

# ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР"

Заказчик: Гуменчук О.В.

Объект: Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами А. Невского, Осипенко, П.Морозова, Евсевьева г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения проекта межевания

## Внесение изменений.

144/19

Директор



О.П. Кряжев

2019 г.

## ОБЩАЯ ЧАСТЬ

### Состав авторского коллектива и ответственных разработчиков проекта

Директор	О.П. Кряжев
Исполнитель	О.А. Вакулич

### Состав документации по планировке территории ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

#### РАЗДЕЛ 1. Основная часть проекта планировки территории.

Текстовые материалы			
1	Общие сведения		
2	Анализ существующего положения		
3	Проектное предложение по образованию земельных участков на проектируемой территории		
4	Технико-экономические показатели проекта межевания территории		
Графические материалы			
5	Чертеж межевания территории	ПМ-3	1:500

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

Графические материалы			
7	Схема расположения элемента планировочной структуры	ПМ-1	
8	Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства.	ПМ-2	1:500

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1.** Характеристика земельных участков, зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2.** Каталог координат существующих земельных участков, преобразование которых предусмотрено данным проектом

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3.** Характеристики образуемых земельных участков

В связи со спецификой проектируемой территории в составе проекта межевания территории не разрабатывались следующие чертежи:

- **чертеж границ территорий объектов культурного наследия;**
- **чертеж границ особо охраняемых природных территорий;**
- **чертеж границ лесничеств, лесопарков, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов и частей лесотаксационных выделов;**
- **Чертеж зон действия публичных сервитутов.**

					144/19			
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата	Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Вакулич					П	1	10
Дир.	Кряжев					ООО «Кадастровый центр»		

## Общие положения

Основанием для разработки документации по внесению изменений в проект планировки территории и разработки проекта межевания территории является распоряжение на разработку градостроительной документации, выданное Администрацией городского округа Саранск (постановление №256 от 07 февраля 2018 г.), заключенный договор №144/19 между ООО «Кадастровый центр» (исполнитель) с Гуменчуком О.В. (заказчик).

**Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами А. Невского, Осипенко, П. Морозова, Евсевьева г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения проекта межевания** разработана в целях преобразования земельных участков с кадастровыми номерами 13:23:1113249:2273, 13:23:1113249:465 расположенных по адресу: г. Саранск, ул. Крылова.

При разработке проекта учтены требования, изложенные в следующих нормативно-технических и правовых документах:

- Градостроительный Кодекс Российской Федерации № 190-РФ;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»;
- СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа Саранск, утвержденные решением Совета депутатов г. о. Саранск от 22.03.2019 г. № 223;
- Решения от 06 мая 2016 года № 516 Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа Саранск (с изменениями);
- Генеральный план городского округа Саранск, утвержденный решением Совета депутатов городского округа Саранск от 23.04.2014 г. № 333 (с изменениями).

В границах разработки в границах земельных участков 13:23:1113249:2273 и 13:23:1113249:465, расположены объекты капитального строительства, представляющие собой инженерные сети коммуникаций и нежилые строения, их расположение

					144/19	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		

отображено в графической части материалов по обоснованию проекта межевания территории на листе ПМ-2.

Графическая часть проекта разработана на инженерно- топографической подоснове в масштабе 1:500. Основной подъезд к образуемому участку осуществляется с ул. Крылова.

### Природные условия

В административном отношении рассматриваемый участок проектирования расположен в южной части г. Саранска, в квартале, ограниченном ул. А. Невского, Осипенко, П. Морозова, Евсевьева г. Саранска в границах кадастрового квартала 13:23:1113249.

В геоморфологическом отношении участок приурочен к левобережному коренному склону реки Инсар и принадлежит к Сурской возвышенности (северная часть Приволжской возвышенности).

Рельеф участка спланированный, с общим уклоном на запад. Угол уклона местности составляет 2,2°.

Рассматриваемая территория находится в пределах умеренного климатического пояса, относится к лесостепной природно-климатической зоне, к II В климатическому району. Климат умеренно-континентальный с выраженной сменой сезонов года. Основные климатические характеристики и их изменения определяются влиянием общих и местных факторов: солнечной радиации, циркуляции воздушных масс атмосферы, подстилающей поверхности.

Положение территории в секторе умеренно-континентального климата определяет устойчивость увлажнения; чередование влажных и засушливых годов.

