**СОДЕРЖАНИЕ**

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

1. Текстовая часть

1.1.Общие положения……………………………………………………6

1.2. Природно-климатические условия…………………………………8

1.3. Положение проектируемой территории в структуре г. Саранска..9

1.4.Анализ существующего положения………………………..………10

1.5.Проектное предложение по использованию территории….…….10

1.6. Технико-экономические показатели проекта межевания…….. 12

**Приложения:**

Приложение 1. Характеристики исходных земельных участков, расположенных в границах разработки проекта межевания территории, сведения о которых содержатся в ЕГРН

Приложение 2. Характеристики образуемых земельных участков

Приложение 3. Координаты поворотных точек границ образуемых земельных участков. 1 этап

Приложение 4. Координаты поворотных точек границ образуемого земельного участка. 2 этап

Приложение 5. Сведения об образуемом земельном участке (пл.№4 по генплану)

Приложение 6. Координаты поворотных точек границ сервитутов

2. Чертежи межевания территории

Схема расположения элемента планировочной структуры в составе ранее разработанной документации по планировке территории ПМТ-1

Чертеж межевания территории (1 этап) М1:1000 ПМТ-2а

Чертеж межевания территории (2 этап) М1:1000 ПМТ-2б

Чертеж границ зон действия публичных сервитутов М1:1000 ПМТ-3

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

Чертеж границ существующих земельных участков М1:1000 ПМТ-4

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

- чертеж границ особо охраняемых природных территорий;

- чертеж границ территорий объектов культурного наследия.

**Общая часть**

**Состав авторского коллектива**

|  |  |
| --- | --- |
| Должность | Фамилия |
|  |  |
| Директор | В.М. Большаков |
| Главный инженер проекта | С.В. Семибратов |
| Инженер по землеустройству | Т. Г. Кладова |
|  |  |

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

1.1.Общие положения

Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной ул.Волгоградская, пер. Иркутский, р.Тавла, ул.Тамбовская г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект межевания территории), ограниченной ул. Волгоградская, ул.Стрелецкая, ул.Курская г. Саранска осуществляется на основании постановления Администрации городского округа Саранск №1831 от 13.08.2018 г. «О подготовке документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной ул.Волгоградская, пер. Иркутский, р.Тавла, ул.Тамбовская г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект межевания территории), ограниченной ул. Волгоградская, ул.Стрелецкая, ул.Курская г. Саранска», а также задания на подготовку документации по планировке территории (проект межевания).

Внесение изменений, предлагаемых данным проектом, обусловлено необходимостью корректировки границ земельных участков.

При разработке проекта использованы следующие нормативные документы:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;

- Земельный кодекс 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 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

- Генеральный план городского округа Саранск, утвержден решением Совета депутатов г.о.Саранск от 23.04.2014 г. № 333;

- Местные нормативы градостроительного проектирования г.о. Саранск, 2008.

- Правила землепользования и застройки городского округа Саранск от 06.05.2016 г. (с изм. от 26.06.2017 г. № 87).

При подготовке документации были также использованы:

- Документация по планировке территории «Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной ул. Волгоградская, пер. Иркутский, р.Тавла, ул. Тамбовская г. Саранска, включая проект межевания, в части планировки территории, ограниченной улицами Волгоградская, Стрелецкая, Курская г.Саранска», постановление Администрации городского округа Саранск от 23.04.2018 №954;

- «Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки проектной документации «Застройка многоэтажными жилыми домами квартала, ограниченного ул.Волгоградская, ул.Стрелецкая, ул.Курская в г.Саранске», №127/17-ИГДИ, ООО «Кадастровый центр», 2017 г.

- «Технический отчет об инженерно-геологических изысканиях на объекте: «Застройка многоэтажными жилыми домами квартала, ограниченного ул.Волгоградская, Стрелецкая, Курская в г.Саранске. Жилой дом (пл. №4 по генплану)», ООО «Мордовский научно-производственный институт инженерных изысканий», 2017 г.

- материалы, полученные из Единого государственного реестра недвижимости.

Подготовка графической части проекта межевания территории осуществлена в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (СК-13).

Внесение изменений в проект межевания выполнено в целях корректировки 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.

1.2. Природно-климатические условия

Район строительства расположен на Сурской возвышенности в пределах умеренного климатического пояса, относится ко II «В» климатическому подрайону с умеренно-континентальным климатом с хорошо выраженной сменой сезонов года. Положение территории в секторе умеренно-континентального климата определяет устойчивость увлажнения, влажные годы чередуются с засушливыми.

