**Заказчик:** АО «Шумбрат»

## ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ

**В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ),**

## предназначенной для размещения объекта «Реконструкция гостиницы «Адмирал», категория «четыре звезды», г. Саранск, ул. Республиканская, д. 103», в части земельного участка с кадастровым номером 13:23:0904237:305

Шифр: 001/2021-ПМ

**Заказчик:** АО «Шумбрат»

## ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ

**В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ),**

## предназначенной для размещения объекта «Реконструкция гостиницы «Адмирал», категория «четыре звезды», г. Саранск, ул. Республиканская, д. 103», в части земельного участка с кадастровым номером 13:23:0904237:305

Шифр: 001/2021-ПМ

Председатель А.А. Мищенко

Руководитель проекта А.А. Мищенко

Документация по межеванию территории выполнена на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования.

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

|  |  |
| --- | --- |
| **ОБЩАЯ ЧАСТЬ** | 5 |
| **РАЗДЕЛ 1. Основная часть проекта межевания территории** | 6 |
| 1.1 Общие сведения | 6 |
| 1.2 Анализ существующего положения | 6 |
| 1.3 Красные линии и линии регулирования застройки | 7 |
| **РАЗДЕЛ 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории** | 8 |
| 2.1 Проектное предложение по образованию земельных участков на проектируемой территории | 8 |
| 2.2 Технико-экономические показатели проекта межевания | 9 |
|  |  |
| **ПРИЛОЖЕНИЯ** |  |
| Приложение 1. Характеристика образуемого земельного участка | 10 |
| Приложение 2. Характеристика земельных участков, зарегистрированных в едином государственном реестре недвижимости | 11 |
| Приложение 3. Ведомость координат границы проектируемой территории | 12 |
|  |  |
| ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ | 13 |

Проект межевания подготовлен в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых 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.

#### **ОБЩАЯ ЧАСТЬ**

**Состав авторского коллектива и ответственных разработчиков проекта**

|  |  |
| --- | --- |
| Главный инженер проекта | Мазайкина А.Н. |
| Инженер | Мазайкина А.Н. |

#### **Состав проекта межевания**

#### **РАЗДЕЛ 1. Основная часть проекта 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 |  |
| 2 | Чертеж межевания территории | ПМ-2 | 1:1000 |
| 3 | Чертеж зон действия публичных сервитутов | ПМ-3 | 1:1000 |

#### **РАЗДЕЛ 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории**

1. Графические материалы:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Чертеж границ с особыми условиями использования территории  Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства | ПМ-4 | 1:1000 |

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.

#### **РАЗДЕЛ 1. Основная часть проекта межевания территории**

#### **1.1 Общие сведения**

Работы по подготовке документации по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории), предназначенной для размещения объекта «Реконструкция гостиницы «Адмирал», категория «четыре звезды», г. Саранск, ул. Республиканская, д. 103», в части земельного участка с кадастровым номером 13:23:0904237:305 выполнены на основании Постановления Администрации городского округа Саранск № 351 от 09.03.2021 г. согласно требованиям законодательных актов и рекомендаций следующих нормативных документов:

* + Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;
* Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 г. № 136-Ф3;
  + 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 г.о. Саранск от 23.04.2014 г. №333 (с изменениями);
  + Местных нормативов градостроительного проектирования городского округа Саранск, утвержденных Решением Совета депутатов городского округа Саранск от 22 марта 2019 г. № 223;
  + Правил землепользования и застройки городского округа Саранск, от 06.05.2016 г. №516 (с изменениями).

#### **1.2 Анализ существующего положения**

Отведенный под проект межевания участок находится в центральной части города Саранска, в Ленинском районе в квартале, ограниченном с юга – улицей Республиканская, с востока – ул. Грузинская, с запада – ул. Старопосадская, с севера – ул. Саранская. Основной подъезд к проектируемой территории предусмотрен с ул. Старопосадская. Площадь проектируемой территории в границах проекта межевания составляет 0,71 га.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала 13:23:0904237.

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

Проектом планировки на данной территории в качестве зон с особыми условиями использования определены охранные зоны инженерных коммуникаций.

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.

#### **1.3 Красные линии и линии регулирования застройки**

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.

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

**РАЗДЕЛ 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории**

#### **2.1 Проектное предложение по образованию земельных участков на проектируемой территории**

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории), предназначенной для размещения объекта «Реконструкция гостиницы «Адмирал», категория «четыре звезды», г. Саранск, ул. Республиканская, д. 103», в части земельного участка с кадастровым номером 13:23:0904237:305 выполнено в виде отдельного документа.

Проектом межевания территории предусмотрено образование 1-го земельного участка путем раздела с измененным земельным участком с кадастровым номером 13:23:0904237:305, расположенного Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Грузинская, д. 25 Б.

