**Состав проекта межевания**

1. Основная часть
2. Материалы по обоснованию

**Содержание материалов по обоснованию проекта межевания**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | Пояснительная записка | 5 |
| Графическая часть | |  |

**1. Пояснительная записка**

*Характеристики территории*

Проект межевания территории подготовлен применительно к застроенной территории. Проект межевания состоит из текстовой и графической части.

Работы по межеванию земельных участков проводятся в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости», Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Проект межевания выполняется с учетом сохранения ранее образованных земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН.

Способ образования земельных участков - перераспределение земельных участков с землями государственная собственность на которые не разграничена.

Территория проектирования в границах территориальной зоны ОД-1 кадастрового квартала 76:18:010802 города Переславль-Залесский Ярославской области.

Площадь планируемой территории ориентировочно составляет 1,56 га.

Согласно Генеральному плану городского округа город Переславль-Залесский Ярославской области, утвержденному решением Переславль-Залесской городской Думы от 24.12.2020 № 126, Правил землепользования и застройки городского округа город Переславль-Залесский Ярославской области, утвержденных решением Переславль-Залесской городской Думы от 26.01.2023 № 2 (в редакции решения от 21.02.2024 № 4), а также данных ЕГРН территория расположена:

- в функциональной зоне – многофункциональная общественно-деловая зона;

- частично в водоохранной зоне реки Трубеж;

- частично в береговой полосе ручья Дашка;

- в зоне малоэтажной застройки с ограничением высоты до 10 метров;

- частично в границах объекта культурного наследия федерального значения «Культурный слой, XII-XVII вв.»;

- в зонах с особыми условиями использования территории – охранная зона инженерных сетей;

- частично в границах территории слабого подтопления (при глубине залегания грунтовых вод от 2,0 до 3,0 м);

- в охранной зоне особо охраняемой природной территории федерального значения национальный парк «Плещеево озеро» (постановление Губернатора Ярославской области от 14.08.2002 № 551 «О создании охранной зоны национального парка «Плещеево озеро»).

- в территориальной зоне: ОД-1 - многофункциональная общественно-деловая зона.

Красные линии не установлены.

Основанием для разработки документации являются:

- статьи 42-46 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- постановление Администрации города Переславля-Залесского от 29.11.2024 № ПОС.03-2974/24 «О подготовке документации по планировке территории (проект межевания территории) в границах территориальной зоны ОД-1 кадастрового квартала 76:18:010802, г. Переславля-Залесского».

*Сведения об использованных материалах по установлению границ участков и особенностях проекта*

В рамках проекта была собрана и проанализирована следующая исходная информация:

- современное использование территории на основании кадастрового плана территории (прилагается к материалам по обоснованию);

- планировочные ограничения территории проектирования;

- решения по развитию территории проектирования в ранее разработанной градостроительной документации.

*Перечень публичных сервитутов*

Не имеется.

*Обоснование принятых решений*

Ранее в отношении указанной территории проект межевания не утверждался.

В границах рассматриваемой территории объекты культурного наследия отсутствуют.

Проектом межевания планируется к образованию/изменению 2 земельных участков, а именно:

1. Земельные участки: с ЗУ-1 – Магазины код 4.4.

Способ образования: путем перераспределения исходного земельного участка с кадастровым номером 76:18:010802:5 с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

Цель: устранение чересполосицы.

1. Земельный участок ЗУ-2 – Благоустройство территории код 12.0.2.

Способ образования: образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Цель: образование земельного участка под существующими объектами благоустройства.

