**Муниципальное предприятие**

**городского округа Саранск**

**«Кадастр»**

**Заказчик:** Шмаков Сергей Александрович

**ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной Северо-восточным шоссе, улицами Сущинского, Севастопольская и железной дорогой г.Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект межевания территории) земельных участков с кадастровыми номерами 13:23:1104091:152 и 13:23:1104091:248, расположенных по адресу: г.Саранск, ул.Сущинского, 44А**

**Часть 1**

**Пояснительная записка**

**Шифр: 1-47/2020-01- ПЗ**

### Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.В.Вавилов

М.П.

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2020 г.

г.Саранск

2020 г

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

|  |  |
| --- | --- |
| **ОБЩАЯ ЧАСТЬ** | 3 |
| **РАЗДЕЛ 1. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ** |  |
| 1.1. Общие сведения | 4 |
| 1.2. Анализ существующего положения | 5 |
| 1.3. Красные линии и линии регулировки территории | 6 |
| 1.4. Проектное предложение по использованию территории | 6 |
| 1.5. Технико-экономические показатели проекта межевания | 12 |
| |  |  | | --- | --- | | **ПРИЛОЖЕНИЯ** |  | | Приложение 1. Задание на разработку документации по планировке территории (проект межевания территории) |  |   Приложение 2. Ведомость расчета координат границы проектирования | 13  51 |

**ОБЩАЯ ЧАСТЬ**

**Состав авторского проекта и ответственных разработчиков проекта**

|  |  |
| --- | --- |
| Руководитель проекта | Д.В. Кочетков |

**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 | 1:4000 |
| 2 | Чертеж межевания территории | ПМ-2-1 | 1: 1000 |
| 3 | Чертеж межевания территории | ПМ-2-2 | 1: 1000 |
| 4 | Чертеж межевания территории | ПМ-2-3 | 1: 1000 |
| 5 | Чертеж межевания территории | ПМ-2-4 | 1: 1000 |
| 6 | Чертеж зон действия публичных сервитутов | ПМ-3 | 1: 1000 |
| 7 | Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства | ПМ-4 | 1: 1000 |
| 8 | Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. | ПМ-5 | 1: 1000 |

**РАЗДЕЛ 1. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

* 1. **Общие сведения.**

Подготовка документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной Северо-восточным шоссе, улицами Сущинского, Севастопольская и железной дорогой г.Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект межевания территории) земельных участков с кадастровыми номерами 13:23:1104091:152 и 13:23:1104091:248, расположенных по адресу: г.Саранск, ул.Сущинского, 44А, выполнены на основании Постановления Администрации городского округа Саранск №757 от 25 мая 2020 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 №134 от 24.03.2020г.

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

-топографическая съемка территории в масштабе 1:500, представленная Заказчиком;

- координаты красных линий в пределах территории разработки проекта межевания, полученные в КУ «Градостроительство»;

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

Проект межевания выполнен в целях определения местоположения границы образуемых и изменяемых земельных 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 западной части г. Саранска. Основной подъезд к проектируемой территории предусмотрен с ул. Фурманова. Площадь проектируемой территории в границах проекта межевания составляет 1,3 га. Категория земель – земли населенных пунктов.

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала 13:23:1104091.

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

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 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 не установлены.

* 1. **Проектное предложение по использованию территории**

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной Северо-восточным шоссе, улицами Сущинского, Севастопольская и железной дорогой г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект межевания территории) земельных участков с кадастровыми номерами 13:23:1104091:152 и 13:23:1104091:248, расположенных по адресу: г. Саранск, ул. Сущинского, 44А, выполнена в связи с образованием границ земельных участков.

В соответствии с действующими правилами землепользования и застройки проектируемая территория расположена в составе территориальной зоны П4. Зона объектов и предприятий IV класса опасности.