Среднегодовая температура воздуха составляет + 3,9 °С. Наиболее холодным месяцем является январь, среднемесячная температура которого составляет -12,3°С, абсолютный минимум отрицательных температур достигает -44 °С.

Период со средней суточной температурой воздуха <8°С равен 209 суткам, продолжительность периода со средней суточной температурой <0°С равна 150 суткам.

Средняя температура наиболее холодной пятидневки - 30°С.

Наиболее теплым месяцем в году является июль (+19,2 °С), абсолютный максимум положительных температур достигает +38 °С.

Общее количество атмосферных осадков в среднем за год составляет 516 мм.

Среди неблагоприятных климатических явлений в зимний период отмечаются промерзание почв, гололед, метели. Средняя многолетняя глубина промерзания почвы в сантиметрах за зимний период колеблется от 24 см до 90 см. Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов (для глинистых грунтов) составляет 1,48 м.

Преобладающими ветрами на территории района являются ветры западного и южного направлений, значительно реже - ветры восточного направления. Средние скорости ветра: наибольшая в январе – 6,9 м/сек, наименьшая – в июле – 0,5 м/сек.

**1.3. Положение проектируемой территории в структуре г. Саранска**

Корректируемая территория расположенная в восточной части г. Саранска, ранее рассмотрена в составе проекта «Документация по планировке территории «Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной ул. Волгоградская, пер. Иркутский, р.Тавла, ул. Тамбовская г. Саранска, включая проект межевания, в части планировки территории, ограниченной улицами Волгоградская, Стрелецкая, Курская г.Саранска».

 В данном проекте рассматривается территория для размещения многоэтажного жилого дома - площадка №4 по генплану.

На участке планировки резкого перепада высот рельефа не наблюдается. Естественный рельеф нарушен, спланирован. В геоморфологическом отношении приурочен к правобережному коренному склону р.Инсар.

Опасные природные и техногенные процессы на участке не зафиксированы.

Объекты культурного наследия, памятники истории и культуры на рассматриваемой территории отсутствуют.

**1.4.Анализ существующего положения**

Территория проекта межевания расположена в границах кадастрового квартала 13:23:1101210.Сведения о существующих в пределах проектируемой территории земельных участках отражены на чертежах проекта межевания территории и в таблице Приложения 1.

На территории в настоящее время располагаются одноэтажные жилые дома, хоз. постройки, гаражи. Территория имеет развитую структуру инженерных сетей.

Зоны залегания полезных ископаемых отсутствуют.

**1.5.Проектное предложение по использованию территории**

Настоящим проектом межевания на проектируемой территории определено местоположение границ образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории, а также определен вид их разрешенного использования.

Проект межевания территории выполнен в два этапа.

На первом этапе предполагается формирование земельных участков с условными номерами Уч.1, Уч.2, Уч.3 из земель, государственная собственность на которые не разграничена, а также раздел существующего земельного участка с кадастровым номером 13:23:1101210:460 на земельные участки с условными номерами :460/ЗУ1, :460/ЗУ2, :460/ЗУ3 (см. лист «Чертеж межевания территории (1 этап) М1:1000», ПМТ-2а). Каталог координат поворотных точек границ образуемых земельных участков (1 этап) представлен в таблице Приложения 3. Характеристики образуемых земельных участков представлены в таблице Приложения 2.

На втором этапе предполагается образование земельных участков :ЗУ1 для размещения многоэтажного жилого дома (пл.№4 по генплану) путем объединения существующих земельных участков с кадастровыми номерами 13:23:1101210:60, 13:23:1101210:461, а также земельных участков, сформированных в результате выполнения кадастровых работ по первому этапу; :ЗУ2 для размещения объекта коммунального обслуживания (ТП) путем раздела существующего земельного участка с кадастровым номером 13:23:1101210:460 (см. лист «Чертеж межевания территории (2 этап) М1:1000», ПМТ-2б). Сведения об образуемых земельных участках (пл.№4 по генплану, объекта коммунального обслуживания (ТП)) представлены в таблице Приложения 5. Каталог координат поворотных точек границ образуемых земельных участков (2 этап) представлены в таблице Приложения 4.

Проектом межевания территории предусмотрены 2 зоны действия публичного сервитута общей площадью 262 м2 (см. лист «Чертеж границ зон действия публичных сервитутов М1:1000», таблица Приложения 6).

