**ОГЛАВЛЕНИЕ**

|  |  |
| --- | --- |
| **ОБЩАЯ ЧАСТЬ** | 4 |
| **РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ**  **ТЕРРИТОРИИ** | 5 |
| 1.1. Общие сведения | 5 |
| 1.2. Анализ существующего положения | 7 |
| 1.3. Красные линии и линии регулирования застройки | 8 |
| 1.4. Проектное предложение по образованию земельных участков на проектируемой территории | 8 |
| 1.5. Технико-экономические показатели проекта межевания | 11 |

**ОБЩАЯ ЧАСТЬ**

**Состав авторского проекта**

**и ответственных разработчиков проекта**

|  |  |
| --- | --- |
| Директор | В.М.Большаков |
| Главный инженер проекта | С.В.Семибратов |
| Инженер по землеустройству | Н.А.Горькова |

**Состав проекта межевания**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование** | **Лист** | **Масштаб** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| **Основная часть проекта межевания** | | | |
|  | Текстовая часть: |  |  |
| 1 | Общая пояснительная записка |  |  |
|  | Графическая часть: |  |  |
| 1 | Схема расположения элемента планировочной структуры | ПМ-1 | 1:15 000 |
| 2 | Чертеж межевания территории | ПМ-2 | 1: 2 000 |
| Проект межевания подготовлен в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков, в связи с чем в текстовой части проекта межевания территории не приводится целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов.  Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (СК-13) приведены в Таблице №3. | | | |
| **Материалы по обоснованию проекта межевания** | | | |
|  | Графическая часть: |  |  |
| 3 | Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства. | ПМ-3 | 1:2 000 |
| 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 ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ**

**ТЕРРИТОРИИ**

* 1. **Общие сведения**

Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Лодыгина, Пролетарская, Титова (в районе промышленной зоны) г.Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект межевания территории) объекта Никитинского месторождения керамзитовых глин в Пролетарском районе г.Саранска осуществляется на основании Постановления Администрации городского округа Саранск №1504 от 20.08.2019г. «О подготовке документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Лодыгина, Пролетарская, Титова (в районе промышленной зоны) г.Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект межевания территории) объекта Никитинского месторождения керамзитовых глин в Пролетарском районе г.Саранска», а также Технического задания на подготовку документации по планировке территории (проект межевания).

При разработке проекта межевания территории использованы следующие нормативные документы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г. №190-ФЗ (ред. от 02.08.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 13.08.2019);

# - Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 02.08.2019);

# - Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006г. № 74-ФЗ (ред. от 02.08.2019);

- 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٭;

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

- Местные нормативы градостроительного проектирования г.о. Саранск, утвержденные Решением от 22 марта 2019 г. № 223;

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

Исходные данные для проектирования включают в себя:

- Договор №560/19 от 29.08.2019г.

- Техническое задание «О подготовке документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Лодыгина, Пролетарская, Титова (в районе промышленной зоны) г.Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект межевания территории) объекта Никитинского месторождения керамзитовых глин в Пролетарском районе г.Саранска» от 29.08.2019г.;

- Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки проектной документации «Никитское месторождение керамзитовых глин в Пролетарском районе г.Саранска Республики Мордовия», №84/19Т-ИГДИ, ООО «Мордовский научно-производственный институт инженерных изысканий», 2019 г.;

- Документация по планировке территории «Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Лодыгина, Пролетарская, Титова (в районе промышленной зоны) г. Саранска, включая проект межевания», Постановление Администрации городского округа Саранск от 30.01.2012г. №235;

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

Проект межевания территории содержит в своём составе текстовую часть и графические материалы. Графические материалы включают в себя схему расположения элемента планировочной структуры и чертеж межевания территории.

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

Внесение изменений, предлагаемых данным проектом, обусловлено необходимостью исключения из границ земельного участка 13:23:1006060:34 территории водных объектов.

* 1. **Анализ существующего положения**

Территория разработки проекта межевания расположена в северной промышленно-коммунальной зоне г.Саранска. Границами проектируемой территории служат: с севера – ул.Лодыгина, с востока – ул. Пролетарская, с запада – ул. Титова, с юга – железная дорога.

Основной подъезд к проектируемой территории предусмотрен с улицы Титова.

Площадь проектируемой территории в границах проекта межевания составляет 19,2 га.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Территория проектирования расположена в кадастровом квартале 13:23:1006060.

