**Муниципальное предприятие**

**городского округа Саранск**

**«Кадастр»**

**Заказчик:** Рябченко М.В.

**Документация**

**по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной ул. Красная, территорией Ботанического сада и автомобильной дорогой ("Обход города Саранска") рп. Луховка г.о. Саранск (исключая территорию,** **ограниченную ул. Красная, ул. Рабочая, ул. Мичурина г.о. Саранск), включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект межевания территории) земельных участков с кадастровыми номерами 13:23:1110310:661 и 13:23:1110310:662, расположенных в районе ул. Молодежная рп. Луховка г.о. Саранск**

**Пояснительная записка**

**Шифр: 11-11/2021- ПМ**

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

М.П.

« 11 » ноября 2021 г.

г. Саранск

2021 г.

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

|  |  |
| --- | --- |
| **ОБЩАЯ ЧАСТЬ** | 4 |
| **РАЗДЕЛ 1. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ** |  |
| 1.1. Общие сведения | 5 |
| 1.2. Анализ существующего положения | 6 |
| 1.3. Красные линии и линии регулировки территории | 6 |
| 1.4. Проектное предложение по использованию территории | 7 |
| 1.5. Технико-экономические показатели проекта межевания | 9 |

**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 | 1:12 000 |
| 2 | Чертеж межевания территории | ПМ-2 | 1: 500 |
| 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: 500 |

**РАЗДЕЛ 1. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

* 1. **Общие сведения.**

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной ул. Красная, территорией Ботанического сада и автомобильной дорогой ("Обход города Саранска") рп. Луховка г.о. Саранск (исключая территорию, ограниченную ул. Красная, ул. Рабочая, ул. Мичурина г.о. Саранск), включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект межевания территории) земельных участков с кадастровыми номерами 13:23:1110310:661 и 13:23:1110310:662, расположенных в районе ул. Молодежная рп. Луховка г.о. Сарансквыполнена на основании Постановления Администрации городского округа Саранск №1509 от 24 сентября 2021г. и согласно требований законодательных актов, 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 г.о. Саранск, (Решение от 22 марта 2019 г. N 223.).

- Правил землепользования и застройки г.о. Саранск (утв. Решением Совета депутатов г.о. Саранск № 516 от 06.05.2016г. (с изменениями).

Исходные данные для проектирования включают в себя:

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

- Документация по планировке территории, ограниченной улицами ППТ ул.Красная, территория Ботанического сада и автомобильной дорогой (обход города Саранска) р.п.Луховка г.о.Саранск;

-топографическая съемка территории в масштабе 1:500, представленная МП «Кадастр»;

- 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.

* 1. **Анализ существующего положения.**

Территория разработки проекта межевания расположена в восточной части г.Саранска. Основной подъезд к проектируемой территории предусмотрен с ул. Молодежная. Площадь проектируемой территории в границах проекта межевания составляет 0,4 га. Категория земель – земли населенных пунктов.

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала 13:23:1110310.

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

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».

* 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.

Данным проектом изменение красных линий не предусмотрено.

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

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной ул. Красная, территорией Ботанического сада и автомобильной дорогой ("Обход города Саранска") рп. Луховка г.о. Саранск (исключая территорию, ограниченную ул. Красная, ул. Рабочая, ул. Мичурина г.о. Саранск), включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект межевания территории) земельных участков с кадастровыми номерами 13:23:1110310:661 и 13:23:1110310:662, расположенных в районе ул. Молодежная рп. Луховка г.о. Саранск выполнена в связи с определением местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

В соответствии с действующими правилами землепользования и застройки проектируемая территория расположена в составе территориальной зоны Ж4.2. Зона застройки индивидуальными жилыми домами усадебного типа. Для данной территориальной зоны одним из основных видов разрешенного использования является размещение объектов индивидуального жилищного строительства и земельные участки (территории) общего пользования. Информация о параметрах застройки территории, установленная градостроительным регламентом для проектируемой территории приведена ниже в табличной форме.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Наимено-вание зоны/подзоны | Предельные размеры земельных участков | | Предельное кол-во этажей | | Мин. отступы от границ зем. участка, м | Макс. процент застройки в границах земельного участка |
| площадь, кв. м | | мин. | макс. |
| Мини-мум | максимум |
| 1 | Ж4.2 | 5 | 25000 | 1 | 3 | 1 | 30 |
| Для малоэтажной жилой застройки (индивидуальное жилищное строительство) и приусадебный участок личного подсобного хозяйства минимальные размеры земельных участков - 450 кв.м., максимальные - 1500 кв.м. | | | | | | | |

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 проекта планировки проектом межевания предполагается образование земельных участков с видом разрешенного использования определенным в соответствии с проектом межевания территории. Формирование проектных границ образуемого земельного участка производится путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 13:23:1110310:661 и земель муниципальной и государственной собственности, собственность на которые не разграничена, и земельного участка с кадастровым номером 13:23:1110310:662 и земель муниципальной и государственной собственности, собственность на которые не разграничена в целях устранения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы, невозможности размещения объектов недвижимости и других препятствующих рациональному использованию и охране земель недостатков.

Перечень и сведения о площади образуемых на проектируемой территории земельных участков, а также возможные способы их образования приведены в Таблице 1. Все образуемые земельные участки подлежат процедуре постановки на государственный кадастровый учет в соответствии с законодательством РФ. Сведения о существующих, вновь образуемых земельных участках и частях земельных участков отражены на чертеже межевания территории.

**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 | 13:23:1110310:661 | 1171 | Для индивидуального жилищного строительства\* | 1171 | 1178 | Для индивидуального жилищного строительства | Образование путем перераспределения |
| Земли государственная  собственность на которые не разграничена | - | - | 7  (:Т/п1) |
| :ЗУ2 | 13:23:1110310:662 | 829 | Для индивидуального жилищного строительства\* | 829 | 887 | Для индивидуального жилищного строительства | Образование путем перераспределения |
| Земли государственная  собственность на которые не разграничена | - | - | 58  (:Т/п2) |

\*Вид разрешенного использования привести в соответствии с действующим законодательством.

* 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 | 4068 | 4068 |
| 2 | Территории, подлежащие межеванию  в том числе: | м2 | 2065 | - |
|  | - территории для индивидуального жилищного строительства | м2 | 2065 | - |
|  | - территории общего пользования | м2 | - | - |
| 3 | Территории, которые после межевания будут относиться к землям общего пользования | м2 | - | - |