Образование проектных границ земельных участков производится в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленных в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами. Характеристики исходных земельных участков, расположенных в границах разработки проекта межевания территории, сведения о которых содержатся в ЕГРН, представлены в таблице Приложения 1.

Расчет нормативного размера земельного участка для размещения многоквартирного жилого дома (пл.№4 по генплану) произведен в соответствии с требованиями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» и с нормой расчетной жилищной обеспеченности согласно местных нормативов градостроительного проектирования городского округа Саранск равной 24,9 м2/чел. общей жилой площади.

Общая площадь жилых помещений 6065 м2. Нормативная площадь земельного участка S к=6065 х 0,92=5580 м2.

Все образуемые земельные участки подлежат процедуре постановки на государственный кадастровый учет в соответствии с законодательством РФ.

Зона действия публичного сервитута – 262 м2

**1.6. Технико-экономические показатели проекта межевания**

| **№ п/п** | **Наименование показателей** | **Единица****измерения** | **Современное****состояние на****2018 г** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Площадь проектируемой территории - всего | га | **0,64** |
| 2 | **Территории, подлежащие межеванию, в том числе:** | га | 0,64 |
|  | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | га | 0,64 |
|  | - иные территории | га | - |
| 3 | Земельные участки (территории) общего пользования | га | **-** |

**ПРИЛОЖЕНИЯ**

Приложение 1

Характеристики исходных земельных участков,

расположенных в границах разработки проекта межевания территории, сведения о которых содержатся в ЕГРН

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Кадастровый номер земельного участка** | **Вид права** | **Правооблада-тель** | **Местополо-жение****(адрес) земельного участка** | **Площадь исходного участка, м2** | **Вид разрешен-ного****использова-ния** |
| **1** | 13:23:1101210:460 | Собствен-ность | Публичное акционерное общество "Саранский домостроительный комбинат" | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Волгоградская | 4488 +/- 23 кв. м | Многоэтаж-ная жилая застройка (высотная застройка) |
| **2** | 13:23:1101210:461 | Сведения о зарегист-рирован-ных правах отсутст-вуют | **-** | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Волгоградская | 173 +/- 5 кв. м | Многоэтаж-ная жилая застройка (высотная застройка) |
| **3** | 13:23:1101210:60 | Долевая собствен-ность | Кисняшкина Валентина Викторовна, ½Фирсов Александр Викторович, ½ | установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г Саранск, ул Волгоградская, д 157 | 1036 +/- 3.21кв. м | Для эксплуатации жилого дома |

Приложение 2.

Характеристики образуемых земельных участков

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№п/п** | **Обозначение земельного участка** | **Местоположение****(адрес) земельного участка** | **Площадь****земельного участка,****м2** | **Вид разрешенного использования** |
| Земельные участки, формируемые на 1 этапе (путем образования из земель, государственная собственность на которые не разграничена) |
| 1 | Уч.1 | Республика Мордовия, г.Саранск | 176 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) |
| 2 | Уч.2 | Республика Мордовия, г.Саранск | 86 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) |
| 3 | Уч.3 | Республика Мордовия, г.Саранск | 484 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) |
| Земельные участки, формируемые на 1 этапе (путем раздела существующего земельного участка с кадастровым номером 13:23:1101210:460) |
| 1 | :460/ЗУ1 | Республика Мордовия, г.Саранск | 3541 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) |
| 2 | :460/ЗУ2 | Республика Мордовия, г.Саранск | 843 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) |
| 3 | :460/ЗУ3 | Республика Мордовия, г.Саранск | 102 | Коммунальное обслуживание |

