**Муниципальное предприятие**

**городского округа Саранск**

**«Кадастр»**

**Заказчик:** Кемаева Татьяна Валерьевна

**ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**по планировке территории**

**(проект межевания территории)**

**земельных участков с кадастровыми**

**номерами 13:23:1113264:2 и 13:23:1113264:36**

**в районе ул.Московская г.Саранска**

**Часть 1**

**Пояснительная записка**

**Шифр: 1-30/2019-01- ПЗ**

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

М.П.

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2019 г.

г.Саранск

2019 г

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

|  |  |
| --- | --- |
| **ОБЩАЯ ЧАСТЬ** | 4 |
| **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 | 10 |
| |  |  | | --- | --- | | **ПРИЛОЖЕНИЯ** |  | | Приложение 1. Задание на разработку документации по планировке территории (проект межевания территории) |  |   Приложение 2. Ведомость расчета координат границы проектирования | 11  17 |

**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 | 1:10000 |
| 2 | Чертеж межевания территории | ПМ-2 | 1: 1000 |
| 3 | Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. | ПМ-3 | 1: 1000 |
| 4 | Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства | ПМ-4 | 1: 1000 |

**РАЗДЕЛ 1. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

* 1. **Общие сведения.**

Подготовка документация по планировке территории (проект межевания территории) земельных участков с кадастровыми номерами 13:23:1113264:2 и 13:23:1113264:36 в районе ул.Московская г.Саранска, выполнены на основании Постановления Администрации городского округа Саранск №2527 от 02 нояря 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 №560/18 от 18.10.2018г.

- 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 границ 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 южной части г. Саранска. Основной подъезд к проектируемой территории предусмотрен с ул. Московская. Площадь проектируемой территории в границах проекта межевания составляет 0,83 га. Категория земель – земли населенных пунктов.

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала13:23:1113264.

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 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**

Документация по планировке территории (проект межевания территории) земельных участков с кадастровыми номерами 13:23:1113264:2 и 13:23:1113264:36 в районе ул.Московская г.Саранска, выполнена в связи с образованием границ земельных участков.

В соответствии с действующими правилами землепользования и застройки проектируемая территория расположена в составе территориальной зоны Ж4.1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами городского типа, для которой основным видом разрешенного использования является «для индивидуального жилищного строительства».

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, приведеныв 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". Образование земельных участков предполагается провести в 2 этапа (Таблица 1).

Первым этапом формируются проектные границы:

- образуемого земельного участка (:ЗУ1) путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 13:23:1113264:2 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

- образуемого земельного участка (:ЗУ2) путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 13:23:1113264:36 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Вторым этапом проектируются границы:

- образуемого земельного участка (:ЗУ3) путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 13:23:1113264:93 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

- образуемого земельного участка (:ЗУ4) путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 13:23:1113264:105 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

- образуемого земельного участка (:ЗУ5) путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 13:23:1113264:104 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

- образуемых земельных участков (:ЗУ6, :ЗУ7) путем перераспределения земельного участка :ЗУ1 и земельного участка :ЗУ2 (образованных 1 этапом);

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**

**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** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| :ЗУ1 | Земли государственная  собственность на которые не разграничена | - | - | 16  (:Т/п2)  7  (:Т/п3)  10  (:Т/п4)  27  (:Т/п5) | 1316 | Для индивидуального жилищного строительства | Образование путем перераспределения |
| 13:23:1113264:36 | 1356 | Для размещения дома индивидуальной жилой застройки | 1256  (:36/п1) |
| **Площадь, которая будет отнесена к землям государственная собственность на которые не разграничена, земельного участка с кадастровым номером 13:23:1113264:36, кв.м. - 29 (:36/п2) , 71 (:36/п3)** | | | | | | | |
| :ЗУ2 | Земли государственная  собственность на которые не разграничена | - | - | 369  (:Т/п1) | 1476 | Для индивидуального жилищного строительства | Образование путем перераспределения |
| 13:23:1113264:2 | 1151 | Для размещения дома индивидуальной жилой застройки | 1107  (:2/п1) |
| **Площадь, которая будет отнесена к землям государственная собственность на которые не разграничена, земельного участка с кадастровым номером 13:23:1113264:2, кв.м. - 44 (:2/п2)** | | | | | | | |

**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** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| :ЗУ3 | Земли государственная  собственность на которые не разграничена | - | - | 85  (:Т/п6) | 985 | Для индивидуального жилищного строительства | Образование путем перераспределения |
| 13:23:1113264:93 | 903 | Для индивидуального жилищного строительства | 900  (:93/п1) |
| **Площадь, которая будет отнесена к землям государственная собственность на которые не разграничена, земельного участка с кадастровым номером 13:23:1113264:93, кв.м. - 3 (:93/п2)** | | | | | | | |
| :ЗУ4 | Земли государственная  собственность на которые не разграничена | - | - | 657  (:Т/п7) | 1235 | Для индивидуального жилищного строительства | Образование путем перераспределения |
| 13:23:1113264:105 | 578 | Для индивидуального жилищного строительства | 578  (:105/п1) |
| :ЗУ5 | Земли государственная  собственность на которые не разграничена | - | - | 502  (:Т/п8) | 1245 | Для индивидуального жилищного строительства | Образование путем перераспределения |
| 13:23:1113264:104 | 743 | Для индивидуального жилищного строительства | 743  (:104/п1) |
| :ЗУ6 | :ЗУ1  (образованный 1 этапом) | 1316 | Для индивидуального жилищного строительства | 82  (:ЗУ1/п2)  23  (:ЗУ1/п3) | 1500 | Для индивидуального жилищного строительства | Образование путем перераспределения |
| :ЗУ2  (образованный 1 этапом) | 1476 | Для индивидуального жилищного строительства | 1395  (:ЗУ2/п1) |
| :ЗУ7 | :ЗУ1  (образованный 1 этапом) | 1316 | Для индивидуального жилищного строительства | 1211  (:ЗУ1/п1) | 1292 | Для индивидуального жилищного строительства | Образование путем перераспределения |
| :ЗУ2  (образованный 1 этапом) | 1476 | Для индивидуального жилищного строительства | 19  (:ЗУ2/п2)  58  (:ЗУ2/п3)  4  (:ЗУ2/п4) |

* 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 | 8317 | 8317 |
| 2 | Территории, подлежащие межеванию  в том числе: | м2 | 5996 | - |
|  | - территории для размещения жилого дома | м2 | 5996 | - |
|  | - иные территории | м2 | - | - |
| 3 | Территории, которые после межевания будут относиться к землям общего пользования | м2 | 2321 | 2321 |

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1**

**Приложение 2.**

**Ведомость расчета координат границы проектирования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Номер**  **поворотной точки** | **Координаты поворотных точек** | |
| **X** | **Y** |
| **2** | **3** | **4** |
| 1 | 389210,51 | 1291565,57 |
| 2 | 389250,51 | 1291548,02 |
| 3 | 389246,26 | 1291575,65 |
| 4 | 389263,73 | 1291606,12 |
| 5 | 389318,90 | 1291613,75 |
| 6 | 389315,26 | 1291652,10 |
| 7 | 389305,86 | 1291717,12 |
| 8 | 389267,74 | 1291709,78 |
| 9 | 389243,35 | 1291639,37 |