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 с видом разрешенного использования "для эксплуатации производственных помещений", «для размещения промышленных объектов», так как в соответствии с пунктом 3 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Перед проведением процедуры преобразования земельных участков с кадастровыми номерами 13:23:1104091:152, 13:23:1104091:248, 13:23:1104091:122, правообладателям вышеуказанных участков необходимо обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров объектов капитального строительства в орган местного самоуправления. Образование земельных участков предполагается произвести в 4 этапа (Таблица 1).

Первым этапом формируются проектные границы:

- образуемого земельного участка (:152:ЗУ1) путем раздела земельного участка с кадастровым номером 13:23:1104091:152;

- образуемого земельного участка (:152:ЗУ2) путем раздела земельного участка с кадастровым номером 13:23:1104091:152;

- образуемого земельного участка (:248:ЗУ1) путем раздела земельного участка с кадастровым номером 13:23:1104091:248;

- образуемого земельного участка (:248:ЗУ2) путем раздела земельного участка с кадастровым номером 13:23:1104091:248;

- образуемого земельного участка (:248:ЗУ3) путем раздела земельного участка с кадастровым номером 13:23:1104091:248;

- образуемого земельного участка (:248:ЗУ4) путем раздела земельного участка с кадастровым номером 13:23:1104091:248;

- образуемого земельного участка (:248:ЗУ5) путем раздела земельного участка с кадастровым номером 13:23:1104091:248;

- образуемого земельного участка (:248:ЗУ6) путем раздела земельного участка с кадастровым номером 13:23:1104091:248;

- образуемого земельного участка (:248:ЗУ7) путем раздела земельного участка с кадастровым номером 13:23:1104091:248.

Образуемый земельный участок с кадастровым номером 13:23:1104091:248:ЗУ1/чзу1 выделяется для дальнейшего перевода в земли общего пользования в целях осуществления проезда.

Вторым этапом проектируются границы:

- образуемого земельного участка (:ЗУ1) путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 13:23:1104091:152 и 13:23:1104091:122;

- образуемого земельного участка (:ЗУ2) путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 13:23:1104091:152 и 13:23:1104091:122.

На образуемом земельном участке с кадастровым номером 13:23:1104091:152:ЗУ1 запроектирована территория под сервитут в целях доступа (проезда) к участкам.

Третьим этапом проектируются границы:

- образуемого земельного участка (:ЗУ3) путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 13:23:1104091:152 и 13:23:1104091:122;

- образуемого земельного участка (:ЗУ4) путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 13:23:1104091:152 и 13:23:1104091:122.

Четвертым этапом проектируются границы:

- образуемого земельного участка (:ЗУ5) путем перераспределения земельного участка :ЗУ1 (сформированного 2 этапом) и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

- образуемого земельного участка (:ЗУ6) путем перераспределения земельного участка :248:ЗУ2 (сформированного 1 этапом) и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

На образуемом земельном участке с условным номером :ЗУ5 выделена территория (:ЗУ5/чзу1) для возможного оформления сервитута в целях доступа (проезда) к участкам.

Перечень и сведения о площади образуемых на проектируемой территории земельных участков, а также возможные способы их образования приведены в таблице 1. Образуемые земельные участки подлежат процедуре постановки 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**

