

# СОДЕРЖАНИЕ

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

### 1. Текстовая часть

1.1. Общие положения.....	6
1.2. Природно-климатические условия.....	8
1.3. Положение проектируемой территории в структуре г. Саранска..	9
1.4. Анализ существующего положения.....	10
1.5. Проектное предложение по использованию территории.....	10
1.6. Технико-экономические показатели проекта межевания.....	12

### **Приложения:**

Приложение 1. Характеристики исходных земельных участков, расположенных в границах разработки проекта межевания территории, сведения о которых содержатся в ЕГРН

Приложение 2. Характеристики образуемых земельных участков

Приложение 3. Координаты поворотных точек границ образуемых земельных участков. 1 этап

Приложение 4. Координаты поворотных точек границ образуемого земельного участка. 2 этап

Приложение 5. Сведения об образуемом земельном участке (пл.№4 по генплану)

Приложение 6. Координаты поворотных точек границ сервитутов

### 2. Чертежи межевания территории

Схема расположения элемента планировочной структуры в составе ранее разработанной документации по планировке территории	ПМТ-1
Чертеж межевания территории (1 этап) М1:1000	ПМТ-2а
Чертеж межевания территории (2 этап) М1:1000	ПМТ-2б
Чертеж границ зон действия публичных сервитутов М1:1000	ПМТ-3

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

Чертеж границ существующих земельных участков М1:1000	ПМТ-4
---	-------

\* 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.

## Общая часть

### Состав авторского коллектива

Должность	Фамилия
Директор	В.М. Большаков
Главный инженер проекта	С.В. Семибратов
Инженер по землеустройству	Т. Г. Кладова

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

### **1.1. Общие положения**

Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной ул.Волгоградская, пер. Иркутский, р.Тавла, ул.Тамбовская г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект межевания территории), ограниченной ул. Волгоградская, ул.Стрелецкая, ул.Курская г. Саранска осуществляется на основании постановления Администрации городского округа Саранск №1831 от 13.08.2018 г. «О подготовке документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной ул.Волгоградская, пер. Иркутский, р.Тавла, ул.Тамбовская г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект межевания территории), ограниченной ул. Волгоградская, ул.Стрелецкая, ул.Курская г. Саранска», а также задания на подготовку документации по планировке территории (проект межевания).

Внесение изменений, предлагаемых данным проектом, обусловлено необходимостью корректировки границ земельных участков.

При разработке проекта использованы следующие нормативные документы:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
- Генеральный план городского округа Саранск, утвержден решением Совета депутатов г.о.Саранск от 23.04.2014 г. № 333;

- Местные нормативы градостроительного проектирования г.о. Саранск, 2008.

- Правила землепользования и застройки городского округа Саранск от 06.05.2016 г. (с изм. от 26.06.2017 г. № 87).

При подготовке документации были также использованы:

- Документация по планировке территории «Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной ул. Волгоградская, пер. Иркутский, р.Тавла, ул. Тамбовская г. Саранска, включая проект межевания, в части планировки территории, ограниченной улицами Волгоградская, Стрелецкая, Курская г.Саранска», постановление Администрации городского округа Саранск от 23.04.2018 №954;

- «Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки проектной документации «Застройка многоэтажными жилыми домами квартала, ограниченного ул.Волгоградская, ул.Стрелецкая, ул.Курская в г.Саранске», №127/17-ИГДИ, ООО «Кадастровый центр», 2017 г.

- «Технический отчет об инженерно-геологических изысканиях на объекте: «Застройка многоэтажными жилыми домами квартала, ограниченного ул.Волгоградская, Стрелецкая, Курская в г.Саранске. Жилой дом (пл. №4 по генплану)», ООО «Мордовский научно-производственный институт инженерных изысканий», 2017 г.

- материалы, полученные из Единого государственного реестра недвижимости.

Подготовка графической части проекта межевания территории осуществлена в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (СК-13).

Внесение изменений в проект межевания выполнено в целях корректировки местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, а также в целях обоснования необходимых условий предоставления земельных участков, с указанием установленных

ограничений и обременений использования участков, в том числе установления зон действия публичных сервитутов.

## 1.2. Природно-климатические условия

Район строительства расположен на Сурской возвышенности в пределах умеренного климатического пояса, относится ко II «В» климатическому подрайону с умеренно-континентальным климатом с хорошо выраженной сменой сезонов года. Положение территории в секторе умеренно-континентального климата определяет устойчивость увлажнения, влажные годы чередуются с засушливыми.

Среднегодовая температура воздуха составляет + 3,9 °С. Наиболее холодным месяцем является январь, среднемесячная температура которого составляет -12,3°С, абсолютный минимум отрицательных температур достигает -44 °С.

