

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

### АДМИНИСТРАЦИИ городского округа САРАНСК

от 19 сентября 2022 г.

№1341

**Об утверждении документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной ул. 1-я Промышленная, ул. Лодыгина, ул. Пролетарская (в районе промышленной зоны) г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка, расположенного в районе ул. 1-я Промышленная г. Саранска**

Принимая во внимание обращение Фирстовой Натальи Алексеевны от 25 июля 2022 года № 22-07/496 (вх. № 546/5-56 от 25 июля 2022 года), действующей по доверенности от 27 января 2022 года, зарегистрированной в реестре за № 13/20-н/13-2022-2-92, удостоверенной Тимовкиной Натальей Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса Саранского нотариального округа Республики Мордовия Илюшкиной Ольги Геннадьевны, за акционерное общество «Оптиковолоконные системы», в соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Администрации городского округа Саранск от 13 апреля 2012 года № 1420 «Об утверждении документации по планировке территории, ограниченной ул. 1-я Промышленная, Лодыгина, Пролетарская (в районе промышленной зоны) г. Саранска, включая проект межевания» (с изменениями, внесенными постановлениями Администрации городского округа Саранск от 7 сентября 2015 года № 2564, от 9 января 2018 года № 16, от 6 февраля 2018 года № 234, от 8 февраля 2019 года № 276, от 24 апреля 2019 года № 802, от 3 июня 2019 года № 1042, от 27 июля 2020 года № 1085, от 10 июня 2022 года № 853), постановлением Главы городского округа Саранск от 18 августа 2022 года № 242-ПГ «О вынесении на публичные слушания документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной ул. 1-я Промышленная, ул. Лодыгина, ул. Пролетарская (в районе промышленной зоны) г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка, расположенного в районе ул. 1-я Промышленная г. Саранск», с учетом протокола публичных слушаний по документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной ул. 1-я Промышленная, ул. Лодыгина, ул. Пролетарская (в районе промышленной зоны) г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка, расположенного

в районе ул. 1-я Промышленная г. Саранск, проведенных 8 сентября 2022 года, заключения о результатах публичных слушаний, опубликованного в газете «Саранский Вестник» от 14 сентября 2022 года № 40 (142), иных прилагаемых документов Администрация городского округа Саранск **постановляет**:

1. Утвердить документацию по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной ул. 1-я Промышленная, ул. Лодыгина, ул. Пролетарская (в районе промышленной зоны) г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка, расположенного в районе ул. 1-я Промышленная г. Саранска, согласно приложению к настоящему постановлению (заказчик – АО «Оптическое волоконные системы»).

2. Считать документацию, указанную в пункте 1 настоящего постановления, действующей при полном выполнении требований, предъявляемых действующими на момент реализации документации Генеральным планом городского округа Саранск и Правилами землепользования и застройки городского округа Саранск.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на Заместителя Главы городского округа Саранск – Директора Департамента перспективного развития Администрации городского округа Саранск.

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

**Глава городского округа Саранск**

**И. Ю. Асабин**

**ПРИЛОЖЕНИЕ**

к постановлению Администрации  
городского округа Саранск  
от «19» сентября 2022 г. № 1341

**Состав документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной ул. 1-я Промышленная, ул. Лодыгина, ул. Пролетарская (в районе промышленной зоны) г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка, расположенного в районе ул. 1-я Промышленная г. Саранска**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование документа</b>
1.	Пояснительная записка
2.	Графическая часть
2.1.	Основная часть проекта планировки территории:
2.1.1.	Чертеж планировки территории М 1:1000
2.2.	Материалы по обоснованию проекта планировки территории:

2.2.1.	Фрагмент карты планировочной структуры территории городского округа Саранск
2.2.2.	Схема организации движения транспорта и пешеходов М 1:1000
2.2.3.	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, подлежащих сносу М 1:1000
2.3.	Основная часть проекта межевания территории:
2.3.1.	Чертеж межевания территории (первый этап) М 1:1000
	Чертеж межевания территории (второй этап) М 1:1000
2.4.	Материалы по обоснованию проекта межевания территории:
2.4.1.	Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства М 1:1000