Климатическая характеристика исследуемого района приведена по данным интернет источников и фондовых данных метеостанции Саранск РМ. Колебания средней температуры воздуха по месяцам, характерные для рассматриваемой территории приведены в таблице 1.

Таблица 1

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
t, °C	-12,3	-11,7	-5,9	4,8	13,1	17,3	19,2	17,7	11,6	4,1	-3,0	-8,7

					144/19							Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата								

Среднегодовая температура воздуха составляет + 3,7 °С. Средняя максимальная температура воздуха в теплый период года составляет + 25,1°С. Абсолютная максимальная температура воздуха составляет + 38°С. Средний минимум самого холодного периода года составляет – 17°С, средняя температура наиболее холодной пятидневки составляет – 28°С. Средняя температура самых холодных суток составляет – 34°С. Абсолютная минимальная температура воздуха составляет – 44°С. Колебания средней абсолютной влажности в мб и средней относительной влажности воздуха в % по месяцам приводятся в таблице 2.

Таблица 2

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Средняя абсолютная влажность воздуха, в мб	2,5	2,6	3,5	6,2	8,5	11,8	14,9	13,6	9,8	6,5	4,3	3,1
Средняя относительная влажность воздуха, в %	84	83	82	72	60	61	67	70	73	80	84	85

Общее количество осадков в среднем за год составляет 516 мм. В течение многолетнего наблюдения отмечались периоды большего и меньшего увлажнения. Среднее количество осадков по метеорологической станции Саранска по месяцам приведено в таблице 3.

Таблица 3

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Среднемесячные осадки, в мм	31	26	24	32	46	57	71	52	50	53	38	36

Средняя дата образования снежного покрова – 21 ноября, средняя дата разрушения снежного покрова – 7 апреля. Продолжительность залегания снежного покрова составляет в среднем 138 дней. Средняя из наибольших высот снежного покрова за зиму составляет 0,33 м, средняя плотность снежного покрова от 0,20 м до 0,37.

В качестве расчетного, принимается третий снеговой район с весом снегового покрова  $S_g=1,8$  кПа. Среди неблагоприятных климатических явлений в зимний период отмечают промерзание почв, гололед и метели.

Средняя многолетняя глубина промерзания почвы в сантиметрах за зимний период колеблется от 24 см (декабрь) до 90 см (апрель). Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов, рассчитанная в соответствии с п. 5.5.3 СП 22.13330.2011 и СП 131.13330.2012, для глинистых грунтов составляет 1,48 м, для песчаных грунтов 1,82 м.

Гололед образуется обычно при небольших отрицательных температурах с выпадением переохлажденного дождя и мороси. Его повторяемость – 10-15 дней за зиму. Метели формируются при снегопаде с усилением ветра и при температуре воздуха 0 ... – 5° С (реже – 5 ... – 10° С). На территории республики метели наиболее часты в январе – феврале месяцах. Они преобладают при южных и юго-западных ветрах и их скорости 6 – 9 м/с. Исследуемая территория относится к третьему гололедному району.

Ветровой режим формируется под влиянием циркуляционных факторов климата и местных физико-географических особенностей. Перемещение атмосферных вихрей в большинстве случаев с запада на восток (с юго-западной и северо-западной составляющими) обуславливает наличие ветров западной четверти. В большинстве случаев наблюдаются ветры западного и южного направления, значительно реже – ветры восточного направления. Средние скорости ветра: наибольшая в январе – 6,9 м/сек., наименьшая – в июле – 0,5 м/сек. Повторяемость направления и средняя скорость ветра в м/с представлена в таблице 4.

Таблица 4

	Повторяемость направления ветра и штилей в % / Средняя скорость ветра в м/с								Штиль
	С	СВ	В	ЮВ	Ю	ЮЗ	З	СЗ	
Январь	11/5,0	4/3,5	3/3,7	10/5,0	35/6,9	19/6,0	10/4,8	8/4,1	10
Июль	13/4,5	9/4,0	9/3,7	10/3,1	11/3,5	15/4,1	16/4,4	17/4,4	14

Максимальная скорость ветра, повторяемостью один раз в 10 лет по метеостанции Саранск равна 30 м/сек., а наибольшая из наблюдавшихся скоростей – 40 м/сек. В качестве расчетного принимается второй ветровой район с нормативным значением ветрового давления 0,38 кПа.

