**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**

|  |
| --- |
| Юридический адрес: 430005, Республика Мордовия, город Саранск, Коммунистическая улица, дом 75а  Фактический адрес: 430005, Республика Мордовия, город Саранск, Ст. Разина улица, дом 17, оф. 310  Тел. 8 906 379 41 71  ИНН 1326235472, КПП 132601001  Р/с 40702810639000002327 в Дополнительном офисе № 8589/0060 ПАО Сбербанк  к/с 30101810100000000615  БИК 048952615  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Заказчик:** Карпунина Ольга Ивановна |

**«Гео-кадастр»**

**Документация по внесению изменений**

**в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Циолковского, Сахалинская, Желябова, Серафимовича и рекой Тавла г.Саранска, в части выполнения проекта межевания земельного участка с кадастровым номером 13:23:1102214:175, расположенный в районе ул. Достоевского**

**г. Саранска, с целью его перераспределения с землями неразграниченной государственной собственности**

**Часть 1**

**Пояснительная записка**

**Шифр: 1-21/29-01- ПЗ**

### 

### Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.Е. Игрушкин

М.П.

19.01.2021 г.

г.Саранск

2021г.

**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 | 9 |

**ОБЩАЯ ЧАСТЬ**

**Состав авторского проекта и ответственных разработчиков проекта**

|  |  |
| --- | --- |
| Руководитель проекта | В.Е. Игрушкин |

**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: 5000 |
| 2 | Чертеж межевания территории | ПМ-2 | 1: 1000 |
| 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: 1000 |

**РАЗДЕЛ 1. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

* 1. **Общие сведения.**

Подготовка документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Циолковского, Сахалинская, Желябова, Серафимовича и рекой Тавла г.Саранска, в части выполнения проекта межевания земельного участка с кадастровым номером 13:23:1102214:175, расположенный в районе ул. Достоевского г. Саранска, с целью его перераспределения с землями неразграниченной государственной собственности, выполнены на основании Постановления Администрации городского округа Саранск №1819 от 23 ноября 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 42.13330.2016. 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 городского округа Саранск от 23.04.2014 г. № 333 (с изменениями);

- Местных нормативов градостроительного проектирования городского округа Саранск, утвержденные решением Совета депутатов городского округа Саранск от 22 марта 2019 г. № 223;

- Правил землепользования и застройки городского округа Саранск, утвержденные решением Совета депутатов городского округа Саранск от 05.05.2016 г. № 516 (с изменениями).

Исходные данные для проектирования включают в себя:

- Контракт №12/21 от 11.01.2021 г.

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

- Документация по планировке территории, ограниченной улицами ограниченной улицами Циолковского, Сахалинская, Желябова, Серафимовича и рекой Тавла г.Саранска (с изменениями, внесенными постановлениями Администрации городского округа Саранск от 03 октября 2016 года №2919, от 10 июля 2017 года №1454, от 23 ноября 2017 года №2677, от 9 апреля 2018 года №841, от 3 июня 2019 года №1046, от 31 июля 2020 года №1115);

-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 с целью образования земельных участков путем перераспределения с землями неразграниченной государственной собственности.

* 1. **Анализ существующего положения.**

Проектируемая территория расположена в восточной части г. Саранска. Границами проектируемой территории служат с востока – ул. Достоевского. Основной подъезд к проектируемой территории предусмотрен с ул. Достоевского. Площадь проектируемой территории в границах проекта межевания составляет 0,73га. Категория земель – земли населенных пунктов.

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала 13:23:1102214.

В границах проектируемой территории отсутствуют зоны залегания полезных ископаемых, а также объекты культурного наследия – памятники истории и культуры.

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 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 на проектируемой территории установлены ранее утвержденной документацией по планировке территории по внутриквартальным проездам с отступом для обеспечения коридора для прокладки инженерных коммуникаций на перспективу.

В границах проектируемой территории ранее установленные красные линии присутствуют и показаны на чертежах.

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

Документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Циолковского, Сахалинская, Желябова, Серафимовича и рекой Тавла г.Саранска, в части выполнения проекта межевания земельного участка с кадастровым номером 13:23:1102214:175, расположенный в районе ул. Достоевского г. Саранска выполнена с целью перераспределения данного земельного участка с землями неразграниченной государственной собственности .

В соответствии с действующими правилами землепользования и застройки проектируемая территория расположена в составе территориальной зоны Ж4.1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами городского типа.

Определение местоположения границ уточняемого земельного участка 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 перераспределение 5 земельных участков с землями государственная собственность на которые не разграничена для размещения жилых домов. Согласно п.3 ст.11.2 Земельного кодекса РФ 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. Таким образом разрешенное использование образуемых земельных участков :ЗУ1, :ЗУ2, :ЗУ3, :ЗУ4 - для индивидуального жилищного строительства.

На проектируемой территории зоны действия публичного сервитута не выделены.

Характеристика образуемых земельных участков на проектируемой территории приведена в Таблице 1.

Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой подготовлен проект межевания указан на чертеже проекта.

**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 | 13:23:1102214:175 | 693 | Для индивидуального жилищного строительства | 693  (:175/п1) | 1014 | Для индивидуального жилищного строительства | Образование путем перераспределения |
| Земли государственная  собственность на которые не разграничена | - | - | 321  (:Т/п1) |
| :ЗУ2 | 13:23:1102214:172 | 543 | Для индивидуального жилищного строительства | 543  (:172/п1) | 574 | Для индивидуального жилищного строительства | Образование путем перераспределения |
| Земли государственная  собственность на которые не разграничена | - | - | 31  (:Т/п2) |
| :ЗУ3 | 13:23:1102214:173 | 639 | Для индивидуального жилищного строительства | 639  (:173/п1) | 642 | Для индивидуального жилищного строительства | Образование путем перераспределения |
| Земли государственная  собственность на которые не разграничена | - | - | 3  (:Т/п3) |
| :ЗУ4 | 13:23:1102214:571 | 1406 | Для индивидуального жилищного строительства | 1406  (:175/п1) | 1448 | Для индивидуального жилищного строительства | Образование путем перераспределения |
| Земли государственная  собственность на которые не разграничена | - | - | 42  (:Т/п4) |
| :ЗУ5 | 13:23:1102214:589 | 1101 | Для размещения одноэтажного многоквартирного дома | 1101  (:175/п1) | 1399 | Для размещения одноэтажного многоквартирного дома \*  (\*от исходного земельного участка) | Образование путем перераспределения |
| Земли государственная  собственность на которые не разграничена | - | - | 298  (:Т/п5) |

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

| **№ п/п** | **Наименование показателей** | **Единица**  **измерения** | **Современное**  **состояние на**  **2021г** | **Состояние на расчетный срок 2025 год** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Площадь проектируемой территории - всего | м2 | 7311 | 7311 |
| 2 | Территории, подлежащие межеванию  в том числе: | м2 | 5077 | - |
|  | - территории для размещения индивидуального жилищного строительства | м2 | 5077 | - |
|  | - территории общего пользования | м2 | 0 | - |
| 3 | Территории, которые после межевания будут относиться к землям общего пользования | м2 | 0 | - |