Полный текст опубликован в официальном сетевом издании <https://pravo.adm-saransk.ru/>

## ОБЩАЯ ЧАСТЬ

### Состав авторского коллектива и ответственных разработчиков проекта

Проверил	А.В. Сапунов
Исполнитель	О.А. Вакулич

### Состав документации по планировке территории ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

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

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
<b>Текстовые материалы</b>			
1	Положение о характеристиках планируемого развития территории		
2	Положение об очередности планируемого развития территории		
<b>Графические материалы</b>			
3	Чертеж планировки территории	ПП-1	1:1000

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

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
<b>Текстовые материалы</b>			
1	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства		
2	Обоснование соответствия планируемых параметров нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов		
3	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера		
4	Перечень мероприятий по охране окружающей среды		
5	Обоснование очередности планируемого развития территории		
<b>Графические материалы</b>			
6	Фрагмент карты планировочной структуры территории	ПП-2	1:20000
7	Схема организации движения транспорта и пешеходов.	ПП-3	1:1000
8	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, подлежащих сносу.	ПП-4	1:1000
9	Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории	ПП-5	1:1000

В связи со спецификой данного проекта, в составе документации по планировке территории не разрабатывались следующие чертежи:

- схема границ территорий объектов культурного наследия;
- схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории (Приказ Минстрой РФ от 25.04.2017 №740/пр).

					159/22			
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата	Проект планировки территории Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Вакулич					П	1	17
Пров.	Сапунов				ООО «Кадастровый центр»			

# ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

## РАЗДЕЛ 1. Основная часть проекта планировки территории.

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
<b>Текстовые материалы</b>			
1	Общие сведения		
2	Анализ существующего положения		
3	Проектное предложение по образованию земельных участков на проектируемой территории		
4	Технико-экономические показатели проекта межевания территории		
<b>Графические материалы</b>			
5	Чертеж межевания территории (Первый этап)	ПМ-1.1	1:1000
6	Чертеж межевания территории (Второй этап)	ПМ-1.2	1:1000

## РАЗДЕЛ 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
<b>Графические материалы</b>			
1	Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства	ПМ-2	1:1000

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1.** Характеристики образуемых земельных участков

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2.** Результаты инженерно-геодезических изысканий

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3.** Выписка из реестра членов саморегулируемой организации

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, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов и частей лесотаксационных выделов.**

									Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата					

## Общие положения

Основанием для разработки документации по внесению изменений в проект планировки территории и разработки проекта межевания территории является заключенный договор №159/22 от 29 апреля 2022 года между ООО «Кадастровый центр» (исполнитель) и АО «Оптиковолоконные Системы» (заказчик). В соответствии с п.4 Постановления Правительства РФ №575 от 2 апреля 2022 г. «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию» принятие решения о подготовке документации по планировке территории и решения о подготовке изменений в документацию по планировке территории не требуется.

Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной ул. 1-я Промышленная, ул. Лодыгина, ул. Пролетарская (в районе промышленной зоны) г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка, расположенного в районе ул. 1-я Промышленная г. Саранск выполняется с целью образования земельного участка и строительства нежилого здания вытяжки.

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;
- Решение от 06 мая 2016 года № 516 Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа Саранск (с изменениями);

					159/22	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		

– Генеральный план городского округа Саранск, утвержденный решением Совета депутатов городского округа Саранск от 23.04.2014 г. № 333 (с изменениями);

- Постановление Правительства РФ №575 от 02.04.2022 г. Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию.

Территория площадью 6,0 га (зона планируемого размещения объекта капитального строительства) представляет собой незастроенный участок, на момент проектных работ характеризуется отсутствием объектов капитального строительства, в границах территории расположена сеть ливневой канализации.

Графическая часть проекта планировки территории разработана на инженерно-топографической подоснове в масштабе 1:500. Основной подъезд к проектируемому объекту предполагается через территорию АО «Оптиковолоконные Системы» (ул. Лодыгина, 13), также доступ к территории возможен с ул. 1-я Промышленная.