Период со средней суточной температурой воздуха <8°С равен 209 суткам, продолжительность периода со средней суточной температурой <0°С равна 150 суткам.

Средняя температура наиболее холодной пятидневки - 30°С.

Наиболее теплым месяцем в году является июль (+19,2 °С), абсолютный максимум положительных температур достигает +38 °С.

Общее количество атмосферных осадков в среднем за год составляет 516 мм.

Среди неблагоприятных климатических явлений в зимний период отмечаются промерзание почв, гололед, метели. Средняя многолетняя глубина промерзания почвы в сантиметрах за зимний период колеблется от 24 см до 90 см. Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов (для глинистых грунтов) составляет 1,48 м.

Преобладающими ветрами на территории района являются ветры западного и южного направлений, значительно реже - ветры восточного направления. Средние скорости ветра: наибольшая в январе – 6,9 м/сек, наименьшая – в июле – 0,5 м/сек.

### **1.3. Положение проектируемой территории в структуре г. Саранска**

Корректируемая территория расположенная в восточной части г. Саранска, ранее рассмотрена в составе проекта «Документация по планировке территории «Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной ул. Волгоградская, пер. Иркутский, р.Тавла, ул. Тамбовская г. Саранска, включая проект межевания, в части планировки территории, ограниченной улицами Волгоградская, Стрелецкая, Курская г.Саранска».

В данном проекте рассматривается территория для размещения многоэтажного жилого дома - площадка №4 по генплану.

На участке планировки резкого перепада высот рельефа не наблюдается. Естественный рельеф нарушен, спланирован. В геоморфологическом отношении приурочен к правобережному коренному склону р.Инсар.

Опасные природные и техногенные процессы на участке не зафиксированы.

Объекты культурного наследия, памятники истории и культуры на рассматриваемой территории отсутствуют.

#### **1.4. Анализ существующего положения**

Территория проекта межевания расположена в границах кадастрового квартала 13:23:1101210. Сведения о существующих в пределах проектируемой территории земельных участках отражены на чертежах проекта межевания территории и в таблице Приложения 1.

На территории в настоящее время располагаются одноэтажные жилые дома, хоз. постройки, гаражи. Территория имеет развитую структуру инженерных сетей.

Зоны залегания полезных ископаемых отсутствуют.

#### **1.5. Проектное предложение по использованию территории**

Настоящим проектом межевания на проектируемой территории определено местоположение границ образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории, а также определен вид их разрешенного использования.

Проект межевания территории выполнен в два этапа.

На первом этапе предполагается формирование земельных участков с условными номерами Уч.1, Уч.2, Уч.3 из земель, государственная собственность на которые не разграничена, а также раздел существующего земельного участка с кадастровым номером 13:23:1101210:460 на земельные участки с условными номерами :460/ЗУ1, :460/ЗУ2, :460/ЗУ3 (см. лист «Чертеж межевания территории (1 этап) М1:1000», ПМТ-2а). Каталог координат поворотных точек границ образуемых земельных участков (1 этап) представлен в таблице Приложения 3. Характеристики образуемых земельных участков представлены в таблице Приложения 2.

На втором этапе предполагается образование земельных участков :ЗУ1 для размещения многоэтажного жилого дома (пл.№4 по генплану) путем объединения существующих земельных участков с кадастровыми номерами

13:23:1101210:60, 13:23:1101210:461, а также земельных участков, сформированных в результате выполнения кадастровых работ по первому этапу; :ЗУ2 для размещения объекта коммунального обслуживания (ТП) путем раздела существующего земельного участка с кадастровым номером 13:23:1101210:460 (см. лист «Чертеж межевания территории (2 этап) М1:1000», ПМТ-2б). Сведения об образуемых земельных участках (пл.№4 по генплану, объекта коммунального обслуживания (ТП)) представлены в таблице Приложения 5. Каталог координат поворотных точек границ образуемых земельных участков (2 этап) представлены в таблице Приложения 4.

Проектом межевания территории предусмотрены 2 зоны действия публичного сервитута общей площадью 262 м<sup>2</sup> (см. лист «Чертеж границ зон действия публичных сервитутов М1:1000», таблица Приложения 6).

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. Характеристики исходных земельных участков, расположенных в границах разработки проекта межевания территории, сведения о которых содержатся в ЕГРН, представлены в таблице Приложения 1.

Расчет нормативного размера земельного участка для размещения многоквартирного жилого дома (пл.№4 по генплану) произведен в соответствии с требованиями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» и с нормой расчетной жилищной обеспеченности согласно местных нормативов градостроительного проектирования городского округа Саранск равной 24,9 м<sup>2</sup>/чел. общей жилой площади.