Приложение 3

Координаты поворотных точек границ образуемых земельных участков

1 этап

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Номер****земельного****участка** | **Номер****поворотной точки****границы земельного****участка** | **Координаты поворотных точек** | **Площадь земельного участка, м2** |
| **X** | **Y** |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Уч.1 | 1 | 392075,54 | 1294456,91 | 176 |
| 2 | 392069,18 | 1294456,99 |
| 3 | 392065,36 | 1294457,14 |
| 4 | 392063,48 | 1294457,29 |
| 5 | 392025,24 | 1294453,98 |
| 6 | 392025,67 | 1294450,79 |
| 7 | 392057,63 | 1294453,79 |
| 8 | 392061,78 | 1294454,47 |
| 9 | 392068,47 | 1294454,05 |
| 10 | 392073,8 | 1294454,03 |
| 11 | 392083,23 | 1294454,02 |
| 12 | 392083,66 | 1294457,15 |
| 1 | 392075,54 | 1294456,91 |
|  |  |  |  |  |
| Уч.2 | 6 | 392025,67 | 1294450,79 | 86 |
| 5 | 392025,24 | 1294453,98 |
| 13 | 392014,26 | 1294453,03 |
| 14 | 392011,65 | 1294455,58 |
| 15 | 392008,14 | 1294455,18 |
| 16 | 392006,42 | 1294454,78 |
| 17 | 392006,55 | 1294447,24 |
| 18 | 392009,43 | 1294447,45 |
| 19 | 392009,14 | 1294449,09 |
| 20 | 392023,52 | 1294450,56 |
| 6 | 392025,67 | 1294450,79 |
|  |  |  |  |  |
| Уч.3 | 21 | 392090,56 | 1294507,53 | 484 |
| 22 | 392079,62 | 1294507,38 |
| 23 | 392078,99 | 1294502,94 |
| 24 | 392078,59 | 1294495,22 |
| 25 | 392078,33 | 1294489,8 |
| 26 | 392078,27 | 1294489,08 |
| 27 | 392077,73 | 1294482,16 |
| 28 | 392076,88 | 1294474,15 |
| 29 | 392076,34 | 1294468,59 |
| **Номер****земельного****участка** | **Номер****поворотной точки****границы земельного****участка** | **Координаты поворотных точек** | **Площадь земельного участка, м2** |
| **X** | **Y** |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Уч.3 | 30 | 392076,3 | 1294466,67 |  |
| 31 | 392075,59 | 1294466,62 |
| 32 | 392075,63 | 1294463,93 |
| 1 | 392075,54 | 1294456,91 |
| 12 | 392083,66 | 1294457,15 |
| 21 | 392090,56 | 1294507,53 |
|  |  |  |  |  |
| :460/ЗУ1 | 32 | 392075,63 | 1294463,93 | 3541 |
| 31 | 392075,59 | 1294466,62 |
| 30 | 392076,3 | 1294466,67 |
| 29 | 392076,34 | 1294468,59 |
| 28 | 392076,88 | 1294474,15 |
| 27 | 392077,73 | 1294482,16 |
| 26 | 392078,27 | 1294489,08 |
| 25 | 392078,33 | 1294489,8 |
| 24 | 392078,59 | 1294495,22 |
| 23 | 392078,99 | 1294502,94 |
| 22 | 392079,62 | 1294507,38 |
| 33 | 392069,11 | 1294507,27 |
| 34 | 392027,75 | 1294505,43 |
| 49 | 392012,35 | 1294503,52 |
| 48 | 392012,37 | 1294489,73 |
| 36 | 392004,71 | 1294489,72 |
| 37 | 392004,73 | 1294477,43 |
| 38 | 392004,93 | 1294472,59 |
| 39 | 392005,09 | 1294467,46 |
| 40 | 392005,35 | 1294465,41 |
| 41 | 392005,58 | 1294463,9 |
| 42 | 392005,81 | 1294456,65 |
| 16 | 392006,42 | 1294454,78 |
| 15 | 392008,14 | 1294455,18 |
| 14 | 392011,65 | 1294455,58 |
| 13 | 392014,26 | 1294453,03 |
| 4 | 392063,48 | 1294457,29 |
| 3 | 392065,36 | 1294457,14 |
| 2 | 392069,18 | 1294456,99 |
| 1 | 392075,54 | 1294456,91 |
| 32 | 392075,63 | 1294463,93 |
|  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Номер****земельного****участка** | **Номер****поворотной точки****границы земельного****участка** | **Координаты поворотных точек** | **Площадь земельного участка, м2** |
| **X** | **Y** |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| :460/ЗУ2 | 37 | 392004,73 | 1294477,43 | 843 |
| 36 | 392004,71 | 1294489,72 |
| 35 | 392004,7 | 1294502,58 |
| 43 | 391970,08 | 1294498,32 |
| 44 | 391968,04 | 1294497,3 |
| 45 | 391968,59 | 1294487,28 |
| 46 | 391969,17 | 1294476,89 |
| 47 | 391990,14 | 1294476,9 |
| 37 | 392004,73 | 1294477,43 |
|  |  |  |  |  |
|  :460/ЗУ3 | 1 | 392012,35 | 1294503,53 | 102 |
| 2 | 392004,7 | 1294502,58 |
| 3 | 392004,71 | 1294489,72 |
| 4 | 392012,37 | 1294489,73 |

