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.

**Оглавление**

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ** |  |
| РАЗДЕЛ 1. Основная часть. ПоложениЕ о характеристиках планируемого развития территории | 7 |
| 1.1. Обоснование для разработки проекта планировки территории | 7 |
| 1.2. Положения о характеристиках планируемого развития территории | 9 |
| 1.3. Красные линии | 12 |
| 1.4. Положения об очередности планируемого развития территории | 12 |
| РАЗДЕЛ 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ | 13 |
| 2.1. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства | 13 |
| 2.2. Обоснование соответствия планируемых параметров,  местоположения и назначения объектов местного значения | 14 |
| 2.3. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории | 15 |
| 2.4. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера | 15 |
| 2.5. Перечень мероприятий по охране окружающей среды | 16 |
| раздел 3. Иные вопросы планировки территории | 19 |
| 3.1. Основные технико-экономические показатели проекта планировки | 19 |
| **Проект межевания территории** |  |
| РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ | 20 |
| 4.1. Общие сведения | 20 |
| 4.2. Анализ существующего положения | 21 |
| 4.3. Проектное предложение по образованию земельных участков на проектируемой территории | 21 |
| 4.4. Технико-экономические показатели проекта межевания территории | 23 |
| Приложение 1. Характеристика земельных участков зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости |  |
| Приложение 2. Письма (ответы на запросы) министерств и ведомств |  |
| Приложение 3. Выписки из ЕГРН (в электронном виде)  Приложение 4. Инженерно-геодезический отчет (в электронном виде) |  |

**ОБЩАЯ ЧАСТЬ**

**Состав авторского коллектива и**

**ответственных разработчиков проекта**

|  |  |
| --- | --- |
| Главный инженер проекта | Каханов П. А. |
| Инженер | Чендырев А. А. |

**Состав документации по планировке территории**

**РАЗДЕЛ 1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории**

1. Текстовые материалы - положения о размещении объектов капитального строительства

2. Графические материалы:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№№ п/п** | **Наименование** | **Лист** | **Масштаб** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
|  | Чертеж планировки территории. Чертеж красных линий | ПП-1 | 1:1000 |

**РАЗДЕЛ 2. Обоснование проекта планировки территории**

1. Текстовые материалы

2. Графические материалы:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№№ п/п** | **Наименование** | **Лист** | **Масштаб** |
| 1. | Схема расположения элементов планировочной структуры (по материалам генерального плана г. Саранск, 2014 г.) | ПП-2 | 1:10 000 |
| 2. | 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-3 | 1:1000 |
| 3. | Схема организации движения транспорта и пешеходов. | ПП-4 | 1:1000 |
| 4. | Схема границ зон с особыми условиями использования территории. | ПП-5 | 1:1000 |
| 5. | Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории | ПП-6 | 1:1000 |
| 6. | Результаты инженерных изысканий | ПП-7 | 1:1000 |

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

- схема границ территорий объектов культурного наследия;

- варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории.

**РАЗДЕЛ 3. Проект межевания территории**

1. Текстовые материалы

2. Графические материалы:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№№ п/п** | **Наименование** | **Лист** | **Масштаб** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1. | Чертеж межевания территории. | ПМ-1 | 1:1000 |

**РАЗДЕЛ 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории**

1. Графические материалы:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№№ п/п** | **Наименование** | **Лист** | **Масштаб** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1. | Чертеж границ существующих земельных участков. | ПМ-2 | 1:1000 |
| 2. | Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства. 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;

- чертеж границ лесничеств, лесопарков, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

**РАЗДЕЛ 1. Основная часть**

**1.1. Основание для разработки проекта планировки территории**

Основанием для подготовки документации по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории), ограниченной Александровским шоссе, железной дорогой, Северо-восточным шоссе г. Саранска (в районе промышленной зоны), включая выполнение топографической съемки (ориетировочной площадью 88 га), является контракт от 27.11.2019 г. №8 заключенный с КУ «Градостроительство».

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Документация по планировке территории разработана 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 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

- Местных нормативов градостроительного проектирования, утвержденных решением Совета депутатов г.о. Саранск от 22.03.2019 г. №223;

- Генерального плана городского округа Саранск, утвержденного решением Совета депутатов г.о.Саранск от 23.04.2014 г. № 333;

- [Правила землепользования и застройки городского округа Саранск](http://www.adm-saransk.ru/all_docs/?ELEMENT_ID=13769), утвержденных решением Совета депутатов городского округа Саранск от 06.05.2016 года №516 (с изменениями).

Исходные данные для проектирования включают в себя:

- 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.

**1.2. Положения о характеристиках планируемого развития территории**

Участок разработки ППТ расположен в северо-восточной части г. Саранска, в квартале ограниченном с севера производственной зоной, с востока железной дорогой, с юга Северо-восточным шоссе, с запада Александровским шоссе. Проектируемая территория, предназначенная для размещения производственных объектов.

