**Муниципальное предприятие**

**городского округа Саранск**

**«Кадастр»**

**Заказчик:** ФГБУ СЭУ ФПС ИПЛ

**ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**по планировке территории, ограниченной**

**улицами Гагарина, Сурикова, пр.50 лет Октября и правым берегом реки Саранка г.Саранска, в части выполнения проекта межевания территории, ограниченной улицами Лазо, Фурманова, М.Расковой и территорией гаражных массивов г.Саранска**

**Часть 1**

**Пояснительная записка**

**Шифр: 1-14/2018-01- 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 | 6 |
| 1.4. Проектное предложение по использованию территории | 7 |
| 1.5. Технико-экономические показатели проекта межевания | 11 |
| **ПРИЛОЖЕНИЯ** |  |
| Приложение 1. Координаты границ образуемых земельных участков | 12 |
| Приложение 2. Ведомость расчета координат красных точек | 14 |
| Приложение 3. Ведомость расчета координат границы проектирования | 15 |
| Приложение 4. Задание на разработку документации по планировке территории (проект межевания) | 16 |
|  |  |

**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.**

Подготовка документации по планировке территории, ограниченной улицами Гагарина, Сурикова, пр.50 лет Октября и правым берегом реки Саранка г.Саранска, в части выполнения проекта межевания территории, ограниченной улицами Лазо, Фурманова, М.Расковой и территорией гаражных массивов г.Саранска, выполнены на основании Постановления Администрации городского округа Саранск № 2570 от 13 ноября 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, 2016г.

Исходные данные для проектирования включают в себя:

- Контракт №52/2018 от 21.04.2018г.

- 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.**

Территория разработки проекта межевания расположена в юго-западной части г. Саранск, ограниченная улицами Лазо, Фурманова, М.Расковой и территорией гаражных массивов г.Саранска. Основной подъезд к проектируемой территории предусмотрен с ул. Фурманова. Площадь проектируемой территории в границах проекта межевания составляет 1,67 га. Категория земель – земли населенных пунктов.

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала 13:23:0911216.

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

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**

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 на проектируемой территории установлены ранее утвержденной документацией по планировке территории 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».

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

Документация по планировке территории, ограниченной улицами Гагарина, Сурикова, пр.50 лет Октября и правым берегом реки Саранка г.Саранска, в части выполнения проекта межевания территории, ограниченной улицами Лазо, Фурманова, М.Расковой и территорией гаражных массивов г.Саранска, выполнена в связи с образованием границ земельных участков.

В соответствии с действующими правилами землепользования и застройки проектируемая территория расположена в составе территориальной зоны Ж1. Зона многоквартирной жилой застройки 5 и выше этажей.

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, 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 земельных участков для размещения многоквартирных жилых домов, объектов, обеспечивающих внутренний правопорядок и объекта улично-дорожной сети. Формирование проектных границ образуемых земельных участков производится путем перераспределения земельных участков и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности земель не разграниченной собственности и земель муниципальной собственности.

Расчет нормативных размеров земельного участка для размещения многоквартирных жилых домов был произведен в соответствии с требованиями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» и приведен в таблице 1.

**Таблица 1. Расчет нормативных размеров образуемых земельных участков**

| **№ п/п\*** | **Функциональное назначение земельного участка** | **Расчетный показатель объекта\*\***  **(общая площадь жилых помещений), кв.м** | **Удельный показатель земельной доли\*\*\*** | **Нормативный размер земельного участка, кв.м.** | **Фактический размер земельного участка, кв.м.** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Земельный участок для размещения многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: РМ, г.Саранск, ул. Фурманова, 17А |  |  | 3462 | 5840 |
| 2 | Земельный участок для размещения многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: РМ, г.Саранск, ул. Фурманова, 15А | 2628,5 |  | 2314 | 888 |

\*\*- в графе расчетный показатель объекта – проводится основной технико-экономический показатель объекта планируемого к размещению на земельном участке.

\*\*\*- рассчитывается исходя из расчетной жилищной обеспеченности общей площадью жилых помещений на расчетный период 2015 год в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования г.о. Саранск.

Образуемые земельные участки подлежат процедуре постановке на государственный кадастровый учет в соответствии с законодательством РФ. Образование земельных участков предполагается провести в 3 этапа (Таблица 2). Характеристика образуемых на проектируемой территории земельных участков приведена в таблице 2. Проведение 3 этапа возможно только после образования земельных участков 1 этапа. Сведения о существующих и вновь образуемых земельных участков отражены на чертеже межевания территории.

**Таблица 2. Характеристика образуемых земельных участков**

**1 этап**

| **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 | Земли государственная  собственность на которые не разграничена | - | - | 621  (:Т/п1) | 5840 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | Образование путем перераспределения |
| 13:23:0911216:247 | 5240 | Для размещения многоэтажного жилого дома | 4824  (:247/п1) |
| 13:23:0911216:248 | 600 | Для размещения многоэтажного жилого дома | 395  (:248/п1) |
| :ЗУ2 | Земли государственная  собственность на которые не разграничена | - | - | 146  (:Т/п2) | 868 | Земельные участки (территории) общего пользования | Образование путем перераспределения |
| 13:23:0911216:247 | 5240 | Для размещения многоэтажного жилого дома | 416  (:247/п2) |
| 13:23:0911216:248 | 600 | Для размещения многоэтажного жилого дома | 205  (:248/п2) |
| 13:23:0911216:306 | 888 | Для размещения многоэтажного жилого дома | 101  (:306/п2) |
| :ЗУ3 | 13:23:0911216:306 | 888 | Для размещения многоэтажного жилого дома | 787  (:306/п1) | 888 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | Образование путем перераспределения |
| Земли государственная  собственность на которые не разграничена | - | - | 6  (:Т/п6) |
| 13:23:0911216:2093 | 4424 | Обеспечение внутреннего правопорядка | 95  (:2093/п2) |

**2 этап**

| **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** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| :ЗУ4 | Земли государственная  собственность на которые не разграничена | - | - | 332  (:Т/п3) | 4795 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Образование путем перераспределения |
| Земли государственная  собственность на которые не разграничена | - | - | 134  (:Т/п4) |
| 13:23:0911216:2093 | 4424 | Обеспечение внутреннего правопорядка | 4329  (:2093/п1) |

**3 этап**

| **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** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| :ЗУ5 | Земли государственная  собственность на которые не разграничена | - | - | 67  (:Т/п5) | 1891 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Образование путем перераспределения |
| 13:23:0911216:2092 | 1739 | Обеспечение внутреннего правопорядка | 1739  (:2092/п1) |
| :ЗУ2 | 868 | Земельные участки (территории) общего пользования | 85  (:ЗУ2/п1) |
| :ЗУ6 | :ЗУ2 | 868 | Земельные участки (территории) общего пользования | 783  (:ЗУ2/п2) | 783 | Земельные участки (территории) общего пользования | Образование путем перераспределения |

* 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 | м2 | 16743 | 16743 |
| 2 | Территории, подлежащие межеванию  в том числе: | м2 | 14191 | - |
|  | - территории для размещения многоквартирных жилых домов | м2 | 6728 | - |
|  | - территории для объектов, обеспечивающих внутренний правопорядок | м2 | 6680 | - |
|  | - территории для объекта улично-дорожной сети | м2 | 868 | - |
|  | - иные территории |  | 2552 | - |
| 3 | Территории, которые после межевания будут относиться к землям общего пользования | м2 | - | - |