Приложение 4

Координаты поворотных точек границ образуемого земельного участка

2 этап

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Номер****земельного****участка** | **Номер****поворотной точки****границы земельного****участка** | **Координаты поворотных точек** | **Площадь земельного участка, м2** |
| **X** | **Y** |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| :ЗУ1 | 1 | 392080,27 | 1294432,34 | 5410 |
| 2 | 392083,23 | 1294454,02 |
| 3 | 392083,66 | 1294457,15 |
| 4 | 392090,56 | 1294507,53 |
| 5 | 392079,62 | 1294507,38 |
| 6 | 392069,11 | 1294507,27 |
| 7 | 392027,75 | 1294505,43 |
| 8 | 392004,7 | 1294502,58 |
| 9 | 392004,71 | 1294489,72 |
| 10 | 392004,73 | 1294477,43 |
| 11 | 392004,93 | 1294472,59 |
| 12 | 392005,09 | 1294467,46 |
| 13 | 392005,35 | 1294465,41 |
| 14 | 392005,58 | 1294463,9 |
| 15 | 392005,81 | 1294456,65 |
| 16 | 392006,42 | 1294454,78 |
| 17 | 392008,14 | 1294455,18 |
| 18 | 392011,65 | 1294455,58 |
| 19 | 392014,26 | 1294453,03 |
| 20 | 392025,24 | 1294453,98 |
| 21 | 392025,67 | 1294450,79 |
| 22 | 392026,39 | 1294446,32 |
| 23 | 392027,84 | 1294430,05 |
| 24 | 392029,96 | 1294429,88 |
| 25 | 392073,27 | 1294432,02 |
| 26 | 392012,37 | 1294489,73 |
| 27 | 392012,35 | 1294503,52 |
| 1 | 392080,27 | 1294432,34 |
|  |  |  |  |  |
|  :ЗУ2 | 1 | 392012,35 | 1294503,52 | 102 |
| 2 | 392004,7 | 1294502,58 |
| 3 | 392004,71 | 1294489,72 |
| 4 | 392012,37 | 1294489,73 |

Приложение 5

Сведения об образуемых земельных участках (пл.№4 по генплану, КТП)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Условный номер образуе-мого земельного участка** | **Сведения о существующих земельных участках, включаемых в состав образуемого** | **Местополо-жение****(адрес) земельного участка** | **Площадь** **образуе-мого земельного участка** | **Вид разре-шенного использо-вания** |
| **Обозначение/****кадастровый номер земельного участка** | **Площадь земельного участка** |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| :ЗУ1 | 13:23:1101210:461 | 173 | Республика Мордовия, г.Саранск | 5410 | Много-этажная жилая застройка (высотная застрой-ка) |
| 13:23:1101210:60 | 1036 |
| Уч.1 | 176 |
| Уч.3 | 484 |
| :460/ЗУ1 | 3541 |
|  |  |  |  |  |  |
| :ЗУ1 | :460/ЗУ3  | 102 | Республика Мордовия, г.Саранск | 102 | Коммунальное обслуживание |

Приложение 6

Координаты поворотных точек границ сервитутов

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Обозначение****сервитута** | **Номер****поворотной точки** | **Координаты поворотных точек** | **Площадь, м2** |
| **X** | **Y** |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| С1 | 1 | 392075,54 | 1294456,91 | 176 |
| 2 | 392069,18 | 1294456,99 |
| 3 | 392065,36 | 1294457,14 |
| 4 | 392063,48 | 1294457,29 |
| 5 | 392025,24 | 1294453,98 |
| 6 | 392025,67 | 1294450,79 |
| 7 | 392057,63 | 1294453,79 |
| 8 | 392061,78 | 1294454,47 |
| 9 | 392068,47 | 1294454,05 |
| 10 | 392073,8 | 1294454,03 |
| 11 | 392083,23 | 1294454,02 |
| 12 | 392083,66 | 1294457,15 |
| 1 | 392075,54 | 1294456,91 |
|  |  |  |  |  |
| С2 | 6 | 392025,67 | 1294450,79 | 86 |
| 5 | 392025,24 | 1294453,98 |
| 13 | 392014,26 | 1294453,03 |
| 14 | 392011,65 | 1294455,58 |
| 15 | 392008,14 | 1294455,18 |
| 16 | 392006,42 | 1294454,78 |
| 17 | 392006,55 | 1294447,24 |
| 18 | 392009,43 | 1294447,45 |
| 19 | 392009,14 | 1294449,09 |
| 20 | 392023,52 | 1294450,56 |
| 6 | 392025,67 | 1294450,79 |
|  |  |  |  |  |