

**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
МАКСИМКИН СЕРГЕЙ ПАВЛОВИЧ**

Республика Мордовия, г. Рузаевка, ул. Юрасова, д.19, кв. 35
ИНН 132405395994, ОГРНИП 321132600030832
тел: +79093258521, e-mail: maksimkin1978@bk.ru

Заказчик: Дрянцева Светлана Васильевна

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

в границах зоны О-1 городского поселения Рузаевка Рузаевского
муниципального района Республики Мордовия, ограниченного с северной и
западной стороны улицей 40 лет Победы, г. Рузаевка, с восточной стороны
земельным участком с кадастровым номером 13:25:0103019:167, с южной
стороны земельным участком с кадастровым номером 13:25:0103019:5

Адрес (описание местоположения): Республика Мордовия, Рузаевский муниципальный
район, городское поселение Рузаевка, город Рузаевка, улица 40 лет Победы

Индивидуальный предприниматель

С.П. Максимкин

2023 г.

Содержание

- 1.Исходные данные
- 2.Пояснительная записка.
- 3.Приложение.
- 4.Графическая часть

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Исходные данные включают в себя:

- сведения из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;
- сведения об изученности объектов территориального планирования (охват их территории материалами изысканий различного масштаба и направленности, наличие архивных, исторических источников и т.д.), перечень ранее выполненных научно-исследовательских работ, градостроительной и проектной документации, прочих работ, учет которых обязателен при подготовке проекта межевания территории в рамках выполнения работ;
- данные о демографической ситуации и занятости населения;
- сведения о социальной, транспортной, производственной и инженерной инфраструктурах, строительной базе;
- материалы топографо-геодезической подосновы соответствующих масштабов, картографические и справочные материалы, материалы инженерно геологических изысканий и исследований;
- материалы социально-экономических прогнозов развития территории, сведения об имеющихся целевых программах и программах социально экономического развития;
- сведения о современном использовании и состоянии территории, ее кадастровой и экономической оценке (в виде схем землепользования и табличного материала);
- данные обследований и прогнозов санитарно-гигиенического состояния и экологической ситуации;
- историко-архитектурные планы, проекты зон охраны памятников истории и культуры;
- материалы опорных и адресных планов, регистрационных планов подземных коммуникаций и атласов геологических выработок;
- материалы государственного кадастра недвижимости ;
- материалы схем генерального плана;

- материалы правил землепользования и застройки;
- инвентаризационные данные по землепользованию, жилищному фонду, предприятиям и учреждениям обслуживания, другим объектам недвижимости;
- данные об улично-дорожной сети, гаражах и стоянках индивидуального автотранспорта, организации дорожного движения;
- иную документацию, необходимую для разработки проекта межевания территории.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1. Общие данные.

Проект межевания территории разработан на основании постановления администрации городского поселения Рузаевка Рузаевского муниципального района Республики Мордовия от 11.12.2023 г. №2032 в целях определения местоположения образуемых и изменяемых земельных участков и обоснования необходимых условий предоставления земельных участков (в том числе перераспределения земель), определения параметров образуемых земельных участков с указанием установления ограничений и обременения использования участков, в том числе установления зон действия публичных сервитутов, иных обременений.

Проект межевания разработан в соответствии с требованиями ст. 43 Градостроительного кодекса РФ.

В процессе разработки проекта использовались следующие материалы и нормативно-правовые документы:

- Градостроительный кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизе и утверждения градостроительной документации»;
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ»;
- СП 42.1330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Генеральный план городского поселения Рузаевка;
- Правила землепользования и застройки городского поселения Рузаевка;
- Приказ от 1 сентября 2014 г. 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков (с изменениями от 30 сентября 2015 г.)».

2.Цели и задачи развития 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 использования участков.

Проект межевания территории выполнен с учетом сведений из государственного кадастра недвижимости о земельных участках, расположенных в границах проектируемой территории.