В границах проектируемой территории находится Никитинское месторождение керамзитовых глин. Большая часть проектируемой территории в настоящее время занята карьером по добыче керамзитовых глин открытым способом и водными объектами, сформировавшимися в результате разработки месторождения.

Сведения о наличии на проектируемой территории особо охраняемых природных территорий и объектов культурного наследия – памятники истории и культуры - отсутствуют.

Местоположение лесных участков в границах проектируемой территории в рамках данного проекта межевания не определяется.

В границах проектируемой территории, установленные зоны с особыми условиями использования, не определены, поэтому чертеж границ зон с особыми условиями использования территории не разрабатывался.

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**

В существующей застройке красные линии сложились исторически.

Проектом межевания территории изменение местоположения красных линий в границах проекта планировки территории не предусмотрено.

* 1. **Проектное предложение по образованию земельных участков на проектируемой территории**

В настоящее время карьер по добыче керамзитовых глин открытым способом располагается на земельном участке с кадастровым номером 13:23:1006060:34 общей площадью – 50 132 кв.м. Значительную часть этого земельного участка занимает территория водных объектов.

Характеристика земельного участка с кадастровым номером 13:23:1006060:34 представлена в таблице №1.

Таблица №1 - Характеристика земельного участка 13:23:1006060:34

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Кадастровый**  **номер** | **Почтовый**  **адрес** | **Разрешенное**  **использование** | **Площадь по**  **сведениям ЕГРН, м2** | **Вид**  **права** | **Правообладатель** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **7** | **8** |
| 1 | 13:23:1006060:34 | Республика Мордовия, г.Саранск,  ул.Титова, д.1а | для эксплуатации производственных  помещений | 50 132 | Собственность | Республика Мордовия  (аренда ПАО «Саранский ДСК») |

Проект внесения изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Лодыгина, Пролетарская, Титова (в районе промышленной зоны) г.Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект межевания территории) объекта Никитинского месторождения керамзитовых глин в Пролетарском районе г.Саранска, подготовлен в связи с разделом земельного участка с кадастровым номером 13:23:1006060:34 на два земельных участка - земельный участок под карьер по добыче керамзитовых глин и земельный участок, включающий территорию водных объектов.

В соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки городского округа Саранск, проектируемая территория, расположена в составе территориальной зоны П4 - Зона объектов и предприятий IV класса опасности, для которой основным видом разрешенного использования является «Производственная деятельность».

Определение местоположения границ образуемых земельных участков в данном проекте межевания на проектируемой территории было выполнено согласно градостроительным регламентам и нормам 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.

Для реализации проектных решений на проектируемой территории проектом межевания предполагается образование двух земельных участков, с видом разрешенного использования "Производственная деятельность".

Образование земельных участков предполагается путем раздела земельного участка с кадастровым номером 13:23:1006060:34. Характеристики образуемых земельных участков приведены в таблице №2.

Таблица №2 - Характеристики образуемых земельных участков

| **Условный номер земельного участка по**  **проекту**  **межевания**  **территории** | **Кадастровый номер**  **исходного**  **земельного участка** | **Площадь, кв.м.**  **(по**  **сведениям**  **ЕГРН)** | **Вид**  **разрешенного**  **использования**  **(по сведениям ЕГРН)** | **Площадь, кв.м.**  **(по проекту)** | **Вид**  **разрешенного**  **использования**  **(по проекту)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
| :34:ЗУ1 | 13:23:1006060:34 | 50 132 | Для эксплуатации производственных помещений | 20 648 | Производственная деятельность |
| :34:ЗУ2 | 29 484 | Производственная деятельность |

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 проектируемой территории, в отношении которой подготовлен проект межевания, указан в

таблице №3.

Таблица №3 - Координаты границ проектируемой территории

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Номер**  **поворотной точки** | **Координаты поворотных точек** | |
| **X** | **Y** |
| **1** | **2** | **3** |
| 1 | 395 745,247 | 1 290 508,528 |
| 2 | 395 745,247 | 1 290 926,303 |
| 3 | 395 285,579 | 1 290 926,303 |
| 4 | 395 285,579 | 1 290 508,528 |

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

| **№ п/п** | **Наименование показателей** | **Единица**  **измерения** | **Современное состояние на 2019 год** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Площадь проектируемой территории - всего | м2 | 192 036 |
| 2 | Территории, подлежащие межеванию  в том числе: | м2 | 50 132 |
|  | - территория для размещения карьера | м2 | 50 132 |