### **Природные условия**

В административном отношении рассматриваемый участок проектирования расположен в северной части г. Саранска Республики Мордовия, в квартале, ограниченном улицами Лодыгина, 1-я Промышленная, Пролетарская.

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

В процессе строительства и эксплуатации проектируемый объект негативного воздействия на поверхностные водные объекты оказывать не будет, так как находится за пределами водоохраных зон поверхностных водотоков.

Рельеф участка частично нарушенный, общий уклон местности на запад - 0,9°.

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

										Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата						

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

Среднегодовая температура воздуха составляет + 3,7 °C. Средняя максимальная температура воздуха в теплый период года составляет + 25,1°C. Абсолютная максимальная температура воздуха составляет + 38°C. Средний минимум самого холодного периода года составляет – 17°C, средняя температура наиболее холодной пятидневки составляет – 28°C. Средняя температура самых холодных суток составляет – 34°C. Абсолютная минимальная температура воздуха составляет – 44°C. 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 отмечаются 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  $0 \dots - 5^\circ \text{C}$  (реже –  $5 \dots - 10^\circ \text{C}$ ). 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 зарослями деревьев (береза, ива, тополь, береза) и кустарников (клен), отдельно стоящими деревьями (яблоня, береза, клен), а также травяным покровом и заболоченными участками. Участок проектируемого строительства расположен на расстоянии 1,9 км от русла реки Инсар. Проектируемый объект находится за границами водоохранных зон поверхностных водных объектов и зон затопления паводковыми водами. В процессе строительства и эксплуатации проектируемый объект негативного воздействия на поверхностные водные объекты оказывать не будет.

					159/22	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		

# ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

## РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

### 1.1 ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектируемая территория расположена в северной части г. Саранск, в квартале, ограниченном улицами Лодыгина, 1-я Промышленная, Пролетарская. Площадь территории планируемого размещения объекта капитального строительства составляет 6,0 га. В настоящее время в границах проектируемой территории отсутствуют объекты капитального строительства, в границах территории расположена сеть ливневой канализации. Местоположение зон с особыми условиями использования территории отображено на схеме зон с особыми условиями использования территории (*Лист ПП-3*). Также проектируемая территория попадает в зону с особыми условиями использования территории - третью, четвертую, пятую, шестую подзоны приаэродромной территории аэродрома Саранск, установленную Приказом №97-П от 04.02.2020г.

В границах проектируемой территории отсутствуют зоны залегания полезных ископаемых, объекты культурного наследия - памятники истории, археологии и культуры.

Действующими Правилами землепользования и застройки г.о. Саранска, на проектируемой территории на момент разработки проекта планировки территории предусмотрены территориальные зоны ПЗ (Зона объектов и предприятий III класса опасности) и П4 (Зона объектов и предприятий IV класса опасности). Информация о параметрах застройки территории, установленная градостроительным регламентом для проектируемой территории приведена в таблице 5. В дальнейшем рекомендуется привести территорию разработки к одной территориальной зоне

									Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата	159/22				

Таблица 5.

N п/п	Наименование зоны	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		размер, м		мин.	макс.		
		Мини- мум	макси- мум	мини- мум	максимум				
Параметры, установленные действующими правилами землепользо- вания и застройки	П4	5	2 100 000	-	-	1	3	1	60
	П3					1	5		

Проектируемый участок для размещения объекта капитального строительства соответствует предельным установленным параметрам - площадь земельного участка 60438 кв.м., количество этажей - 2, минимальный отступ от границ земельного участка - 8 м, процент застройки - 25%.

В границах проектируемой территории предполагается размещение нежилого здания вытяжки, представляющего собой производственный цех.

Площадь застройки проектируемого здания - 15 272 кв.м., количество этажей - 2. Иные технико-экономические характеристики планируемого объекта, характеристики объектов инфраструктуры и благоустройства будут разработаны проектной документацией на объект.

Проектируемая территория расположена в существующей планировочной структуре северной части г. Саранск со сложившимися транспортно-пешеходными связями. Основной подъезд к проектируемой территории предусмотрен с ул. Лодыгина через территорию АО «Оптиковолоконные Системы», также доступ к участку возможен с ул. 1-я Промышленная. Схема планируемого проезда к объекту отображены на Листе ПП-3.

									Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата	159/22				

## 1.2 ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Внесение изменений в ранее разработанный проект планировки территории выполнено в связи с планируемым размещением на проектируемой территории объекта капитального строительства (нежилого здания вытяжки, представляющего собой производственный цех). Проектом планировки предусмотрен один этап планируемого развития территории. В границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства отсутствуют объекты капитального строительства федерального и регионального значения.

					159/22	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		

## **РАЗДЕЛ 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

### **2.1 ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Проектом планировки определены границы зоны планируемого размещения планируемого объекта капитального строительства - нежилого здания вытяжки, представляющего собой производственный цех. Координаты зоны планируемого размещения объекта приведены в таблице 6.

Таблица 6. Координаты характерных точек зоны планируемого размещения объекта капитального строительства

№ точки	Координата X	Координата Y
1	396783.13	1292202.03
2	396785.78	1292500.36
3	396787.09	1292607.17
4	396633.78	1292609.28
5	396633.71	1292588.86
6	396633.30	1292480.48
7	396633.10	1292428.86
8	396642.63	1292428.83
9	396641.32	1292190.38

### **2.2 ОБОСНОВАНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ПЛАНИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ, МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ НОРМАТИВАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ И ТРЕБОВАНИЯМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ**

Размещение на проектируемой территории проектируемых объектов капитального строительства должно быть обусловлено действующими Правилами землепользования и застройки г.о.Саранска, в соответствии с которыми в границах территории разработки установлены территориальные зоны ПЗ - Зона объектов и предприятий III класса опасности и П4 - Зона объектов и предприятий IV класса опасности.

					159/22	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		

Градостроительный регламент территориальной зоны определяет допустимые для размещения виды объектов и их параметры на проектируемой территории.

Планировочная структура формируется в соответствии с существующей планировочной структурой городского округа Саранска в целом, учитывая градостроительные, природные особенности территории, схему улично-дорожной сети. При проектировании необходимо учитывать взаимное размещение зданий и сооружений, озеленённых территорий, а также других объектов, размещение которых допускается в соответствии санитарно-гигиеническим нормам и требованиям безопасности.

При планировании территории должны выдерживаться принципы компактности планировки, защиты территории от неблагоприятных природных воздействий, обеспечение доступности объектов системы обслуживания.

Проектом планировки на проектируемой территории предполагается размещение объекта капитального строительства - нежилого здания вытяжки, представляющего собой производственный цех. Проектируемый участок для размещения объекта капитального строительства соответствует предельным установленным параметрам - площадь земельного участка 60 438 кв.м., количество этажей - 2, минимальный отступ от границ земельного участка - 8 м, процент застройки - 25%.

### **2.3 ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА**

На проектируемой территории объектов гражданской обороны нет, а также размещение новых объектов не планируется. В непосредственной близости от проектируемой территории расположен производственный комплекс АО «Оптическое Волоконные Системы», с северной границы к образуемому участку примыкает железнодорожный путь. При проектировании нового объекта капитального строительства необходимо учесть нормы противопожарной безопасности и выдержать отступы от ближайших строений.

Возможными источниками чрезвычайных ситуаций техногенного и природного характера на проектируемой территории могут являться пожары и аварии на ближайших производственных помещениях, железной дороге, а также сетях газо- и энергоснабжения.

Планировка проектируемой территории должна обеспечивать свободный подъезд

										Лист
									159/22	
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата						

спасательных служб и средств, эвакуацию людей из зоны поражения при возникновении чрезвычайных ситуаций.

Определение зон действия основных поражающих факторов при авариях и катастрофах, меры предосторожности для людей, оценка степени разрушений от воздушной ударной волны и т.п. будут определяться при дальнейшем детальном проектировании. Также средства пожарной безопасности планируемого объекта будут отображены в проектной документации при дальнейшем проектировании.

Пожарная безопасность проектируемой территории обеспечивается соблюдением правил противопожарной безопасности при проектировании и эксплуатации объекта.

## **2.4 ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ**

Природоохранные мероприятия предусмотрены для защиты атмосферного воздуха, почв, а также защиты от шума, электромагнитных воздействий и радиационной опасности.

Объектами санитарной очистки и уборки на проектируемой территории являются участки проездов, а также вывоз бытовых отходов от здания.

Организация системы современной санитарной очистки микрорайонов включает в себя утилизацию отходов, сбор и удаление ТБО, специально организованный сбор и удаление опасных отходов промышленной деятельности, уборку территории от мусора, снежных масс.

Дикие животные и пути их миграции, а также редкие и охраняемые виды растений, уникальные природные ландшафты на данной территории отсутствуют.

## **2.5 ОБОСНОВАНИЕ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Проектом планировки предусмотрен один этап планируемого развития территории – образование земельного участка с целью размещения на проектируемой территории объекта капитального строительства - нежилого здания вытяжки (производственный цех).

					159/22	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		



# ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

## РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

### 1.1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной ул. 1-я Промышленная, ул. Лодыгина, ул. Пролетарская (в районе промышленной зоны) г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка, расположенного в районе ул. 1-я Промышленная г. Саранск выполнено на основании заключенного договора №159/22 от 29 апреля 2022 года между ООО «Кадастровый центр» (исполнитель) и АО «Оптиковолоконные Системы» (заказчик). В соответствии с п.4 Постановления Правительства РФ №575 от 2 апреля 2022 г. «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию» принятие решения о подготовке документации по планировке территории и решения о подготовке изменений в документацию по планировке территории не требуется.

Материалы проекта межевания вышеуказанной территории послужат исходным материалом при подготовке межевого плана, при образовании нового земельного участка.

### 1.2 АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ

Проектируемая территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в квартале, ограниченном улицами Лодыгина, 1-я Промышленная, Пролетарская, в границах кадастрового квартала 13:23:1009040, 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.

					159/22	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа Саранск, проектируемая территория расположена в зонах ПЗ - Зона объектов и предприятий III класса опасности и П4 - Зона объектов и предприятий IV класса опасности.

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 территории расположены сети коммуникаций (сети ливневой канализации, сети водоснабжения). В рамках работ по строительству здания не предполагается снос существующих объектов капитального строительства. Расположение всех объектов капитального строительства отображено в графической части материалов по обоснованию проекта межевания территории на листе ПМ-2.

### **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 ул. 1-я Промышленная, ул. Лодыгина, ул. Пролетарская (в районе промышленной зоны) г. Саранска, включая проект межевания».

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

Так как территория разработки расположена в пределах двух территориальных зон, проект межевания территории предусматривает первым этапом работ образование двух земельных участков в результате образования из земель неразграниченной государственной или муниципальной собственности - :ЗУ1 площадью 58692 кв.м, :ЗУ2 площадью 1746 кв.м. Предполагаемый вид разрешенного использования земельных участков - Легкая промышленность.

										Лист
									159/22	
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата						

После приведения территории разработки к единой территориальной зоне проектом предусмотрен второй этап выполнения работ - образование земельного участка :ЗУ3 площадью 60438 кв.м. в результате объединения земельных участков :ЗУ1 и :ЗУ2. Предполагаемый вид разрешенного использования земельного участка - Легкая промышленность.

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

Основные технико-экономические показатели проекта межевания представлены на *Листах ПМ-1.1, ПМ-1.2* графических материалов.

В проекте межевания территории отображены границы существующих землепользований и границы образуемых земельных участков.

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 образуемых участков представлены в *Приложении 1*.

В проекте межевания территории отсутствуют сведения о целевом назначении лесов, виде (видах) разрешенного использования лесного участка, количественные и 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 и вновь образуемом земельных участках отражены на чертеже межевания территории (*Листы ПМ-1.1, ПМ-1.2*).

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

					159/22	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		

Основная часть проекта межевания территории выполнена в масштабе 1:1000 и представлена на *Листах ПМ-1.1, ПМ-1.2* графических материалов.