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;
- границы существующих земельных участков при разработке проекта межевания не подлежат изменению, за исключением случаев изъятия земель для государственных нужд в соответствии с законодательством или при согласии землепользователя на изменение границ земельного участка, а также при выявлении кадастровых ошибок в отношении земельных участков, учтенных в государственном кадастре недвижимости.

3.Описание существующей градостроительной ситуации.

Проектируемая территория расположена на улице 40 лет Победы и ограничена северной и западной стороны улицей 40 лет Победы, г. Рузаевка, с восточной стороны земельным участком с кадастровым номером 13:25:0103019:167, с южной стороны земельным участком с кадастровым номером 13:25:0103019:5.

Граница разработки проекта межевания обусловлена территориальной зоной О-1, Правил землепользования и застройки городского поселения Рузаевка Рузаевского муниципального района Республики Мордовия, утвержденных решением Совета депутатов городского поселения Рузаевка

от 28.02.2022 г. №6/53 с изменениями от 28.04.2023г. №19/123 (текст решения опубликован на сайте www.ruzaevka-rm.ru).

Проект межевания территории разрабатывается в пределах кадастрового квартала 13:25:0103019.

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

Проектом межевания на данной территории не установлены зоны с особыми условиями использования.

4.Основные планировочные решения по проекту

Проект межевания территории выполнен с учетом сведений из государственного кадастра недвижимости о земельных участках, расположенных в границах проектируемой территории.

При разработке проекта межевания территории обеспечено соблюдение следующих требований:

- границы проектируемых земельных участков установлены в зависимости от функционального назначения зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости и земельных участков, включая проезды, проходы к ним, путем установления границ территории общего пользования, а также путем установления зон действия ограничений на право доступа к земельным участкам;
- границы существующих земельных участков при разработке проекта межевания не подлежат изменению, за исключением случаев изъятия земель для государственных нужд в соответствии с законодательством или при согласии землепользователей на изменение границ земельных участков, а также при выявлении кадастровых ошибок в отношении земельных участков, учтенных в государственном кадастре недвижимости.

В проекте межевания территории отображены границы существующих землепользований, границы формируемого земельного участка, линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения здания и границы зон действия публичных сервитутов.

Межевание земельного участка на проектируемой территории выполнено с учетом обеспечения нормативной площади и создания технических коридоров для возможной прокладки инженерных коммуникаций на перспективу.

При обосновании местоположения границ земельных участков в соответствии с требованием части 4 статьи 43 Градостроительного Кодекса РФ учтены как особенности фактического использования, так и расчетного обоснования размеров земельных участков.

Земельный участок формируется в соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 39.28 Земельного кодекса РФ, т.к. невозможно предоставить данный участок другому лицу, из-за того, что перекрывается доступ к земельному участку с кадастровым номером 13:25:0103019:9.

Вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 13:25:0103019:9 - для строительства торгового комплекса идентичен виду разрешенного использования согласно ПЗЗ ГП Рузаевка – 4.4. магазины , поэтому предельные минимальные и максимальные размеры земельного участка принимаются 200 – 5000 кв.м.

Формирование земельных участков путем перераспределения происходит в два этапа.

Формируемые земельные участки подлежат постановке на государственный кадастровый учет в соответствии с законодательством РФ. Границы установленных земельных участков отображены на чертежах проекта межевания.