Площадь территории в границах проекта планировки составляет 85,2 га.

Действующими Правилами землепользования и застройки г.о. Саранска, на проектируемой территории предусмотрена территориальная зона П3 – зона объектов и предприятий III класса опасности и П4 – зона объектов и предприятий IV класса опасности. Для которых в качестве одного из основных видов разрешенного использования предусмотрено: производственная деятельность.

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

Информация о параметрах застройки территории, установленная градостроительным регламентом для проектируемой территории приведена в таблице.

| **№п/п** | **Наименование зоны/**  **подзоны** | **Предельные размеры земельных  участков** | | **Предельное  кол-во этажей** | | **Мин. отступы от  границ зем. участка, м** | **Макс. процент застройки в  границах земельного  участка** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **площадь, кв. м** | | **мин.** | **макс.** |
| **минимум** | **максимум** |
| 1 | П3 | 5 | 2100000 | 1 | 5 | 1 | 60 |
| 2 | П4 | 5 | 2100000 | 1 | 3 | 1 | 60 |

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 использования территории».

Расчет ширины охранных зон инженерных коммуникаций производился в соответствии с СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*.

В границы разработки ППТ попадают земельные участки, зарегистрированные в государственном кадастре недвижимости. Характеристика земельных участков зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости приведена в Приложении 1.

*Природно-климатические характеристики*

Климат умеренно-континентальный. Для него характерно сравнительно теплое лето и умеренно морозная зима с устойчивым снежным покровом.

Территория строительства находится под преимущественным воздействием атлантических воздушных масс умеренных широт. Частое прохождение циклонов с запада и юго-запада обуславливает нормальное увлажнение территории в течение года. Средняя годовая температура воздуха составляет + 3,9 ○С (СП 131.13330.2012). Наиболее тёплым месяцем является июль (средняя температура +19,2 ○С), наиболее холодным – январь (-12,3 ○С). Максимальная температура воздуха наблюдается в июне-августе и в отдельные годы достигает +39 ○С. Самые низкие температуры наблюдаются в декабре-январе, абсолютный минимум составляет -44 ○С. Средняя месячная температура воздуха (СП 131.13330.2012) по метеорологическому посту в г. Саранск приведены в таблице 1.2.1.

Таблица 1.2.1

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Мес. | I | II | III | IV | V | VI | VII | VIII | IX | X | XI | XII | год |
| t,°С | –12,3 | –11,7 | –5,9 | 4,8 | 13,1 | 17,3 | 19,2 | 17,7 | 11,6 | 4,1 | –3,0 | –8,7 | 3,9 |

Сумма среднемесячных отрицательных температур за зиму Mt = 41,6 (√Mt = 6,45).

Среднегодовое количество осадков составляет – 487 мм. Боле 60 % осадков выпадает в теплый период года (с апреля по октябрь). В отдельные годы количество осадков резко отклоняется от средних многолетних величин. Преобладают осадки в жидком виде. Дожди наблюдались в течение всего года. Наибольшее количество осадков выпадает в летние месяцы. Максимальное количество осадков приходится на июль, а минимальное на март и февраль. Устойчивый снежный покров устанавливается в третьей декаде ноября и удерживается в среднем 150 – 160 дней. Средняя высота снежного покрова к началу марта достигает 25 – 35 см на полях и 40 – 60 см в лесах. Во второй половине марта он, как правило, разрушается. В среднем сход снежного покрова отмечается в первой декаде апреля. Преобладающим направлением ветра в холодное время года является юго-западное, а в тёплое  – западное.

Весной характер погоды зависит от типа и интенсивности атмосферной циркуляции. Весной происходит перенос теплых и влажных воздушных масс с запада из районов Атлантики. Но возможны резкие возвраты холодов при вторжениях и затоках арктического воздуха в тылы быстро движущихся циклонов.

Летом циклоническая деятельность ослабевает. Преобладающими барическими образованиями являются малоподвижные циклоны и антициклоны. Прохождение циклонов с запада сопровождается дождливой погодой и похолоданием. Для летнего сезона характерны кратковременные ливневые дожди и грозы, нередко сопровождающиеся шквалами. В летний период испаряемость примерно в два раза превышает количество осадков. Неблагоприятными явлениями лета являются суховеи, которые обычно сопровождаются засухами. Повторяемость средних и сильных засух составляет 20 – 30 %.

Абсолютная влажность воздуха составляет в среднем в год 7,2 мб, относительная влажность 75 %.