Растительность на рассматриваемой территории представлена травяным покрытием и отдельно стоящими деревьями. Участок расположен на расстоянии 2,4 км от русла реки Инсар, 1,7 км от русла реки Саранка, за границами водоохранных зон поверхностных водных объектов и зон затопления паводковыми водами.

# ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

## РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

### 1.1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами А. Невского, Осипенко, П. Морозова, Евсевьева г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения проекта межевания выполнена на основании задания на разработку градостроительной документации, выданного Администрацией городского округа Саранск (постановление №256 от 07 февраля 2021 г.).

Материалы проекта межевания вышеуказанной территории послужат исходным материалом при подготовке межевых планов, при образовании новых земельных участков.

### 1.2 АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ

Проектируемая территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в квартале, ограниченном ул. А. Невского, Осипенко, П. Морозова, Евсевьева г. Саранска в границах кадастрового квартала 13:23:1113249, категория земель: земли населенных пунктов. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости представлены в таблице 7.

					144/19	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		

Таблица 7. Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания

№ точки	Координата X	Координата Y
1	389931.40	1290101.15
2	389931.40	1290039.69
3	389873.30	1290039.69
4	389873.30	1290101.15

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа Саранск, проектируемая территория расположена в зоне многоквартирной смешанной жилой застройки 2 и выше этажей (Ж2). Размещение всех объектов не противоречит ПЗЗ г.о. Саранск, объекты размещены в соответствии с видами разрешенного использования.

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

Местоположение линейных объектов (инженерных сетей), расположенных в пределах проектируемой территории принято по материалам топографической съемки. Сведения государственного кадастра недвижимости по объектам инженерной инфраструктуры, учитывались на момент проектирования.

В границах разработки в границах земельных участков 13:23:1113249:2273 и 13:23:1113249:465, расположены объекты капитального строительства, представляющие собой инженерные сети коммуникаций и нежилые строения, их расположение отображено в графической части материалов по обоснованию проекта межевания территории на листе ПМ-2.

Сведения о правах: в настоящее время земельный участок 13:23:1113249:2273 находится в собственности Гуменчука О.В.; земельный участок 13:23:1113249:465 находится в аренде у Гуменчука О.В.



### 1.3 ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО ОБРАЗОВАНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

Проект межевания выполнен в соответствии и с учетом разработанного проекта планировки территории: «Документация по планировке территории, ограниченной улицами А.Невского, Осипенко, П.Морозова, Евсевьева г. Саранска».

Проектом межевания определены площадь, вид разрешенного использования, способ образования и границы образуемого земельного участка.

Проект межевания, в соответствии с распоряжение на разработку проектной документации, выданным администрацией г.о. Саранск, предусматривает перераспределение земельных участков 13:23:1113249:2273 и 13:23:1113249:465 с образованием двух земельных участков :ЗУ1 и :ЗУ2 площадью 851 кв.м. и 5 кв.м. соответственно (*Лист ПМ-3*)

Все проектные предложения по использованию территории представлены графической частью документации и изложены в соответствующих таблицах.

Основные технико-экономические показатели проекта межевания представлены на *Листе ПМ-3* графических материалов.

В проекте межевания территории отображены границы существующих землепользований и границы образуемых земельных участков. Каталог координат существующих земельного участка, преобразование которых предусмотрено данным проектом, представлен в *Приложении 2*.

Перечень земельных участков, зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости, сформирован на основании сведений кадастрового плана территории в *Приложении 1*.

Площадь земельных участков, подлежащих корректировке – 0,1 га.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается резервирование и изъятие для государственных или муниципальных нужд, вид разрешенного использования образуемого участка представлены в *Приложении 3*.

В проекте межевания территории отсутствуют сведения о целевом назначении лесов, виде (видах) разрешенного использования лесного участка, количественные и

										Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата						

качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов, т.к. проект межевания территории не предусматривает определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков.