Экспликация земельных участков фактического землепользования

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Кадастровый номер участка | Адрес участка | Вид права на земельный участок/землепользователь | Вид разрешенного использования участка | Площадь участка по документам (кв. м.) | Площадь земельного участка по плану отвода  (кв. м.) |
| 76:18:010802:260 | 152020, Ярославская область, г. Переславль-Залесский, ул. Свободы, д. 22-а | Собственники МКД | малоэтажная жилая застройка | 286 | 286 |
| 76:18:010802:5 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.  Почтовый адрес ориентира: 152020, Ярославская область, г. Переславль-Залесский, ул. Свободы, д. 20 | Частная собственность | Для общественно-деловых целей (эксплуатации магазина) | 904 | 904 |
| 76:18:010802:271 | 152020, Ярославская область, г Переславль-Залесский, ул. Свободы, д 18 | - | для застройки объектами общественного использования (строительство торгово-офисного здания) | 1693 | 1693 |
| 76:18:010802:267 | Ярославская область, г. Переславль-Залесский, ул. Свободы, д 24 | Частная собственность | общественное питание | 708 | 708 |
| 76:18:010802:268 | Ярославская область, г. Переславль-Залесский, ул. Свободы, д 24 | Частная собственность | общественное питание | 239 | 239 |
| 76:18:010802:38 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.  Почтовый адрес ориентира: 152020, Ярославская область, г. Переславль-Залесский, пер Кривоколенный, д.4б | - | Рынки | 636 | 636 |
| 76:18:010802:46 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.  Почтовый адрес ориентира: 152020, Ярославская область, г. Переславль-Залесский, пер Кривоколенный, д.4в | Частная собственность | Для общественно-деловых целей (эксплуатация торгового павильона) | 24 | 24 |
| 76:18:010802:47 | 152020, Ярославская область, г. Переславль-Залесский, пер. Кривоколенный, д. 4а | Частная собственность | магазины | 42 | 42 |
| 76:18:010802:49 | 152020, Ярославская область, г. Переславль-Залесский, ул. Свободы, д. 12 | Частная собственность | Для общественно-деловых целей (эксплуатации магазина) | 332 | 332 |
| 76:18:010802:492 | 152020, Ярославская область, г Переславль-Залесский, пер. Кривоколенный, д 4 | Частная собственность | для общественно-деловых целей (эксплуатация здания) | 1757 | 1757 |
| 76:18:010802:499 | 152020, Ярославская область, г. Переславль-Залесский, пер. Кривоколенный, д 4 | Частная собственность | для общественно-деловых целей (эксплуатация здания) | 989 | 989 |
| 76:18:010802:500 | 152020, Ярославская область, г. Переславль-Залесский, пер. Кривоколенный, д 4 | Частная собственность | для общественно-деловых целей (эксплуатация здания) | 825 | 825 |
| 76:18:010802:50 | 152020, Ярославская область, г. Переславль-Залесский, ул. Свободы, д. 12а | Частная собственность | Для общественно-деловых целей (эксплуатации магазина) | 103 | 103 |
| 76:18:010802:53 | 152020, Ярославская область, г. Переславль-Залесский, пер. Кривоколенный, д. 4г | - | Для общественно-деловых целей (эксплуатация торгового павильона) | 51 | 51 |
| 76:18:010802:259 | 152020, Ярославская область, г. Переславль-Залесский, ул. Свободы, д 14 | Собственники МКД | малоэтажная жилая застройка | 366 | 366 |
| 76:18:010802:262 | 152020, Ярославская область, г. Переславль-Залесский, ул. Свободы, д 16 | - | малоэтажная жилая застройка | 89 | 89 |

Экспликация формируемых земельных участков

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Номер земельного участка на чертеже | Местоположение земельного участка | Цель формирования участка | Адрес участка (при наличии) | Площадь по проекту участка | Вид разрешенного использования участка | Способ образования участка |
| ЗУ-1 | Ярославская область, г. Переславль-Залесский, ул. Свободы, д. 20 | устранение чересполосицы | Ярославская область, г. Переславль-Залесский, ул. Свободы, д. 20 | 1626 | Магазины код 4.4 | путем перераспределения исходного земельного участка с кадастровым номером 76:18:010802:5 с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности |
| ЗУ-2 | Ярославская область, г. Переславль-Залесский, ул. Свободы | образование земельного участка под существующими объектами благоустройства | - | 1766 | Благоустройство территории код 12.0.2. | образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности |