

**ООО «ПРОЕКТ-СИТИ»**

**Заказчик:** ООО «ТПК-Лагуна»

**Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Московская, А. Невского, Старопосадская и правым берегом реки Саранка в Ленинском районе г. Саранска, в части изменения проекта планировки территории и выполнения проекта межевания территории земельного участка с кадастровым номером 13:23:0910245:955**

**31/2019**

**2019**



**ООО «ПРОЕКТ-СИТИ»**

**Заказчик:** ООО «ТПК-Лагуна»

**Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Московская, А. Невского, Старопосадская и правым берегом реки Саранка в Ленинском районе г. Саранска, в части изменения проекта планировки территории и выполнения проекта межевания территории земельного участка с кадастровым номером 13:23:0910245:955**

**31/2019**

Директор: В. И. Казаков

Главный инженер: П. А. Каханов

**2019**

**СОДЕРЖАНИЕ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Раздел 1. Основная часть проекта межевания территории** |  |
| 1.1. | Общие положения | 5 |
| 1.2. | Характеристика земельных участков, зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости | 5 |
|  | **Раздел 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории** |  |
| 1.3. | Формирование проектных границ земельных участков | 6 |
| 1.4. | Обоснование принятых решений  | 8 |
| 1.5. | Основные технико-экономические показатели проекта межевания  | 9 |

Приложение 1. Выписки из ЕГРН

Приложение 2. Графические материалы

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

**1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ**

**1.1 Состав авторского коллектива и**

 **ответственных разработчиков проекта**

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

**1.2 Состав документации по планировке территории**

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

1. Текстовые материалы

2. Графические материалы:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№№ п/п** | **Наименование** | **Лист** | **Масштаб** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1. | Схема расположения элемента планировочной структуры (по материалам генерального плана г. Саранск, 2014 г.) | ПМ-1 | 1:10 000 |
| 2. | Чертеж межевания территории. | ПМ-2 | 1:250 |

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

1. Текстовые материалы

2. Графические материалы:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№№ п/п** | **Наименование** | **Лист** | **Масштаб** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1. | Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства.  | ПМ-3 | 1:250 |
| 2. | Чертеж границзон особыми условиями использования территории.  | ПМ-4 | 1:250 |

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

- чертеж границ особо охраняемых природных территорий;

- чертеж границ зон действия публичных сервитутов;

- чертеж границ территорий объектов культурного наследия.

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

**1.1. Общие положения**

 Проект межевания территории выполнен в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков для объекта: «Магазины», подготовки исходного материала для выполнения межевых планов данных участков и постановки их, в дальнейшем на государственный кадастровый учёт.

Основание для разработки документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Московская, А. Невского, Старопосадская и правым берегом реки Саранка в Ленинском районе г. Саранска, в части изменения проекта планировки территории и выполнения проекта межевания территории земельного участка с кадастровым номером 13:23:0910245:955 является постановление администрации г.о. Саранск №822 от 25.04.2019 и договор подряда с ООО «ТПК-Лагуна».

**1.2. Характеристика земельных участков, зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости**

*Таблица №1*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ П\П** | **Кадастровый номер** | **Почтовый адрес ориентира** | **Разрешенное использование** | **Площадь кв. м.** | **Вид права** | **Правообладатель** |
| 1 | 13:23:0910245:955 | Республика Мордовия, город Саранск, улица Кирова | Магазины | 487 | Собственность | Общество с ограниченной ответственностью "ТПК-Лагуна" |

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

**1.3. Формирование проектных границ земельных участков**

Формирование проектных границ земельных участков производится в пределах красных линий, ограничивающих территорию разработки проекта межевания и отделяющих земли общего пользования от внутриквартальных территорий, подлежащих передаче юридическим и физическим лицам на различных правах.

В качестве общих методических нормативных актов использовано СП 42.13330.2016 «СниП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», местных нормативов градостроительного проектирования, утвержденных решением Совета депутатов г.о. Саранск от 28.10.2008 г. №193 (с изменениями), с учетом Генерального плана городского округа Саранск, утвержденного решением Совета депутатов городского округа Саранск от 23.04.2014 г. №333, а также Правил землепользования и застройки городского округа Саранск, утвержденных решением Совета депутатов городского округа Саранск от 06.05.2016 г. №516 (с изменениями, внесенными решением Совета депутатов городского округа Саранск от 26.06.2017 г. №87, от 28.12.2017 г. №137, от 25.05.2018 г. №170), документации по проекту планировки территории, ограниченной улицами Московская, А. Невского, Ст. Посадская и правым берегом реки Саранка в Ленинском районе г. Саранска, утверждённой постановлением Главы Администрации городского округа Саранск от 13.12.2007 г. №2251 (с изменениями, внесенными постановлениями Администрации городского округа Саранск от 15.05.2017 г. №994, от 24.07.2017 г. №1558, от 30.08.2017 г. №1908, от 23.01.2018 г. №106, от, от 23.01.2018 г. №110, от 10.05.2018 г. от 10.05.2018 №1081, от 16.08.2018 г. № 1856, от 18.12.2018 г. №2946).