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

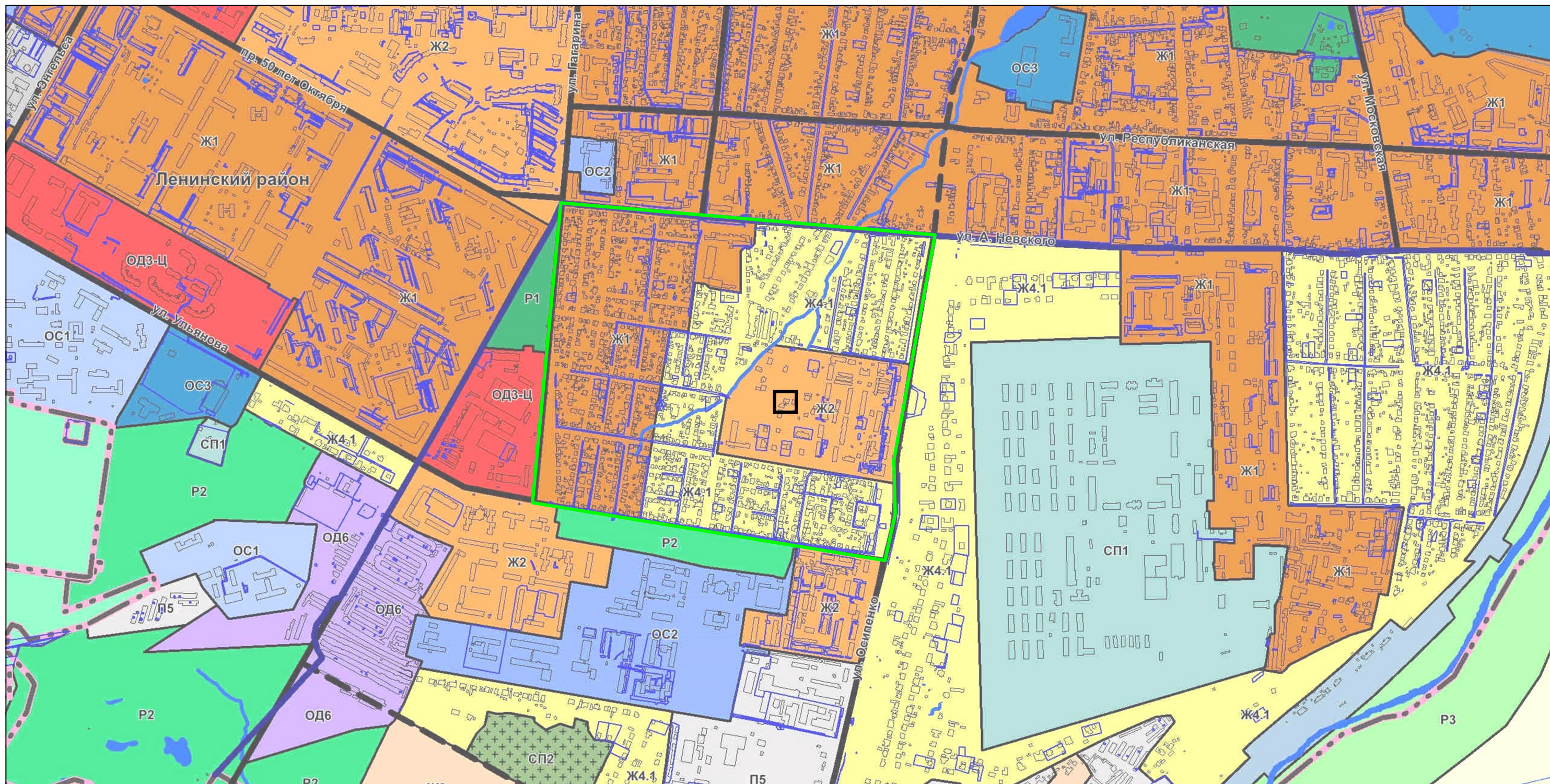
Сведения о существующих, вновь образуемых земельных участках отражены на чертеже межевания территории (*Лист ПМ-3*).

Выполнение кадастровых работ с целью образования земельного участка, предусмотренных настоящим проектом межевания территории, осуществляется собственником объекта недвижимости в установленном действующим законодательством порядке.



Основная часть проекта межевания территории выполнена в масштабе 1:500 и представлена на *Листе ПМ-3* графических материалов.