Наибольшая скорость ветра в данном районе наблюдается зимой и в начале весны (свыше 15 м/с), наименьшая - летом (0 - 5 м/с). В течение большей части года преобладают западные (с апреля по сентябрь) и юго-западные ветры. Максимальная скорость ветра 4 % обеспеченности составляет 24 м/с, 50 % обеспеченности - 17 м/с. Осенью преобладает западный перенос воздушных масс. Циклоны быстро смещаются с запада на восток. Погода обычно бывает прохладной и дождливой.

Изучаемая территория расположена во II ветровом районе, III снеговом районе и III гололедном районе (СП 20.13330.2011). Нормативное значение ветрового давления составляет 0,30 кПа (таблица 11.1 п.11.1 СП 20.13330.2011), веса снегового покрова – 1,80 кПа (таблица 10.1 п.10 СП 20.13330.2011). Толщина стенки гололеда – 10 мм (таблица 12.1 п.12 СП 20.13330.2011). Температура воздуха наиболее холодной пятидневки составляет -36 ○С с обеспеченностью 0,98 и -34 ○С с обеспеченностью 0,92 (таблица 3.1 СП 131.13330.2012).

В геоморфологическом отношении район работ расположен на левобережном склоне бассейна р. Инсар

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.

Мероприятия по обеспечению сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения проектом планировки не предусмотрены, в связи с тем, что проектируемая территория расположена в существующей застройке с развитой системой транспортного и инженерно-технического обеспечения.

*Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории*

Проектируемая территория расположена в существующей планировочной структуре северо-восточной части г. Саранска со сложившимися транспортными связями, проектом планировки планируется развитие пешеходных связей т.к. они отсутствуют на проектируемой территории.

Подъезд к проектируемой территории осуществляется по Александровскому и Северо-восточному шоссе, которые является магистральными улицами общегородского значения. Поперечные профили представлены в графической части на чертеже ПП-4.

*Характеристики развития систем инженерно-технического*

*обеспечения территории*

Проектом планировки определены основные характеристики планируемого строительства систем инженерно-технического обеспечения территории.

Водоснабжение проектируемой территории осуществляется от существующей сети. Точка подключения определяется после получения технических условий от МП «Саранскгорводоканал».

Канализация проектируемой территории планируется самотечная согласно СНиП 2.04.03-85\* «Канализация. Наружные сети и сооружения». Точка подключения определяется после получения технических условий от МП «Саранскгорводоканал». На всей протяженности канализационной сети устанавливаются колодцы из сборных железобетонных колец диаметром 1000, 1500 мм по типовым проектным решениям.

Электроснабжение зданий на проектируемой территории осуществляется от существующей сети. Точка подключения определяется после получения соответствующих технических условий.

*Характеристика развития систем социального обслуживания*

В связи со спецификой территории в границах проекта планировки, описанной в разделах 1.2 «Краткая характеристика территории в границах проекта планировки…» и 1.4 «Планируемые к размещению объекты капитального строительства» настоящих положений, строительство объектов для развития систем социального обслуживания настоящим проектом планировки территории не планируется.

**1.3. 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 в проекте планировки установлены вдоль Александровского и Северо-восточного шоссе и назначены с отступом для обеспечения коридора для возможной прокладки инженерных коммуникаций. Устанавливаемые красные линии и их координаты представлены на чертеже краных линий (ПП-1).

**1.4. Положения об очередности планируемого развития территории**

Рассматриваемая территория проектирования расположена в промышленной зоне в северной части г. Саранска, Республики Мордовия. Параметры планируемого объекта приняты в соответствии с территориальной зоной, на которой он расположен. В соответствии с утвержденными правилами землепользования и застройки, планируемый объект расположен в зоне П3 «Зона объектов и предприятий III класса опасности». Площадь земельного участка для разрешения объекта производственного назначения составляет 14500 м², площадь застройки 7760 м², что составляет 54 % от общей площади. Проектом планировки предусмотрен один этап планируемого развития территории – размещение объекта торговли.

**РАЗДЕЛ 2. Обоснование проекта планировки территории**

**2.1. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства**

Рассматриваемая территория проектирования расположена в промышленной зоне в северо-восточной части г. Саранска, Республики Мордовия. Общая площадь выделенного для проектирования участка равна 85,2 га, площадь существующей застройки 1 га, что составляет 12 %. В соответствии с правилами землепользования и застройки г.о. Саранска, на проектируемой территории предусмотрена территориальная зона П3 – зона объектов и предприятий III класса опасности и П4 – зона объектов и предприятий IV класса опасности. Проектом предусматривается размещение объекта производственного назначения, зона планируемого размещения определена с отступом от границы земельного участка и за пределами зон с особыми условиями использования территории.

**2.2. Обоснование соответствия планируемых параметров,**

**местоположения и назначения объектов местного значения**

Выбор местоположения проектируемого объекта обслуживания обусловлен сложившейся планировочной структурой города Саранска, а также возможностью размещения на проектируемой территории объекта производственного назначения.

Размещение на проектируемой территории проектируемых объектов капитального строительства обусловлено действующими Правилами землепользования и застройки г.о.Саранска, которыми на проектируемой территории предусмотрена территориальная зона: П3 – зона объектов и предприятий III класса опасности. Градостроительный регламент данной территориальной зоны определяет допустимые для размещения виды объектов и их параметры на проектируемой территории, в том числе объекты производственного назначения.

**2.3. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории**

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 в северо-восточном направлении. Абсолютная разность высот в пределах проектируемой территории составляет 40 метров. При решении схемы вертикальной планировки проектные отметки назначались с учетом максимального сохранения рельефа и обеспечения отвода поверхностных вод.

**2.4. Меры по защите территории от чрезвычайных ситуаций**

**природного и техногенного характера**

На проектируемой территории объектов гражданской обороны нет, а также размещение новых объектов не планируется. В непосредственной близости от проектируемого объекта пожароопасных зданий и сооружений нет.

Основные факторы риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера определены на основе имеющейся архивной информации ГУ МЧС России по РМ. По показателям риска природных чрезвычайных ситуаций для территории объекта установлены виды природных явлений: смерчи, ураганы, бури, град, цунами, пожары природные, наводнения и подтопления.

Постоянного обслуживающего персонала на проектируемом объекте не предусматривается, следовательно, система управления и оповещения ГО проектируемого объекта, в основе которых лежат средства связи, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 02.03.93 г. № 178, не создается.

Оповещение бригад, осуществляющих периодический осмотр и обслуживание объекта, по сигналам ГО и управление ими по выполнению мероприятий ГО, осуществляется диспетчерской службой эксплуатирующей организации по имеющимся средствам мобильной связи.

Возможными источниками чрезвычайных ситуаций техногенного и природного характера на проектируемом объекте могут являться:

- некачественное строительство;

- обрушение и повреждение сооружений и установок;

- механические повреждения;

- нарушение норм технологического режима;

- отклонения климатических условий от ординарных (сильные морозы, паводки, ураганные ветры, смерчи и пр.), которые могут стать причиной аварии на проектируемой сети водопровода.

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 объекта.

**2.5. Мероприятия по охране окружающей среды**

*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.

*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.

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 гололёд, предотвращения снежно-ледяных образований.

**раздел 3. Иные вопросы планировки территории**

**3.1. Основные технико-экономические показатели проекта планировки**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п\п** | **Наименование показателей** | **Единица**  **измере-ния** | **Количе-ство на 2019 г.** | **Количество на расчетный срок (2025 г.)** | **Примечание** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| **1** | **Территория** |  |  |  |  |
| 1.1 | Площадь проектируемой территории – всего, в том числе территории: | га | 85,2 | 85,2 |  |
| **А) - жилых зон** (кварталы, микрорайоны и другие) из них: | га | - | - |  |
|  | **Б) Объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, в том числе:** | га | - | - |  |
|  | **- районного значения** | га | - | - |  |
|  | **- микрорайонного значения** | га | - | - |  |
|  | **В) Производственных зон** | га | 85,2 | 85,2 |  |
|  | **Г) Г) Зон транспортной инфраструктуры** | га | - | - |  |
|  | **Д) Зон инженерной инфраструктуры** | га | - | - |  |
|  | **Е) Рекреационных и иных зон** | га | - | - |  |
| 1.2 | Из общей площади проектируемого района территории общего  пользования – всего, из них | га | - | - |  |
|  | - зеленые насаждения общего пользования | га | - | - |  |
|  | - прочие территории общего пользования | га | - | - |  |
| 1.3 | Из общей территории: |  |  |  |  |
| - земли муниципальной собственности | га | - |  |  |

**раздел 4. Проект межевания территории**

**4.1. Общие сведения**

Проект межевания территории выполнен в целях установления границ земельных участков существующих зданий, сооружений, в том числе линейных объектов, земельных участков общего пользования, земельных участков, которые могут быть сформированы на не­используемых территориях из состава неразделенных городских земель, с ука­занием установленных ограничений и обременении использования всех пере­численных видов участков, а также в целях обоснования необходимых условий предоставления земельных участков, в том числе установления зон действия публичных сервитутов, иных обременении, 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 42.13330.2016. 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, утвержденных решением Совета депутатов г.о. Саранск от 22.03.2019 г. №223;

- Правил землепользования и застройки г.о. Саранск, (от 06.05.2016 г. № 516 с изменениями).

**4.2. Анализ существующего положения**

Проектируемая территория, предназначенная для размещения объектов производственного назначения с сопутствующими объектами капитального строительства. Категория земель – земли населенных пунктов.