При разработке проекта межевания территории обеспечено соблюдение следующих требований:

* границы проектируемых земельных участков установлены в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости и земельных участков, включая проезды, проходы к ним, путём установления границ территорий общего пользования, в том числе внутри красных линий, а также путём установления зон действия ограничений на право доступа к земельным участкам (объектам недвижимости).

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

Характеристики образуемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам представлена в *Таблице 2.*

Каталог координат образуемых земельных участков представлен в Таблице 3.

Проект межевания территории выполнен в масштабе 1:250, 1:10 000 и представлен на листах ПМ-1 – ПМ-4 графических материалов.

*Таблица 2*

**Перечень и сведения об образуемых земельных участков**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Условный номер образуемого земельного участка | Вид разрешенного использования образуемого земельного участка | Площадь образуемого земельного участка, м² | Условный номер изменяемого земельного участка | Вид разрешенного использования изменяемого земельного участка | Площадь изменяемого земельного участка, м² |
| 1 | Магазины | 497 | 1.1 | Земельный участок с кадастровым номером 13:23:0910245:955 "Магазины" | 487 |
| 1.2 | Неразграниченные земли государственной или муниципальной собственности | 10 |

Способ образования земельного участка - путем перераспределения.

*Таблица 3*

**Каталог координат образуемых земельных участков**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Условный номерземельногоучастка** | **Номер поворотной точки границы земельногоучастка** | **Координатыповоротных точек** |
| Участок № | № точки | Х | У |
| 1 | н1 | 390395.92 | 1291142.09 |
| н2 | 390395.86 | 1291145.45 |
| н3 | 390395.65 | 1291155.85 |
| н4 | 390395.60 | 1291158.35 |
| н5 | 390367.61 | 1291157.80 |
| н6 | 390365.28 | 1291157.75 |
| н7 | 390365.39 | 1291153.62 |
| н8 | 390365.71 | 1291141.19 |

*Таблица 4*

**Перечень координат границы территории проекта межевания**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| N | X | Y | Длина | Дир.углы |
| н1 | 390410.71 | 1291129.84 |  |  |
|  |  |  | 38.15 | 90⁰00'00" |
| н2 | 390410.71 | 1291167.99 |  |  |
|  |  |  | 52.80 | 180⁰00'00" |
| н3 | 390357.91 | 1291167.99 |  |  |
|  |  |  | 38.15 | 270⁰00'00" |
| н4 | 390357.91 | 1291129.84 |  |  |
|  |  |  | 52.80 | 90⁰00'00" |
|  |  |  |  |  |
| Периметр 182 м | Общая площадь 2014 кв.м. |

**1.4. Обоснование принятых решений**

При внесении изменений в проект межевания территории для объекта: «Магазин» установлены границы земельного участка. В соответствии с правилами землепользования и застройки, участки расположены в зоне Ж1. «Зона многоквартирной жилой застройки 5 и выше этажей», категория земель «Земли неселенных пунктов».

Проектом предусмотрено образование земельного участка площадью 497 м² с видом разрешенного использования «Магазины», участок образуется путем перераспределения земельного участка с КН 13:23:0910245:955 (на плане 1.1, площадь ЗУ составляет 487 м²) и неразграниченных земель государственной или муниципальной собственности (ЗУ 1.2 на плане, площадь 10 м²).

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.

Технико-экономические показатели проекта межевания приведены в Таблице 5.

**1.5. Основные технико-экономические показатели**

**проекта межевания территории**

*Таблица 5*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№****п/п** | **Наименование показателей** | **Единица измерения** | **По проекту** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| **1** | **Площадь проектируемой территории – всего** | **га** | **0,2014** |
| **2** | **Территории, подлежащие межеванию** | **га** | **0,0497** |
| **3** | **Территории, не подлежащие межеванию** | **га** | **0,1517** |