#### **1.4 ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

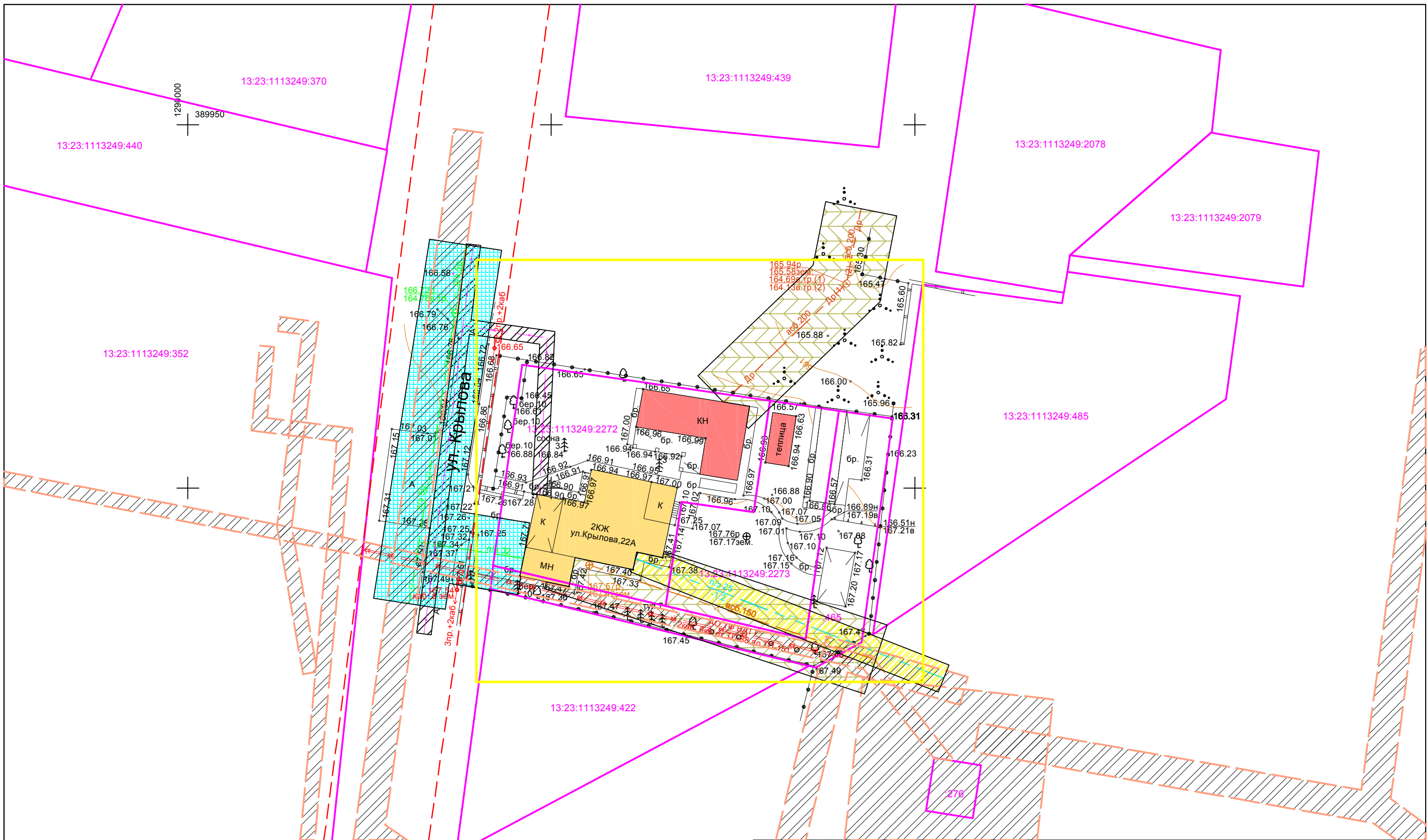
№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	По проекту
1	Площадь проектируемой территории	га	0,1
2	Площадь земельных участков, зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости, подлежащих корректировке	га	0,1
3	Площадь территории, подлежащей межеванию, собственность которых неразграничена	га	0,0005



Условные обозначения  
не установленные государственными стандартами

-  Граница территории разработки
-  Граница элемента планировочной структуры

							144/19		
							Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами А. Невского, Осипенко, П. Морозова, Едгеева г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения проекта межевания		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
Зам. дир.		Сапунов							
Разраб.		Вакулич							
							Материалы по обоснованию проекта межевания территории		
							стадия	лист	листов
							П	ПМ-1	
							Схема расположения элемента планировочной структуры		
							ООО "Кадастровый центр"		