Площадь территории в границах проекта межевания составляет 85,2 га.

Территория межевания расположена на территории кадастровых кварталов 13:23:1107042 и 13:23:1107015.

В границы разработки проекта межевания попадают земельные участки, зарегистрированные в государственном кадастре недвижимости. Сведения о ранее образованных земельных участках отражены на чертежах проекта межевания территории (ПМ-1, ПМ-2) и в выписках из ЕГРН.

В границах проектируемой территории отсутствуют зоны залегания полезных ископаемых. Объекты культурного наследия на проектируемой территории и в непосредственной близости отсутствуют.

В границах проектируемой территории в качестве зон с особыми условиями использования выделены охранные зоны существующих инженерных коммуникаций. Сведения о существующих земельных участках приведены в Приложении 1.

Проектом не предусмотренно определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков, т.к. данные участки отсутствуют на рассматриваемой территории.

Таблица 4.2.1 Ведомость координат границы проектируемой территории

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| N | X | Y | Длина | Дир.углы |
| н1 | 396321.62 | 1293352.51 |  |  |
|  |  |  | 498.64 | 124⁰56'07" |
| н2 | 396036.08 | 1293761.29 |  |  |
|  |  |  | 287.45 | 33⁰13'36" |
| н3 | 396276.53 | 1293918.80 |  |  |
|  |  |  | 285.06 | 36⁰51'57" |
| н4 | 396504.59 | 1294089.82 |  |  |
|  |  |  | 114.73 | 31⁰13'06" |
| н5 | 396602.71 | 1294149.29 |  |  |
|  |  |  | 161.54 | 19⁰50'37" |
| н6 | 396754.66 | 1294204.12 |  |  |
|  |  |  | 250.77 | 1⁰38'47" |
| н7 | 397005.33 | 1294211.33 |  |  |
|  |  |  | 146.65 | 11⁰56'00" |
| н8 | 397148.82 | 1294241.65 |  |  |
|  |  |  | 120.84 | 24⁰18'17" |
| н9 | 397258.95 | 1294291.39 |  |  |
|  |  |  | 299.14 | 33⁰55'10" |
| н10 | 397507.18 | 1294458.32 |  |  |
|  |  |  | 382.68 | 305⁰13'39" |
| н11 | 397727.92 | 1294145.72 |  |  |
|  |  |  | 207.02 | 222⁰31'10" |
| н12 | 397575.33 | 1294005.81 |  |  |
|  |  |  | 164.99 | 220⁰34'10" |
| н13 | 397450.00 | 1293898.50 |  |  |
|  |  |  | 193.76 | 221⁰10'15" |
| н14 | 397304.15 | 1293770.95 |  |  |
|  |  |  | 131.88 | 205⁰17'10" |
| н15 | 397184.91 | 1293714.62 |  |  |
|  |  |  | 285.96 | 202⁰14'16" |
| н16 | 396920.22 | 1293606.40 |  |  |
|  |  |  | 650.21 | 247⁰00'58" |

**4.3. Проектное предложение по использованию территории**

Проектируемая территория, предназначенная для размещения объектов производственного назначения с сопутствующими объектами капитального строительства. Категория земель – земли населенных пунктов.

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов капитального строительства федерального и регионального значения в зоне разработки проекта межевания, отсутствуют.

В проекте межевания территории отображены границы существующих землепользований. В границы земельных участков включены территории под зданиями и сооружениями, проездами и проходами к зданиям и сооружениям.

Проектом предусмотренно исправление реестровых ошибок семи земельных участков с кадастровыми номерами 13:23:1107042:1, 13:23:1107042:4, 13:23:1107042:5, 13:23:1107042:8, 13:23:1107042:10, 13:23:1107042:23 и 13:23:1107042:44 и образование одного земельного участка площадью 14500 м² с видом разрешенного использования «Производственная деятельность». Для реализации проектных решений, необходимо выделение территории, для которой требуется разрешение на временное использование земель, находящихся в государственной собственности, цель использования: проезды и подъездные дороги (перечень праведен в таблице 4.3.2). Перечень и сведения о образуемых (изменяемых) земельных участков приведен в Таблица 4.3.1.

Решение о выполнении землеустроительных работ с целью постановки земельных участков на государственный кадастровый учет предусмотренных проектом межевания территории, принимается собственником объекта недвижимости после утверждения проекта межевания в установленном действующим законодательством порядке.