Общая площадь жилых помещений 6065 м<sup>2</sup>. Нормативная площадь земельного участка  $S_k = 6065 \times 0,92 = 5580 \text{ м}^2$ .



Все образуемые земельные участки подлежат процедуре постановки на государственный кадастровый учет в соответствии с законодательством РФ.

Зона действия публичного сервитута – 262 м<sup>2</sup>

### 1.6. Техничко-экономические показатели проекта межевания

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2018 г
1	Площадь проектируемой территории - всего	га	<b>0,64</b>
2	<b>Территории, подлежащие межеванию, в том числе:</b>	га	0,64
	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	га	0,64
	- иные территории	га	-
3	Земельные участки (территории) общего пользования	га	-

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

Характеристики исходных земельных участков,  
расположенных в границах разработки проекта межевания территории,  
сведения о которых содержатся в ЕГРН

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Вид права	Правообладатель	Местоположение (адрес) земельного участка	Площадь исходного участка, м <sup>2</sup>	Вид разрешенного использования
1	13:23:1101210:460	Собственность	Публичное акционерное общество "Саранский домостроительный комбинат"	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Волгоградская	4488 +/- 23 кв. м	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
2	13:23:1101210:461	Сведения о зарегистрированных правах отсутствуют	-	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Волгоградская	173 +/- 5 кв. м	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
3	13:23:1101210:60	Долевая собственность	Кисняшкина Валентина Викторовна, ½ Фирсов Александр Викторович, ½	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Волгоградская, д. 157	1036 +/- 3.21 кв. м	Для эксплуатации жилого дома

## Характеристики образуемых земельных участков

№п/п	Обозначение земельного участка	Местоположение (адрес) земельного участка	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Вид разрешенного использования
Земельные участки, формируемые на 1 этапе (путем образования из земель, государственная собственность на которые не разграничена)				
1	Уч.1	Республика Мордовия, г.Саранск	176	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
2	Уч.2	Республика Мордовия, г.Саранск	86	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
3	Уч.3	Республика Мордовия, г.Саранск	484	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
Земельные участки, формируемые на 1 этапе (путем раздела существующего земельного участка с кадастровым номером 13:23:1101210:460)				
1	:460/ЗУ1	Республика Мордовия, г.Саранск	3541	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
2	:460/ЗУ2	Республика Мордовия, г.Саранск	843	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
3	:460/ЗУ3	Республика Мордовия, г.Саранск	102	Коммунальное обслуживание

## Координаты поворотных точек границ образуемых земельных участков

1 этап

Номер земельного участка	Номер поворотной точки границы земельного участка	Координаты поворотных точек		Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>
		X	Y	
1	2	3	4	5
Уч.1	1	392075,54	1294456,91	176
	2	392069,18	1294456,99	
	3	392065,36	1294457,14	
	4	392063,48	1294457,29	
	5	392025,24	1294453,98	
	6	392025,67	1294450,79	
	7	392057,63	1294453,79	
	8	392061,78	1294454,47	
	9	392068,47	1294454,05	
	10	392073,8	1294454,03	
	11	392083,23	1294454,02	
	12	392083,66	1294457,15	
	1	392075,54	1294456,91	
Уч.2	6	392025,67	1294450,79	86
	5	392025,24	1294453,98	
	13	392014,26	1294453,03	
	14	392011,65	1294455,58	
	15	392008,14	1294455,18	
	16	392006,42	1294454,78	
	17	392006,55	1294447,24	
	18	392009,43	1294447,45	
	19	392009,14	1294449,09	
	20	392023,52	1294450,56	
	6	392025,67	1294450,79	
Уч.3	21	392090,56	1294507,53	484
	22	392079,62	1294507,38	
	23	392078,99	1294502,94	
	24	392078,59	1294495,22	
	25	392078,33	1294489,8	
	26	392078,27	1294489,08	
	27	392077,73	1294482,16	
	28	392076,88	1294474,15	
	29	392076,34	1294468,59	