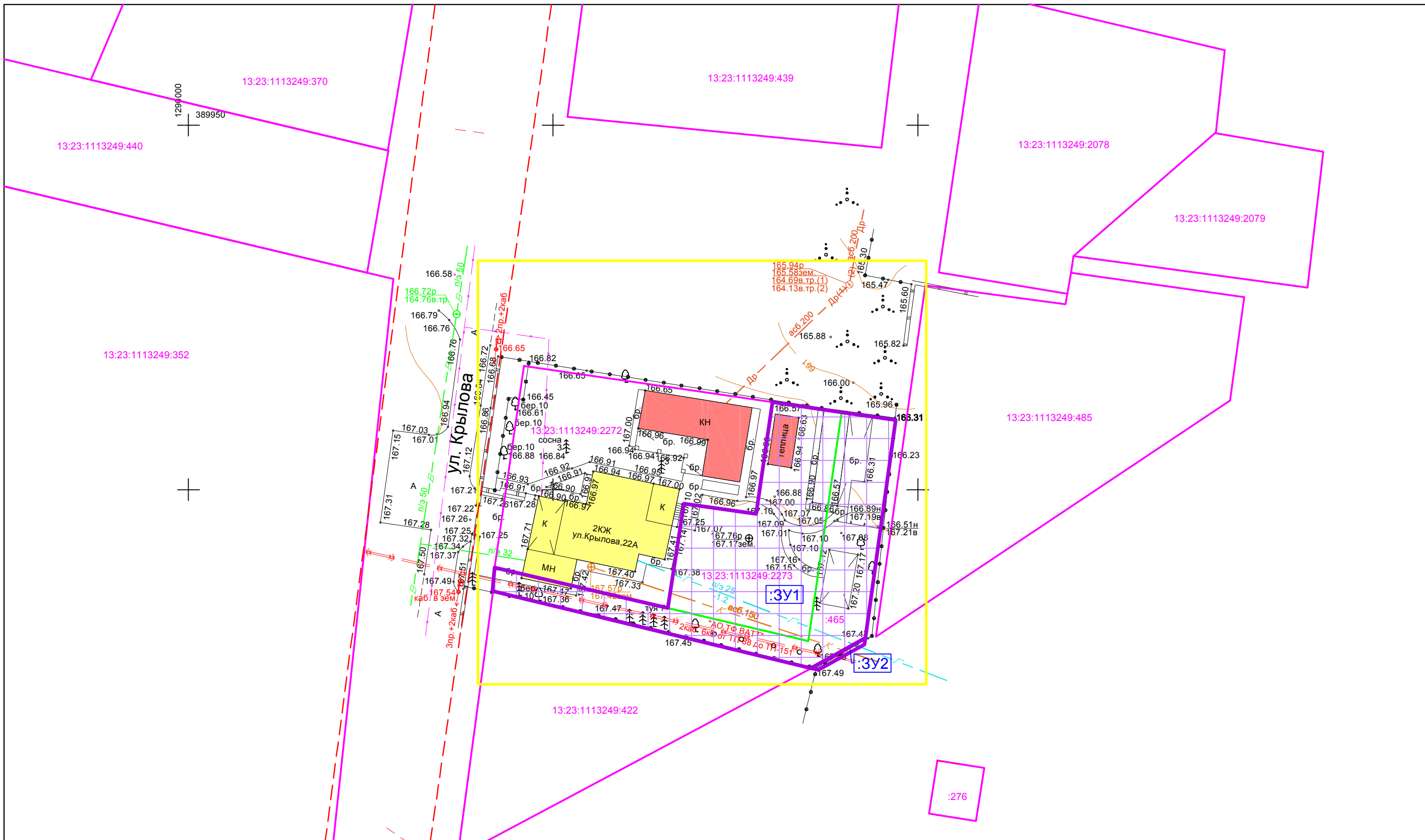
Условные обозначения  
не установленные государственными стандартами

- |  |  |  |                                    |
|--|--|--|------------------------------------|
|  | Границы земельных участков по сведениям ЕГРН |  | Охранная зона газопровода          |
|  | Граница территории разработки                |  | Охранная зона водопровода          |
|  | Существующие нежилые здания                  |  | Охранная зона канализационной сети |
|  | Существующие жилые здания                    |  | Охранная зона ЛЭП                  |
|  | Линия отступа от красной линии               |  | Охранная зона связи                |

Прим. Проектируемая территория попадает в ЗОУИТ – 3, 5, 6 подзоны приаэродромной тер-рии аэродрома Саранск (Приказ №97-П, 04.02.2020)  
Прим. Проектируемая территория попадает в ЗОУИТ – охранную зону объекта культурного наследия – памятника П. Марозова.  
Прим.: На чертеже не отображены красные линии, т.к. они не установлены для проектируемой территории, проектом также не предусмотрена установка красных линий