**1 этап**

| **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** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| :152:ЗУ1 | 13:23:1104091:152 | 2290 | Для эксплуатации производственных помещений | :152:ЗУ1 | 1965 | Для эксплуатации производственных помещений | Образование путем раздела |
| :152:ЗУ2 | 13:23:1104091:152 | 2290 | Для эксплуатации производственных помещений | :152:ЗУ2 | 325 | Для эксплуатации производственных помещений | Образование путем раздела |
| :248:ЗУ1 | 13:23:1104091:248 | 6886 | Для размещения промышленных объектов | :248:ЗУ1 | 1369 | Для размещения промышленных объектов | Образование путем раздела |
| :248:ЗУ2 | 13:23:1104091:248 | 6886 | Для размещения промышленных объектов | :248:ЗУ2 | 392 | Для размещения промышленных объектов | Образование путем раздела |
| :248:ЗУ3 | 13:23:1104091:248 | 6886 | Для размещения промышленных объектов | :248:ЗУ3 | 931 | Для размещения промышленных объектов | Образование путем раздела |
| :248:ЗУ4 | 13:23:1104091:248 | 6886 | Для размещения промышленных объектов | :248:ЗУ4 | 1612 | Для размещения промышленных объектов | Образование путем раздела |
| :248:ЗУ5 | 13:23:1104091:248 | 6886 | Для размещения промышленных объектов | :248:ЗУ5 | 76 | Для размещения промышленных объектов | Образование путем раздела |
| :248:ЗУ6 | 13:23:1104091:248 | 6886 | Для размещения промышленных объектов | :248:ЗУ6 | 242 | Для размещения промышленных объектов | Образование путем раздела |
| :248:ЗУ7 | 13:23:1104091:248 | 6886 | Для размещения промышленных объектов | :248:ЗУ7 | 2264 | Для размещения промышленных объектов | Образование путем раздела |

**2 этап**

| **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 | 13:23:1104091:152 | 2290 | Для эксплуатации производственных помещений | 1946  (:152:ЗУ1/п1) | 1946 | Для эксплуатации производственных помещений | Образование путем перераспределения |
| 13:23:1104091:122 | 613 | Для эксплуатации производственных помещений | - |
| :ЗУ2 | 13:23:1104091:152 | 2290 | Для эксплуатации производственных помещений | 19  (:152:ЗУ1/п2) | 632 | Для эксплуатации производственных помещений | Образование путем перераспределения |
| 13:23:1104091:122 | 613 | Для эксплуатации производственных помещений | 613  (:122/п1) |

**3 этап**

| **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** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| :ЗУ3 | 13:23:1104091:152 | 2290 | Для эксплуатации производственных помещений | 325  (:152:ЗУ2, образованного 1 этапом) | 326 | Для эксплуатации производственных помещений | Образование путем перераспределения |
| 13:23:1104091:122 | 613 | Для эксплуатации производственных помещений | 1  (:ЗУ2/п2, образованного 2 этапом) |
| :ЗУ4 | 13:23:1104091:152 | 2290 | Для эксплуатации производственных помещений | - | 632 | Для эксплуатации производственных помещений | Образование путем перераспределения |
| 13:23:1104091:122 | 613 | Для эксплуатации производственных помещений | 632  (:ЗУ2/п1, образованного 2 этапом) |

**4 этап**

| **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** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| :ЗУ5 | 13:23:1104091:152 | 2290 | Для эксплуатации производственных помещений | 1946  (:ЗУ1, образованного 2 этапом) | 2005 | Для эксплуатации производственных помещений | Образование путем перераспределения |
| - | - | - | 59 |
| :ЗУ6 | 13:23:1104091:248 | 2290 | Для размещения промышленных объектов | 392  (:248:ЗУ2, образованного 1 этапом) | 437 | Для размещения промышленных объектов | Образование путем перераспределения |
| - | - | - | 45 |

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

| **№ п/п** | **Наименование показателей** | **Единица**  **измерения** | **Современное**  **состояние на**  **2020г** | **Состояние на расчетный срок 2025 год** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Площадь проектируемой территории - всего | м2 | 13289 | 13289 |
| 2 | Территории, подлежащие межеванию  в том числе: | м2 | 13289 | 13289 |
|  | - территории для размещения жилого дома | м2 | - | - |
|  | - иные территории | м2 | 13289 | 13289 |
| 3 | Территории, которые после межевания будут относиться к землям общего пользования | м2 | - | - |

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1**

**Приложение 2.**

**Ведомость расчета координат границы проектирования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Номер**  **поворотной точки** | **Координаты поворотных точек** | |
| **X** | **Y** |
| **2** | **3** | **4** |
| 1 | 394384,61 | 1294679,02 |
| 2 | 394502,71 | 1294778,67 |
| 3 | 394447,25 | 1294844,40 |
| 4 | 394329,15 | 1294744,75 |