Номер земельного участка	Номер поворотной точки границы земельного участка	Координаты поворотных точек		Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>
		X	Y	
1	2	3	4	5
Уч.3	30	392076,3	1294466,67	
	31	392075,59	1294466,62	
	32	392075,63	1294463,93	
	1	392075,54	1294456,91	
	12	392083,66	1294457,15	
	21	392090,56	1294507,53	
:460/3У1	32	392075,63	1294463,93	3541
	31	392075,59	1294466,62	
	30	392076,3	1294466,67	
	29	392076,34	1294468,59	
	28	392076,88	1294474,15	
	27	392077,73	1294482,16	
	26	392078,27	1294489,08	
	25	392078,33	1294489,8	
	24	392078,59	1294495,22	
	23	392078,99	1294502,94	
	22	392079,62	1294507,38	
	33	392069,11	1294507,27	
	34	392027,75	1294505,43	
	49	392012,35	1294503,52	
	48	392012,37	1294489,73	
	36	392004,71	1294489,72	
	37	392004,73	1294477,43	
	38	392004,93	1294472,59	
	39	392005,09	1294467,46	
	40	392005,35	1294465,41	
	41	392005,58	1294463,9	
	42	392005,81	1294456,65	
	16	392006,42	1294454,78	
	15	392008,14	1294455,18	
	14	392011,65	1294455,58	
	13	392014,26	1294453,03	
	4	392063,48	1294457,29	
	3	392065,36	1294457,14	
2	392069,18	1294456,99		
1	392075,54	1294456,91		
32	392075,63	1294463,93		

Номер земельного участка	Номер поворотной точки границы земельного участка	Координаты поворотных точек		Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>
		X	Y	
1	2	3	4	5
:460/3У2	37	392004,73	1294477,43	843
	36	392004,71	1294489,72	
	35	392004,7	1294502,58	
	43	391970,08	1294498,32	
	44	391968,04	1294497,3	
	45	391968,59	1294487,28	
	46	391969,17	1294476,89	
	47	391990,14	1294476,9	
	37	392004,73	1294477,43	
:460/3У3	1	392012,35	1294503,53	102
	2	392004,7	1294502,58	
	3	392004,71	1294489,72	
	4	392012,37	1294489,73	

## Координаты поворотных точек границ образуемого земельного участка

## 2 этап

Номер земельного участка	Номер поворотной точки границы земельного участка	Координаты поворотных точек		Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>
		X	Y	
1	2	3	4	5
:3У1	1	392080,27	1294432,34	5410
	2	392083,23	1294454,02	
	3	392083,66	1294457,15	
	4	392090,56	1294507,53	
	5	392079,62	1294507,38	
	6	392069,11	1294507,27	
	7	392027,75	1294505,43	
	8	392004,7	1294502,58	
	9	392004,71	1294489,72	
	10	392004,73	1294477,43	
	11	392004,93	1294472,59	
	12	392005,09	1294467,46	
	13	392005,35	1294465,41	
	14	392005,58	1294463,9	
	15	392005,81	1294456,65	
	16	392006,42	1294454,78	
	17	392008,14	1294455,18	
	18	392011,65	1294455,58	
	19	392014,26	1294453,03	
	20	392025,24	1294453,98	
	21	392025,67	1294450,79	
	22	392026,39	1294446,32	
	23	392027,84	1294430,05	
	24	392029,96	1294429,88	
	25	392073,27	1294432,02	
	26	392012,37	1294489,73	
	27	392012,35	1294503,52	
		1	392080,27	
:3У2	1	392012,35	1294503,52	102
	2	392004,7	1294502,58	
	3	392004,71	1294489,72	
	4	392012,37	1294489,73	



## Сведения об образуемых земельных участках (пл.№4 по генплану, КТП)

Условный номер образуемого земельного участка	Сведения о существующих земельных участках, включаемых в состав образуемого		Местоположение (адрес) земельного участка	Площадь образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования
	Обозначение/ кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка			
1	2	3	4	5	6
:ЗУ1	13:23:1101210:461	173	Республика Мордовия, г.Саранск	5410	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
	13:23:1101210:60	1036			
	Уч.1	176			
	Уч.3	484			
	:460/ЗУ1	3541			
:ЗУ1	:460/ЗУ3	102	Республика Мордовия, г.Саранск	102	Коммунальное обслуживание

## Координаты поворотных точек границ сервитутов

Обозначение сервитута	Номер поворотной точки	Координаты поворотных точек		Площадь, м <sup>2</sup>
		X	Y	
1	2	3	4	5
С1	1	392075,54	1294456,91	176
	2	392069,18	1294456,99	
	3	392065,36	1294457,14	
	4	392063,48	1294457,29	
	5	392025,24	1294453,98	
	6	392025,67	1294450,79	
	7	392057,63	1294453,79	
	8	392061,78	1294454,47	
	9	392068,47	1294454,05	
	10	392073,8	1294454,03	
	11	392083,23	1294454,02	
	12	392083,66	1294457,15	
	1	392075,54	1294456,91	
С2	6	392025,67	1294450,79	86
	5	392025,24	1294453,98	
	13	392014,26	1294453,03	
	14	392011,65	1294455,58	
	15	392008,14	1294455,18	
	16	392006,42	1294454,78	
	17	392006,55	1294447,24	
	18	392009,43	1294447,45	
	19	392009,14	1294449,09	
	20	392023,52	1294450,56	
	6	392025,67	1294450,79	