144/19

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами А. Недского, Осипенко, П. Марозова, Едсеева г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения проекта межевания	стадия	лист	листов	
	Зам.дир.			Сапунов			Материалы по обоснованию проекта межевания территории	П	ПМ-2	
	Разраб.			Вакулич			Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. Чертеж местоположения объектов капитального строительства. М 1:500	ООО "Кадастровый центр"		



Условные обозначения  
не установленные государственными стандартами

- Границы земельных участков по сведениям ЕГРН
- Границы земельных участков, участвующих в перераспределении
- Граница территории разработки
- Существующие нежилые здания
- Существующие жилые здания
- Линия отступа от красной линии
- Границы образуемых земельных участков
- :3У1 Условный номер образуемого земельного участка

Прим.: На чертеже не отображены красные линии, т.к. они не установлены для проектируемой территории, проектом также не предусмотрено установление красных линий

	144/19																											
	Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами А. Невского, Осипенко, П. Морозова, Едсеьева г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения проекта межевания																											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">Изм.</td> <td style="width: 15%;">Кол.уч</td> <td style="width: 15%;">Лист</td> <td style="width: 15%;">N док</td> <td style="width: 15%;">Подпись</td> <td style="width: 15%;">Дата</td> </tr> <tr> <td>Зам.дир.</td> <td>Сапунов</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Разраб.</td> <td>Вакулич</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата	Зам.дир.	Сапунов					Разраб.	Вакулич					<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;"><b>Основная часть проекта межевания территории</b></td> </tr> <tr> <td style="width: 33%; text-align: center;">стадия</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">лист</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">листов</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">П</td> <td style="text-align: center;">ПМ-3</td> <td></td> </tr> </table>	<b>Основная часть проекта межевания территории</b>			стадия	лист	листов	П	ПМ-3	
Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата																							
Зам.дир.	Сапунов																											
Разраб.	Вакулич																											
<b>Основная часть проекта межевания территории</b>																												
стадия	лист	листов																										
П	ПМ-3																											
Чертеж межевания территории М 1:500	ООО "Кадастровый центр"																											

## Приложение 1. Характеристика земельных участков, зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости

Категория земель — земли населенных пунктов

№ п/п	Кадастровый номер	Почтовый адрес ориентира	Разрешенное использование	Площадь по сведениям ГКН, м <sup>2</sup>	Вид права	Правообладатель
1	2	3	4	5	7	8
1	13:23:1113249:2273	г. Саранск, ул. Крылова	Для индивидуальной жилой застройки	450	Собственность	Гуменчук О.В.
2	13:23:1113249:465		Для ведения огородничества	406	Аренда	

## Приложение 2. Каталог координат существующих земельных участков, преобразование которых предусмотрено данным проектом

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Номер точки	Координаты	
			X	Y
1	13:23:1113249:2273	1	389 898,07	1 290 067,92
		2	389 896,69	1 290 077,83
		3	389 912,00	1 290 080,07
		4	389 910,62	1 290 089,55
		5	389 879,23	1 290 084,99
		6	389 883,76	1 290 065,72
2	13:23:1113249:465	1	389 910.62	1 290 089.55
		2	389 879.23	1 290 084.99
		3	389 889.34	1 290 041.98
		4	389 886.09	1 290 041.69
		5	389 875.52	1 290 085.39
		6	389 875.30	1 290 086.37
		7	389 878.78	1 290 092.69
		8	389 909.55	1 290 096.99

### Приложение 3. Характеристики кадастровых работ

#### Первый этап

Характеристики земельных участков, образуемых путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 13:23:1113249:2273 и 13:23:1113249:465

Образуемый земельный участок			Земельные участки, из которых состоит образуемый участок	
№ на плане	Вид разрешенного использования	Площадь, м <sup>2</sup>	Кадастровый номер	Площадь, м <sup>2</sup>
:ЗУ1	<b>Основной вид разрешенного использования:</b> среднеэтажная жилая застройка <b>Условно разрешенный вид использования:</b> для индивидуального жилищного строительства	851	13:23:1113249:2273	450
			13:23:1113249:465	401
:ЗУ2	Земельные участки (территории) общего пользования	5	13:23:1113249:465	5