Таблица 4.3.1 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков а так же их вид разрешенного использования

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Условный номер образуемого (изменяемого) земельного участка | Вид разрешенного использования образуемого земельного участка | Площадь образуемого земельного участка, м² | Возможный способ образования | Вид разрешенного использования изменяемого земельного участка | Площадь изменяемого земельного участка, м² |
| 13:23:1107042:1 | Для размещения производственных помещений | 5593 | Исправление реестровой ошибки | Для размещения производственных помещений | 5593 |
| 13:23:1107042:4 | Для размещения производственных помещений | 10361 | Исправление реестровой ошибки | Для размещения производственных помещений | 10361 |
| 13:23:1107042:5 | Для эксплуатации производственной базы | 2980 | Исправление реестровой ошибки | Для эксплуатации производственной базы | 2980 |
| 13:23:1107042:8 | Для эксплуатации железнодорожного пути | 953 | Исправление реестровой ошибки | Для эксплуатации железнодорожного пути | 953 |
| 13:23:1107042:10 | Для размещения складских помещений | 5719 | Исправление реестровой ошибки | Для размещения складских помещений | 5719 |
| 13:23:1107042:23 | Для эксплуатации производственных помещений | 1126 | Исправление реестровой ошибки | Для эксплуатации производственных помещений | 1126 |
| 13:23:1107042:44 | Для размещения железнодорожных путей | 38083 | Исправление реестровой ошибки | Для размещения железнодорожных путей | 38083 |
| :ЗУ1 | Производственная деятельность | 14500 | Образование | Неразграниченные земли государственной или муниципальной собственности | 14500 |

Таблица 4.3.2 Территории для которых требуется разрешение на временное использование земель, находящихся в государственной собственности

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Условный номер земельного участка по проекту межевания территории | Цели использования | Площадь, кв.м. (по проекту) | Примечание |
| 1 | Проезды и подъездные дороги | 1 906 | Неразграниченные земли государственной или муниципальной собственности |

**4.4. Технико-экономические показатели проекта межевания территории**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование показателей** | **Единица измерения** | **По проекту** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| **1** | **Площадь проектируемой территории – всего** | **га** | **85,2** |
| **2** | **Территории, подлежащие межеванию** | **га** | **6,48** |
| **3** | **Территории, не подлежащие межеванию** | **га** | **78,82** |

