**СОДЕРЖАНИЕ ТОМА**

РАЗДЕЛ 1. Основная часть проекта межевания территории

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Текстовые материалы** | **Лист** |
| 1.1 | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ | 4 |
| 1.2 | АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ | 5 |
| 1.3 | ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО ОБРАЗОВАНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ | 7 |
| 1.4 | ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ | 9 |
|  | **Приложения** |  |
|  | Приложение 1. Характеристика земельных участков, зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости | 11 |
|  | Приложение 2. Каталог координат существующих земельных участков, преобразование которых предусмотрено данным проектом | 12 |
|  | Приложение 3. Характеристики этапов кадастровых работ | 13 |
|  | **Графические материалы** |  |
| ПМ-1 | Схема расположения элемента планировочной структуры | 14 |
| ПМ-2 | Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства. М 1 : 500 | 15 |
| ПМ-3 | Чертеж межевания территории. М 1 : 500 | 16 |

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

**1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ**

**1.1 Состав авторского коллектива и**

**ответственных разработчиков проекта**

|  |  |
| --- | --- |
| Заместитель директора | А.В. Сапунов |
| Инженер по инвентаризации строений и сооружений | О.А. Вакулич |

**1.2 Состав документации по межеванию территории**

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

1. Текстовые материалы

2. Графические материалы:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№№ п/п** | **Наименование** | **Лист** | **Масштаб** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1. | Чертеж межевания территории. | ПМ-3 | 1: 500 |

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

1. Графические материалы:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№№ п/п** | **Наименование** | **Лист** | **Масштаб** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1. | Схема расположения элемента планировочной структуры | ПМ-1 |  |
| 2. | Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства. | ПМ-2 | 1:500 |

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

* **чертеж границ особо охраняемых природных территорий;**
* **чертеж границ объектов культурного наследия;**
* **чертеж границ лесничеств, лесопарков, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксацонных выделов и частей лесотаксационных выделов.**

**1.1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной проспектом 70 лет Октября, ул. Ухтомского, ул. Циолковского, пер. Иркутский, ул. Волгоградская, ул. Косарева г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект межевания территории) земельных участков с кадастровым номером 13:23:1101204:93 и с кадастровым номером 13:23:1101204:258 выполнены на основании задания на разработку градостроительной документации, выданного Администрацией городского округа Саранск (постановление №1663 от 23 июля 2018 г.).

Материалы проекта межевания вышеуказанной территории послужат исходным материалом при подготовке межевых планов, при образовании новых земельных участков.

**1.2 АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ**

Проектируемая территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в квартале, ограниченном проспектом 70 лет Октября, ул. Ухтомского, ул. Циолковского, пер. Иркутский, ул. Волгоградская, ул. Косарева г. Саранска в части земельных участков 13:23:1101204:93 и 13:23:1101204:258, категория земель: земли населенных пунктов.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа Саранск, проектируемая территория расположена в зоне центров обслуживания общественно-деловой и коммерческой активности местного (локального) уровня (ОД3-Ц). Размещение всех объектов не противоречит ПЗЗ г.о. Саранск, объекты размещены в соответствии с видами разрешенного использования.

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

Местоположение линейных объектов (инженерных сетей), расположенных в пределах проектируемой территории принято по материалам топографической съемки, сведения государственного кадастра недвижимости по объектам инженерной инфраструктуры, учитывались на момент проектирования.

На земельном участке 13:23:1101204:93 расположен объект незавершенного строительства (многоквартирный жилой дом), в границах земельного участка 13:23:1101204:258 расположены два нежилых строения. Месторасположение указанных объектов недвижимости отображено в графической части проекта в разделе ПМ-2.

Район строительства относится ко IIВ климатическому подрайону II климатического района. Расчетная зимняя температура наружного воздуха (средняя наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,92) - минус 30°С.

Расчетное значение веса снегового покрова – 180 кг/ м2.

Нормативное значение ветрового давления – 30 кгс/м2.

Нормативная глубина промерзания грунтов - 1,5 м.

Площадка существующей застройки относится к зоне устойчивого увлажнения. Ветровой режим характеризуется преобладанием «Ю» и «ЮЗ» направлениями ветров в зимний период, «З» и «СЗ» - в летний  период. Скорость ветра колеблется от 6,9 м/с зимой до 4,4 м/с летом.

Значительных перепадов высотных отметок местности не наблюдается.

Сведения о правах: в настоящее время право собственности (аренда) на земельный участок 13:23:1101204:93 зарегистрировано в отношении ООО «Строительная компания Мегаполис», также согласно сведениям ЕГРН на земельный участок распространяются обременения (залог в силу закона) в соответствии с договорами участия в долевом строительстве в пользу АККСБ «КС банк», ПАО «Сбербанк России», АО «Российский Сельскохозяйственный банк», АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», а также в пользу участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, которым не переданы объекты долевого строительства. Земельный участок 13:23:1101204:258 находится в собственности Сафарова Альберта Рафиковича.

**1.3 ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО ОБРАЗОВАНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ**

Проект межевания выполнен в соответствии и с учетом разработанного проекта планировки территории, ограниченной пр. 70 лет Октября, улицами Ухтомского, Циолковского, пер. Иркутский, улицами Волгоградская, Косарева г. Саранска:

а) «Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной проспектом 70 лет Октября, ул. Ухтомского, ул. Циолковского, пер. Иркутский, ул. Волгоградская, ул. Косарева г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект межевания территории) земельных участков с кадастровым номером 13:23:1101204:93 и с кадастровым номером 13:23:1101204:258»;

Проектом межевания определены площадь, наименование вида разрешенного использования и границы образуемых земельных участков.

Настоящим проектом межевания предусмотрено образование двух земельных участков путем перераспределения существующих земельных участков с кадастровыми номерами 13:23:1101204:93 и 13:23:1101204:258.

Все проектные предложения по использованию территории представлены графической частью документации и изложены в соответствующих таблицах.

Основные технико-экономические показатели проекта межевания представлены на *Листе ПМ-3* графических материалов.

В проекте межевания территории отображены границы существующих землепользований и границы образуемых земельных участков. Каталог координат существующих земельных участков, преобразование которых предусмотрено данным проектом, представлен в *Приложении 2*.

Перечень земельных участков, зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости, сформирован на основании сведений кадастрового плана территории в *Приложении 1*.

В результате перераспределения предусмотрено образование земельного участка площадью 3007 кв.м. :ЗУ1 и земельного участка площадью 334 кв.м :ЗУ2.

Площадь земельных участков, подлежащих корректировке – **0,3341 га**. Характеристики образуемых земельных участков и каталоги координат представлены в *Приложении 3*.

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

Сведения о существующих, вновь образуемых земельных участках отражены на чертежах межевания территории (*Листы ПМ-2, ПМ-3*)*.*

Выполнение кадастровых работ с целью уточнения местоположения границ земельных участков, предусмотренных настоящим проектом межевания территории, осуществляется собственником объекта недвижимости в установленном действующим законодательством порядке.

Проект межевания территории выполнен в масштабе 1:500, обеспечивающим читаемость отображенных объектов и необходимых надписей и представлен на *Листе ПМ-3* графических материалов.

**1.4 ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование показателей** | **Единица измерения** | **По проекту** |
| 1 | Площадь проектируемой территории (всего) | га | 0,3341 |
| 2 | Территории, подлежащие межеванию | га | 0,3341 |

**ПРИЛОЖЕНИЯ**