Таблица 1. Характеристики образуемых земельных участков

Условный номер земельного участка по проекту межевания территории	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Способ образования земельного участка
:ЗУ1	Для строительства торгового комплекса (берется по исходному земельному участку)	2003,0	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 13:25:0103019:9, площадью 1804 кв.м., с земельным участком площадью 199 кв.м., государственная собственность на которые не разграничена
:ЗУ2	Для строительства торгового комплекса (берется по исходному земельному участку))	2202,0	Перераспределение земельного участка :ЗУ1, (полученного путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 13:25:0103019:9), площадью 2003 кв.м., с земельным участком площадью 199 кв.м., государственная собственность на которые не разграничена

Приложение 1.**Каталог координат образуемых земельных участков :ЗУ1****Система координат - СК 13**

Обозначение характерных точек границ	X	Y
13:25:0103019:9/п1		
1	380135,45	1276559,22
2	380113,45	1276559,38
3	380113,12	1276477,38
4	380135,12	1276477,22
1	380135,45	1276559,22
13:25:0103019:Т/п1		
5	380137,55	1276477,20
6	380137,88	1276559,22
7	380137,60	1276559,22
1	380135,45	1276559,22
4	380135,12	1276477,22
5	380137,55	1276477,20
:ЗУ1		
1	380135,45	1276559,22
2	380113,45	1276559,38
3	380113,12	1276477,38
4	380135,12	1276477,22
5	380137,55	1276477,20
6	380137,88	1276559,22
7	380137,60	1276559,22
1	380135,45	1276559,22

Приложение 1.**Каталог координат образуемых земельных участков :ЗУ2****Система координат - СК 13**

Обозначение характерных точек границ	X	Y
13:25:0103019:ЗУ1/п1		
1	380135,45	1276559,22
2	380113,45	1276559,38
3	380113,12	1276477,38
4	380135,12	1276477,22
5	380137,55	1276477,20
6	380137,88	1276559,22
7	380137,60	1276559,22
1	380135,45	1276559,22
13:25:0103019:Т/п2		
8	380139,98	1276477,19
9	380140,31	1276559,22
6	380137,88	1276559,22
5	380137,60	1276559,22
8	380139,98	1276477,19
:ЗУ2		
1	380135,45	1276559,22
2	380113,45	1276559,38
3	380113,12	1276477,38
4	380135,12	1276477,22
5	380137,55	1276477,20
8	380139,98	1276477,19
9	380140,31	1276559,22
6	380137,88	1276559,22
7	380137,60	1276559,22
1	380135,45	1276559,22

Приложение 1.

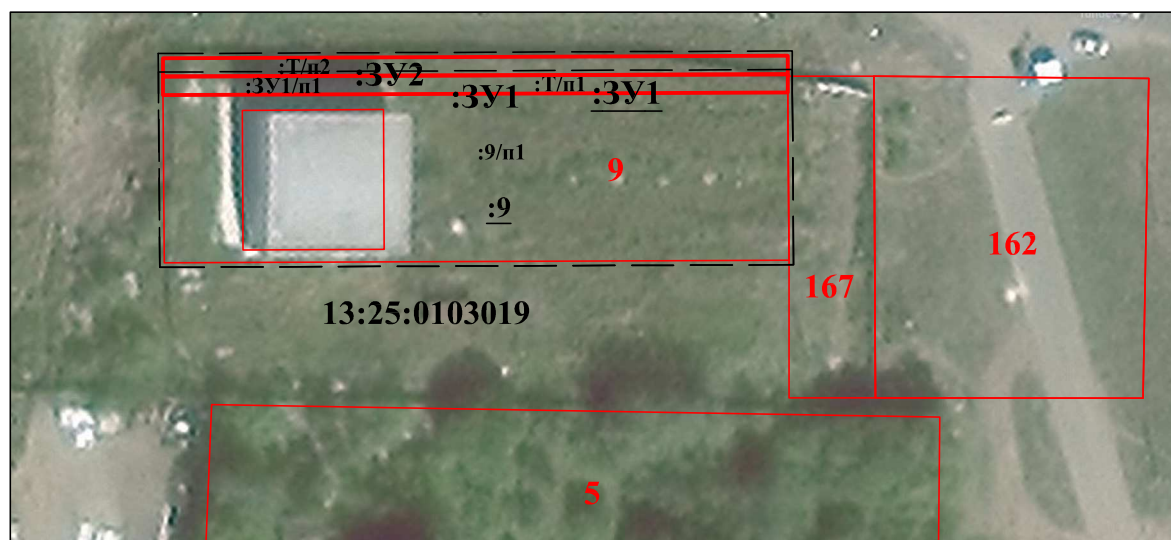
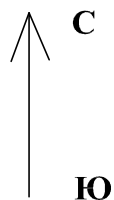
Перечень координат характерных точек сведений о границах территории