**Приложение 1**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Кадастровый номер** | **Почтовый адрес ориентира** | **Разрешенное использование** | **Площадь кв. м.** | **Вид права** | **Правообладатель** |
| 13:23:1107042:1 | Республика Мордовия, г. Саранск, Александровское шоссе, д. 29 | Для размещения производственных помещений | 5593 | Собственность | Общество с ограниченной ответственностью "СЕЛЕНА" |
| 13:23:1107042:4 | Республика Мордовия, г. Саранск, шоссе Александровское, д. 37 | Для размещения промышленных объектов | 10361 | Собственность | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Регион" |
| 13:23:1107042:5 | Республика Мордовия, г Саранск, ш Александровское, д 27 а | Для эксплуатации производственной базы | 2980 | Сведения отсутствуют | |
| 13:23:1107042:8 | Республика Мордовия, г. Саранск, Александровское шоссе, д. 6 А | Для эксплуатации железнодорожного пути | 953 | Сведения отсутствуют | |
| 13:23:1107042:10 | Республика Мордовия, г. Саранск, Александровское шоссе, дом 41 | Для размещения складских помещений | 5719 | Собственность | Гуськов Николай Алексеевич |
| 13:23:1107042:23 | Республика Мордовия, г Саранск, ул Гайдара, д 6 | Для эксплуатации производственных помещений | 1126 | Сведения отсутствуют | |
| 13:23:1107042:44 | Республика Мордовия, г. Саранск, туп. Северный, д. 2 | Для размещения железнодорожных путей | 38083 | Собственность | Открытое акционерное общество "Волжско-Уральская транспортная компания" |
| 13:23:1105067:58 | Республика Мордовия, г. Саранск, шоссе Северо-восточное (включая разворотное кольцо) | Для общего пользования (уличная сеть) | 8439 | Постоянное (бессрочное) пользование | Казенное учреждение городского округа Саранск "Дирекция коммунального хозяйства и благоустройства" |
| 13:23:1107015:3 | Республика Мордовия, г. Саранск, Александровское шоссе, дом 47 | Для размещения промышленных объектов | 49445 | Собственность | Бикмаева Луиза Шамильевна |
| 13:23:1107015:22 | Республика Мордовия, г. Саранск. Ориентир (Сурский водовод). | Земельные участки (территории) общего пользования | 864 | Сведения отсутствуют | |
| 13:23:1107015:23 | Республика Мордовия, г. Саранск. Ориентир (Сурский водовод). | Земельные участки (территории) общего пользования | 462 | Сведения отсутствуют | |
| 13:23:1107015:39 | Республика Мордовия, г. Саранск, шоссе Александровское, дом 43 | Для эксплуатации производственной базы | 7371 | Собственность | Акционерное общество - Проектно-строительная холдинговая компания "Саранскстройзаказчик" |
| 13:23:1107015:90 | Республика Мордовия, г. Саранск, Александровское шоссе, 43/2 | Для размещения складских помещений | 12596 | Сведения отсутствуют | |
| 13:23:1107016:154 | Республика Мордовия, г. Саранск, Александровское шоссе | Склады | 15118 | Собственность | Публичное акционерное общество "КуйбышевАзот" |
| 13:23:1107042:11 | Республика Мордовия, г. Саранск, Александровское шоссе, дом 27 | Для размещения промышленных объектов | 3267 | Собственность | Общество с ограниченной ответственностью "ТехноЭлектромонтаж-Строй" |
| 13:23:1107042:18 | Республика Мордовия, г Саранск, ш Александровское, д 35 | Для эксплуатации производственного помещения | 123 | Собственность | Общество с ограниченной ответственностью "Саранский завод лицевого кирпича" |
| 13:23:1107042:19 | Республика Мордовия, г. Саранск, Александровское шоссе, дом 35 | Для размещения промышленных объектов | 8149 | Собственность | Общество с ограниченной ответственностью "Саранский завод лицевого кирпича" |
| 13:23:1107042:20 | Республика Мордовия, г. Саранск, ш. Александровское, дом 23 | Для размещения промышленных объектов | 13620 | Собственность | Акционерное общество "Верхневолгоэлектромонтаж-С" |
| 13:23:1107042:24 | Республика Мордовия, г. Саранск, Александровское шоссе, дом 35 | Для эксплуатации ЛЭП | 4 | Сведения отсутствуют | |
| 13:23:1107042:25 | Республика Мордовия, г. Саранск, Александровское шоссе, дом 35 | Для эксплуатации ЛЭП | 27 | Сведения отсутствуют | |
| 13:23:1107042:26 | Республика Мордовия, г. Саранск, Александровское шоссе, дом 35 | Для эксплуатации ЛЭП | 27 | Сведения отсутствуют | |
| 13:23:1107042:27 | Республика Мордовия, г. Саранск, Александровское шоссе, дом 35 | Для эксплуатации ЛЭП | 27 | Сведения отсутствуют | |
| 13:23:1107042:28 | Республика Мордовия, г. Саранск, Александровское шоссе, дом 35 | Для эксплуатации ЛЭП | 4 | Сведения отсутствуют | |
| 13:23:1107042:29 | Республика Мордовия, г. Саранск, Александровское шоссе, дом 35 | Для эксплуатации ЛЭП | 4 | Сведения отсутствуют | |
| 13:23:1107042:30 | Республика Мордовия, г. Саранск, Александровское шоссе, дом 35 | Для эксплуатации ЛЭП | 4 | Сведения отсутствуют | |
| 13:23:1107042:31 | Республика Мордовия, г. Саранск, Александровское шоссе, дом 35 | Для эксплуатации ЛЭП | 4 | Сведения отсутствуют | |
| 13:23:1107042:32 | Республика Мордовия, г. Саранск, Александровское шоссе, дом 35 | Для эксплуатации ЛЭП | 4 | Сведения отсутствуют | |
| 13:23:1107042:37 | Республика Мордовия, г. Саранск, Александровское шоссе, дом 35 | Для размещения промышленных объектов | 18814 | Собственность | Общество с ограниченной ответственностью "Саранский завод лицевого кирпича" |
| 13:23:1107042:38 | Республика Мордовия, г. Саранск, шоссе Александровское, д. 4 "а" | Для эксплуатации складских помещений | 4249 | Аренда | Роганова Юлия Михайловна |