Проектом межевания на проектируемой территории определено местоположение границ образуемых и изменяемых земельных участков, установлена их площадь, а также определен вид разрешенного использования. Образование проектных границ земельных участков производится в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленных в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

Вид разрешенного использования земельного участка установлен в соответствии с Правилами землепользования и застройки г.о. Саранск для территориальной зоны ОС-3, в границах которой расположена проектируемая территория.

Проектом межевания вид разрешенного использования образуемого земельного участка с условным номером 13:23:0904237:305:ЗУ1 устанавливается: гостиничное обслуживание.

Общие данные по образуемому земельному участку представлены в Приложении 1.

На проектируемой территории ***отсутствуют*** земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования.

В проекте межевания территории отображены границы существующих землепользований. Общие данные по земельным участкам, в границах территории межевания отображены в Приложении 2.

Каталог координат границы проектируемой территории представлен в Приложении 3.

Проект межевания территории представлен на листах ПМ-1 – ПМ-4 графических материалов.

На проектируемой территории выделена зона действия публичного сервитута (:305/чзу1 и :307/чзу1) для обеспечения доступом к землям общего пользования образуемого земельного участка 13:23:0904237:305:ЗУ1.

#### **2.2 Технико-экономические показатели проекта межевания**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование показателей** | **Единица измерения** | **Современное состояние на 2021 г** |
| 1 | Площадь проектируемой территории - всего | га | 0,71 |
| 2 | **Территории, подлежащие межеванию в том числе:** | га | - |
|  | - территория земельных участков для гостиничного обслуживания | га | 0,05 |
|  | - сервитут | га | 0,05 |
| 3 | Территории, которые после межевания будут относиться к территориям общего пользования | га | - |

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1**

**Характеристика образуемого земельного участка**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Условный номер земельного участка по проекту межевания территории** | **Кадастровый номер изменяемого земельного участка** | **Площадь изменяемого земельного участка, кв.м. (по сведениям ЕГРН)** | **Разрешенное использование изменяемого земельного участка (по сведениям ЕГРН)** | **Площадь образуемого земельного участка, кв.м.** | **Наименование вида разрешенного использования образуемого земельного участка** | **Возможный способ образования земельного участка** |
| :305:ЗУ1 | 13:23:0904237:305 | 3489 +/- 21 | Для размещения гостиницы | 500 | Гостиничное обслуживание | образование земельного участка путем раздела с измененным земельным участком |
| :305/чзу1 | 339 | Обеспечение доступом к землям общего пользования образуемого земельного участка  13:23:0904237:305:ЗУ1 | Образование части земельного участка |
| :307/чзу1 | 13:23:0904237:307 | 1469 +/- 13 | для размещения объекта "Реконструкция гостиницы Мордовия" | 122 |

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2**

**Характеристика земельных участков, зарегистрированных в едином государственном реестре недвижимости**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Кадастровый номер** | **Адрес (описание местоположения)** | **Разрешенное использование** | **Площадь, кв.м.** | **Вид права** | **Правообладатель** |
| 13:23:0904237:305 | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Грузинская, д. 25 Б | Для размещения гостиницы | 3489 +/- 21 | Собственность | Республика Мордовия |
| Аренда | АО «Шумбрат» |
| 13:23:0904237:307 | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Республиканская, д. 103, корпус № 2 | для размещения объекта "Реконструкция гостиницы Мордовия" | 1469 +/- 13 | Собственность | Городской округ Саранск |
| Аренда | АО «Шумбрат» |
| 13:23:0904237:32 | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Республиканская, д. 103 | Для размещения промышленных объектов | 9475 +/- 29 | Собственность | АО «Шумбрат» |
| 13:23:0904237:344 | Республика Мордовия, г. Саранск | Для размещения здания гостиницы | 142 +/- 4 | - | - |
| 13:23:0904237:139 | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Республиканская | Для размещения здания гостиницы | 497 +/- 8 | - | - |
| 13:23:0904237:345 | Республика Мордовия, г. Саранск | Для иных видов использования, характерных для населённых пунктов | 5909 +/- 27 | - | - |
| 13:23:0904237:349 | Республика Мордовия, г. Саранск | Для размещения объекта физической культуры и спорта (теннисный центр Мордовии) | 5236 +/- 25 | Собственность | Республика Мордовия |
| 13:23:0904237:298 | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Грузинская, дом 25 | Для размещения объектов физической культуры и спорта | 4252 +/- 23 | Собственность | Городской округ Саранск |
| Постоянное (бессрочное) пользование | МУ ДО "Детско-юношеская спортивная школа №1" |

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3**

**Ведомость координат границы проектируемой территории**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № точки | X | Y |
| 1 | 390839,71 | 1290574,37 |
| 2 | 390839,71 | 1290686,68 |
| 3 | 390776,22 | 1290686,68 |
| 4 | 390776,22 | 1290574,37 |
| 1 | 390839,71 | 1290574,37 |