Система координат - СК 13

1	380135,45	1276559,22
2	380113,45	1276559,38
3	380113,12	1276477,38
4	380135,12	1276477,22
5	380137,55	1276477,20
8	380139,98	1276477,19
9	380140,31	1276559,22
6	380137,88	1276559,22
7	380137,60	1276559,22
1	380135,45	1276559,22

Проект межевания территории

Схема расположения территории межевания



01

13:25:0103019

:ЗУ1

167

:T/п1

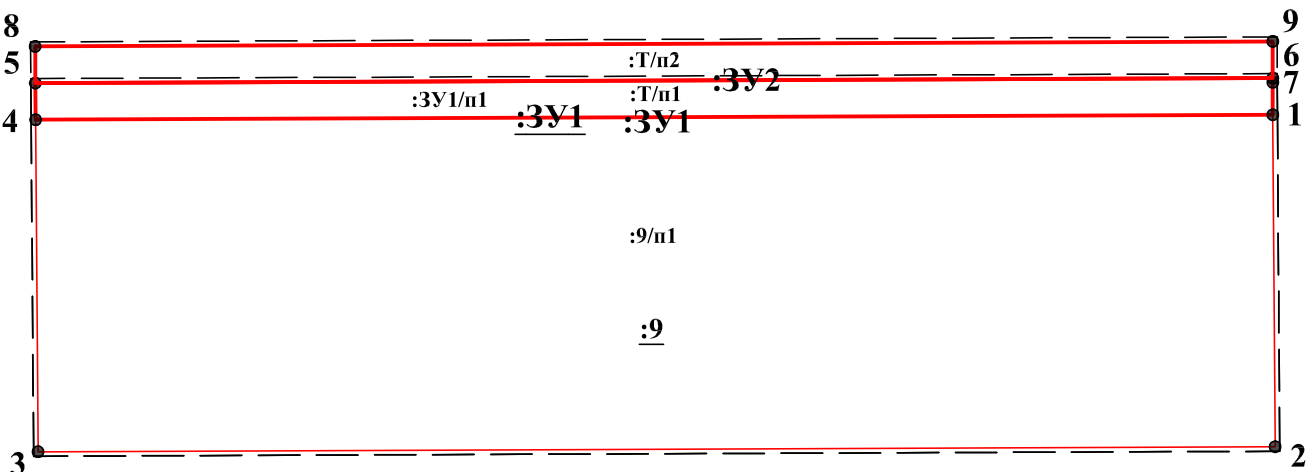
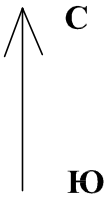
:9/п1

Условные обозначения:

- общественно-деловая зона
- вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- обозначение кадастрового квартала
- обозначение образуемого земельного участка
- существующая часть границы, имеющая в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- граница территории межевания
- кадастровый номер земельного участка
- образуемая часть земельного участка, включенная в состав образуемого земельного участка при перераспределении
- часть исходного земельного участка, включенная в состав образуемого земельного участка при перераспределении

Проект межевания территории

Чертеж межевания территории



Масштаб 1:500

Условные обозначения:



- характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности



- вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения

:3У1

- обозначение образуемого земельного участка

1

- обозначение характерной точки границы земельного участка



- существующая часть границы, имеющая в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения



- граница территории межевания

:Т/п1

- образуемая часть земельного участка, включенная в состав образуемого земельного участка при перераспределении

:9/п1

- часть исходного земельного участка, включенная в состав образуемого земельного участка при перераспределении