**  **границы земельного**  **участка** | **Координаты поворотных точек** | |
| **X** | **Y** |
| **13:23:1205001:683** | 24 | 383755,93 | 1300909,69 |
| 25 | 383738,71 | 1300939,65 |
| 26 | 383698,72 | 1300917,43 |
| 27 | 383715,64 | 1300888,50 |
| 10 | 383718,23 | 1300884,47 |
| 9 | 383724,25 | 1300887,87 |
| 8 | 383739,99 | 1300900,62 |
| 7 | 383750,48 | 1300906,31 |

**Приложение 3.**

**Ведомость расчета координат красных точек**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Номер**  **поворотной точки** | **Координаты поворотных точек** | |
| **X** | **Y** |
| **2** | **3** | **4** |
| 28 | 383785,08 | 1300864,51 |
| 29 | 383766,20 | 1300898,87 |
| 30 | 383757,18 | 1300909,75 |
| 31 | 383739,03 | 1300939,99 |
| 32 | 383696,58 | 1300917,03 |
| 33 | 383625,25 | 1300894,38 |

**Приложение 4.**

**Ведомость расчета координат границы проектирования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Номер**  **поворотной точки**  **границы земельного**  **участка** | **Координаты поворотных точек** | |
| **X** | **Y** |
| 34 | 383785,18 | 1300852,44 |
| 35 | 383785,73 | 1300868,91 |
| 36 | 383773,75 | 1300896,08 |
| 37 | 383766,06 | 1300902,87 |
| 38 | 383755,67 | 1300913,87 |
| 39 | 383739,58 | 1300942,44 |
| 40 | 383691,09 | 1300919,40 |
| 41 | 383703,23 | 1300889,94 |
| 42 | 383705,70 | 1300875,60 |
| 43 | 383715,22 | 1300834,42 |
| 44 | 383758,71 | 1300838,38 |