| 13:23:1107042:39 | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Северо-восточное шоссе, д. 3 | Для размещения промышленных объектов | 91130 | Аренда | Общество с ограниченной ответственностью "Комбинат теплоизоляционных изделий" |
| 13:23:1107042:40 | Республика Мордовия, г. Саранск | Земельные участки (территории) общего пользования | 12255 | Сведения отсутствуют | |
| 13:23:1107042:41 | Республика Мордовия, г. Саранск. Ориентир (Сурский водовод). | Земельные участки (территории) общего пользования | 4981 | Сведения отсутствуют | |
| 13:23:1107042:42 | Республика Мордовия, г. Саранск. Ориентир (Сурский водовод). | Земельные участки (территории) общего пользования | 300 | Сведения отсутствуют | |
| 13:23:1107042:45 | Республика Мордовия, г. Саранск, на пересечении Александровского шоссе и Северо-Восточного шоссе | Для объектов общественно-делового значения | 1644 | Сведения отсутствуют | |
| 13:23:1107042:47 | Республика Мордовия, г. Саранск, Александровское шоссе, дом 39 | Для размещения промышленных объектов | 66133 | Собственность | Открытое акционерное общество "Мордовметаллоторг" |
| 13:23:1107042:48 | Республика Мордовия, г. Саранск, Александровское шоссе, дом 39 | Для размещения производственных помещений | 21700 | Собственность | Закрытое акционерное общество "Металлоторг" |
| 13:23:1107042:52 | Республика Мордовия, г. Саранск, Александровское шоссе, дом 25 | Для размещения промышленных объектов | 692 | Собственность | Никитченко Татьяна Алексеевна |
| 13:23:1107042:54 | Республика Мордовия, г. Саранск, Александровское шоссе, дом 25 | Для размещения промышленных объектов | 4993 | Собственность | Гущеваров Артем Александрович |
| 13:23:1107042:55 | Республика Мордовия, г. Саранск, Александровское шоссе, дом 25 | Для размещения промышленных объектов | 3608 | Собственность | Гущеваров Александр Михайлович |
| 13:23:1107042:56 | Республика Мордовия, г. Саранск, Александровское шоссе, дом 25 | Для размещения производственных помещений | 930 | Собственность | Гущеваров Артем Александрович |
| 13:23:1107042:57 | Республика Мордовия, г. Саранск, Александровское шоссе, дом 25 | Для размещения промышленных объектов | 722 | Собственность | Гущеваров Артем Александрович |
| 13:23:1107042:58 | Республика Мордовия, г. Саранск, Александровское шоссе, дом 25 | Для размещения промышленных объектов | 1640 | Собственность | Гущеваров Александр Михайлович |
| 13:23:1107042:59 | Республика Мордовия, г. Саранск, Александровское шоссе, 37 А | Для объектов общественно-делового зна | 339 | Собственность | Дегаев Дмитрий Германович |
| 13:23:1107042:60 | Республика Мордовия, городской округ Саранск, город Саранск, Александровское шоссе, земельный участок 37Б | Производственная деятельность | 6911 | Аренда | Борчин Александр Николаевич |
| 13:23:1107042:63 | Республика Мордовия, г. Саранск, шоссе Северо - восточное (включая разворотное кольцо) | Для общего пользования (уличная сеть) | 1942 | Постоянное (бессрочное) пользование | Казенное учреждение городского округа Саранск "Дирекция коммунального хозяйства и благоустройства" |
| 13:23:1107042:64 | Республика Мордовия, г. Саранск, Александровское шоссе, дом 6 | Для размещения производственных зданий | 142300 | Собственность | Открытое акционерное общество "Железобетон" |
| 13:23:1107042:65 | Республика Мордовия, г. Саранск, Александровское шоссе, дом 6 | Для размещения производственных зданий | 3167 | Собственность | Общество с ограниченной ответственностью "Саранский завод лицевого кирпича" |
| 13:23:1107042:67 | Республика Мордовия, г. Саранск, Александровское шоссе | Для общего пользования (уличная сеть) | 30117 | Собственность | Городской округ Саранск |
| 13:23:1107042:140 | Республика Мордовия, г. Саранск, Александровское шоссе | Для размещения объекта бытового обслуживания (стационарной автогазозаправочной станции) | 2698 | Собственность | Бацунов Сергей Викторович |
| 13:23:1107042:143 | Республика Мордовия, г. Саранск,в районе Александровского шоссе, 6 | Для размещения трубопровода (газопровода высокого давления) в подземном исполнении | 61 | Сведения отсутствуют | |
| 13:23:1107042:176 | Республика Мордовия, г. Саранск | для размещения производственных помещений | 2592 | Собственность | Никитченко Татьяна Алексеевна |
| 13:23:1107042:177 | Республика Мордовия, г. Саранск | Под иными объектами специального назначения | 1369 | Собственность | Никитченко Татьяна Алексеевна |
| 13:23:1107042:293 | Республика Мордовия, городской округ Саранск, г. Саранск, Александровское шоссе, земельный участок 25А/1 | Склады | 665 | Аренда | Борисов Валерий Павлович |
| 13:23:1107042:294 | Республика Мордовия, г. Саранск, шоссе Александровское | Склады | 2163 | Собственность | Ямбаев Наиль Шамилевич |
| 13:23:1107042:295 | Республика Мордовия, г. Саранск, Александровское шоссе | Склады | 1990 | Собственность | Ямбаев Наиль Шамилевич |
| 13:23:1107043:7 | Республика Мордовия, г. Саранск, Северный тупик, дом 2 | Для размещения и эксплуатации объектов железнодорожного транспорта | 13835 | Собственность | Открытое акционерное общество "Волжско-Уральская транспортная компания" |
| 13:23:1107043:8 | Республика Мордовия, г. Саранск, Северный тупик, дом 2 | Для размещения и эксплуатации объектов железнодорожного транспорта | 14897 | Собственность | Шарахин Андрей Александрович |

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2**