ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

**«ГЕОГАРАНТ»**

**Заказчик:** Молина Т. В.

**Документация по планировке территории (проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 13:23:1104070:147, расположенного в районе Северо-восточного шоссе г. Саранска**

**2020**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

**«ГЕОГАРАНТ»**

**Заказчик:** Молина Т. В.

**Документация по планировке территории (проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 13:23:1104070:147, расположенного в районе Северо-восточного шоссе г. Саранска**

Директор: Е. И. Будаев

**2020**

**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. Графические материалы

Приложение 2. Выписки из ЕГРН

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

**1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ**

**1.1 Состав авторского коллектива и**

**ответственных разработчиков проекта**

|  |  |
| --- | --- |
| Директор | Е. И. Будаев |
| 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 | 1:500 |

**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 | 1:500 |
| 2. | Чертеж границзон особыми условиями использования территории. | ПМ-4 | 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 зон действия публичных сервитутов;

- 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**

**1.1. Общие положения**

Проект межевания территории выполнен в целях определения местоположения границ образуемых (изменяемых) земельных участков для размещения промышленных объектов, подготовки исходного материала для выполнения межевых планов данных участков и постановки их, в дальнейшем на государственный кадастровый учёт.

Основание для разработки документации по планировке территории (проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 13:23:1104070:147, расположенного в районе Северо-восточного шоссе г. Саранска является постановление администрации г.о. Саранск №1139 от 03.08.2020 и заключенный договор с Молиной Татьяной Валентиновной.

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

*Таблица №1*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Кадастровый номер** | **Почтовый адрес ориентира** | **Разрешенное использование** | **Площадь кв. м.** | **Вид права** | **Правообладатель** |
| 13:23:1104070:147 | Республика Мордовия, г. Саранск, Северо-восточное шоссе, дом 15 | Для эксплуатации производственных помещений | 1689 | Собственность | Молина Татьяна Валентиновна |
| 13:23:1104070:271 | Республика Мордовия, г. Саранск, Северо-восточное шоссе (в районе дома № 15) | Для размещения автостоянки, не являющейся объектом капитального строительства | 360 | Сведения отсутствуют | |
| 13:23:1104070:145 | Республика Мордовия, г. Саранск, Северо-восточное шоссе, дом 15 | Для размещения промышленных объектов | 2015 | Собственность | Турманкина Марина Николаевна |
| 13:23:1104070:140 | Республика Мордовия, г. Саранск, в районе Северо-Восточного шоссе, 15 | Для размещения иных объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения | 459 | Аренда | Насыбуллова Сара Абдулловна |

**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 42.13330.2011 «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 (с изменениями, внесенными решением Совета депутатов г.о. Саранск от 22 мая 2020 года №288), 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, от 27.12.2019 г. №269).

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 границ зон проектирования представлен в Таблице 3.

Проект межевания территории выполнен в масштабе 1:500, 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 на плане | Вид разрешенного использования изменяемого земельного участка | Площадь изменяемого земельного участка, м² | Способ образования |
| 1 | Производственная деятельность | 1991 | 1.1 | 13:23:1104070:147 | 1689 | В результате перераспределения |
| 1.2 | 13:23:1104070:271 | 302 |
| 2 | Производственная деятельность | 58 | 2.1 | 13:23:1104070:271 | 58 |

*Таблица 3*

**Перечень координат границы территории проекта межевания**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| N | X | Y | Длина | Дир.углы |
| н1 | 395139.70 | 1295215.18 |  |  |
|  |  |  | 95.94 | 270⁰00'00" |
| н2 | 395139.70 | 1295119.24 |  |  |
|  |  |  | 96.56 | 180⁰00'00" |
| н3 | 395043.15 | 1295119.24 |  |  |
|  |  |  | 95.94 | 90⁰00'00" |
| н4 | 395043.15 | 1295215.18 |  |  |
|  |  |  | 96.56 | 90⁰00'00" |
|  |  |  |  |  |
| Периметр 385 м | | | Общая площадь 9264 кв.м. | |

**1.4. Обоснование принятых решений**

При разработке проекта межевания территории для объекта производственного назначения, установлены границы земельных участков. В соответствии с правилами землепользования и застройки, участки расположены в зоне П3. «Зона объектов и предприятий III класса опасности», категория земель «Земли неселенных пунктов».

Проектом межевания территории предусмотренно образование земельного участка 1 (на плане) и участка 2 путем перераспределении участков с кадастровыми номерами 13:23:1104070:147 и 13:23:1104070:271, площадь образуемого участка 1 составляет 1991 м², площадь участка 2 составляет 58 м². Перед процедурой перераспределения, необходимо вид разрешенного использование земельных участков привести к единому наименованию.

Земельному участку №2, после образования, изменить вид разрешенного использования на «Земельные участки (территории) общего пользования».

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** | **0,9** |
| **2** | **Территории, подлежащие межеванию** | **га** | **0,2** |
| **3** | **Территории, не подлежащие межеванию** | **га** | **0,7** |