**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 | 7 |
| 1.4. Проектное предложение по использованию территории | 7 |
| 1.5. Технико-экономические показатели проекта межевания | 10 |
| **ПРИЛОЖЕНИЯ** |  |
| Приложение 1. Задание на разработку документации по планировке территории (проект межевания) | 11 |

Приложение 2. Ведомость расчета координат границы проектирования 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: 500 |
| 3 | Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. | ПМ-3 | 1: 500 |
| 4 | Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства | ПМ-4 | 1: 500 |

**РАЗДЕЛ 1. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

* 1. **Общие сведения.**

Документацияпо планировке территории (проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 13:23:1103201:94, расположенного по адресу: г.Саранск, ул.Кузнецкая,31, выполнены на основании Постановления Администрации городского округа Саранск №1897 от 23 августа 2018 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, утвержденных Решением от 22 марта 2019 г. № 223;

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

Исходные данные для проектирования включают в себя:

-Контракт №382/18от 16.07.2018г.

- Задание на разработку документации по планировке территории (проект межевания);

-топографическая съемка территории в масштабе 1:500, представленная Заказчиком от 28.09.2018г. №ТО-053/18;

- сведения из государственного кадастра недвижимости о земельных участках, расположенных в границах разработки проекта межевания территории.

Проект межевания выполнен в целях определения местоположения границ образуемыхземельных 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 восточной части г. Саранска, ограниченного ул. Кузнецкая, ул. Лескова и ул.Волгоградская, г. Саранска.

Основной подъезд к проектируемой территории предусмотрен с ул.Кузнецкая. Площадь проектируемой территории в границах проекта межевания составляет 0,26га. Категория земель – земли населенных пунктов.

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала13:23:1103201.

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

Данным проектом межевания в границах проектируемой территории не определяется местоположение лесных участков.

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».

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.

* 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 установлены 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**

Документацияпо планировке территории (проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 13:23:1103201:94, расположенного по адресу: г. Саранск, ул.Кузнецкая,31, выполнено в связи с образованием границ земельных участков.

В соответствии с действующими правилами землепользования и застройки проектируемая территория расположена в составе территориальной зоны Ж1, для которой условно разрешенным видом использования является «для индивидуального жилищного строительства». Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка осуществляется в соответствии со ст. 39 Градостроительного кодекса РФ и подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

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 жилых домов, с видом разрешенного использования "для индивидуального жилищного строительства".

Перечень и сведения о площади образуемых на проектируемой территории земельных участков, а также возможные способы их образования приведены в таблице 1. В границах проектируемой территории отсутствуют земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования. Образуемые земельные участки подлежат процедуре постановке на государственный кадастровый учет в соответствии с законодательством РФ.

Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой подготовлен проект межевания указан в Приложении 2.

**Таблица 1. Характеристика образуемых земельных участков**

| **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 | 13:23:1103201:1050 | 954 | Для индивидуального жилищного строительства | 905  (:1050/п1) | 966 | Для индивидуального жилищного строительства | Образование путем перераспределения |
| Земли государственная  собственность на которые не разграничена | - | - | 57  (:Т/п1) |
| 4  (:Т/п2) |
| **Площадь, которая будет отнесена к землям государственная собственность**  **на которые не разграничена49 кв.м.(:1050/п2)** | | | | | | | |
| :ЗУ2 | 13:23:1103201:1051 | 461 | Для индивидуального жилищного строительства | 446  (:1051/п1) | 716 | Для индивидуального жилищного строительства | Образование путем перераспределения |
| Земли государственная  собственность на которые не разграничена | - | - | 270  (:Т/п3) |
| **Площадь, которая будет отнесена к землям государственная собственность**  **на которые не разграничена 15 кв.м.(:1051/п2)** | | | | | | | |

* 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 | 2622 | 2622 |
| 2 | Территории, подлежащие межеванию  в том числе: | м2 | 1682 | - |
|  | - территории для индивидуального жилищного строительства | м2 | 1682 | - |
|  | - иные территории | м2 | - | - |
| 3 | Территории, которые после межевания будут относиться к землям общего пользования | м2 | 64 | 64 |

**Приложение 1.**

**Приложение 2.**

**Ведомость расчета координат границы проектирования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Номер**  **поворотной точки** | **Координаты поворотных точек** | |
| **X** | **Y** |
| **2** | **3** | **4** |
| 1 | 392587,78 | 1293208,34 |
| 2 | 392589,35 | 1293294,38 |
| 3 | 392558,83 | 1293296,22 |
| 4 | 392557,66 | 1293209,46 |