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

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	По проекту
1	Площадь проектируемой территории	га	6,0
2	Площадь земельных участков, зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости, подлежащих корректировке	га	-
3	Площадь территории, подлежащей межеванию, собственность которых неразграничена	га	6,0

					159/22	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		

## Приложение 1. Характеристики образуемых земельных участков

### 1 этап

Характеристики земельных участков, образуемых в результате образования из земель неразграниченной государственной или муниципальной собственности, :ЗУ1 площадью 58692 кв.м, :ЗУ2 площадью 1746 кв.м.

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	Легкая промышленность	58692	Земли неразграниченной государственной или муниципальной собственности	58692
:ЗУ2	Легкая промышленность	1746		1746

### 2 этап

Характеристики земельных участков, образуемых в результате объединения земельных участков :ЗУ1 и :ЗУ2, :ЗУ3 площадью 60438 кв.м

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>
:ЗУ3	Легкая промышленность	60438	:ЗУ1	58692
			:ЗУ2	1746



13:23:1009040:299

13:23:0000000:27

13:23:1009040:52

13:23:1009040:56

:164

:3Y1

:3Y2

13:23:1009040:113

13:23:1009040:172

13:23:1009040:46

13:23:1009040:169

13:23:1009040:170

13:23:1009040:171

13:23:1009040:31

- Граница территории разработки
- Граница существующих нежилых зданий
- Граница существующих гаражей
- Красные линии
- Линия вступления на красные линии

Исходные данные

- Границы земельных участков по сведениям ГРН
- Границы кадастровых объектов по сведениям ГРН
- Границы земельной массы образованных земельных участков



Имя	Колуч	Долг	И. док	Подпись	Дата
Проф	Султанов				09.22
Результ	Варучин				09.22

159/22

Документация по вопросу согласования в доверительном пользовании территории, расположенной по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Лейкина, д. 21, земельной массы в целях оказания помощи развитию территории, расположенной в районе ул. 1-я Дружбы ул. 2-й Заряки в границах территории, указанной в кадастровом плане территории № 13:23:1009040:170, кадастровый номер участка 13:23:1009040:170, кадастровый номер участка 13:23:1009040:172, кадастровый номер участка 13:23:1009040:171

Основная часть проекта межевания территории

Через земельную территорию № 1000 первой зоны

состав	лист	лист
П	ПМ-11	1



ООО "Казанский центр"



13:23:1009040:299

13:23:0000000:27

13:23:1009040:52

13:23:1009040:56

:164

3У3

13:23:1009040:113

13:23:1009040:172

13:23:1009040:46

13:23:1009040:169

13:23:1009040:170

13:23:1009040:171

13:23:1009040:31

159/22

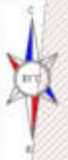
- Граница территории разработки
- Граница существующих нежилых зданий
- Граница существующих гаражей
- Красные линии
- Линия отступа от красной линии

Исходные данные

- Граница земельных участков по сведениям ГРН
- Граница кадастровых объектов по сведениям ГРН
- Граница земель общего пользования земельных участков
- земель 3У3 - 60х30 м

Имя	Колуч	Догов	Или док	Подпись	Дата
Проф	Степанов				09.22
Рисов	Виктор				09.22

Основная часть проекта межевания территории			лист	лист	лист
Через земельную территорию ИТООП			И	ИИ-12	1
ИТООП			ООО "Кадастровый центр"		



13:23:1009040:299

13:23:0000000:27

13:23:504

13:23:1009040:113

13:23:1009040:46

13:23:1009040:169

13:23:1009040:31

13:23:1009040:170

13:23:1009040:52

13:23:1009040:56

164

13:23:1009040:179

13:23:1009040:171

- Граница территории разработки
- Граница существующих нежилых зданий
- Граница существующих проездов
- Красные линии
- Линия вступления на красные линии

**Исходные данные**

- Границы земельные участки по сведениям ЕГРН
- Границы объектов культурного наследия (ОКН)
- Границы зон ЛЭП
- Границы зон кабельных сетей
- Границы зон сетей водоснабжения
- Границы зон сетей водоотведения

- Границы зон сетей водоотведения
- Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений или объектов

\*Примечание: территория объектов в ЕГРН - 1:4, 5:6 казначей распределены при акте градостроительного зонирования от 04.02.2020

159/22

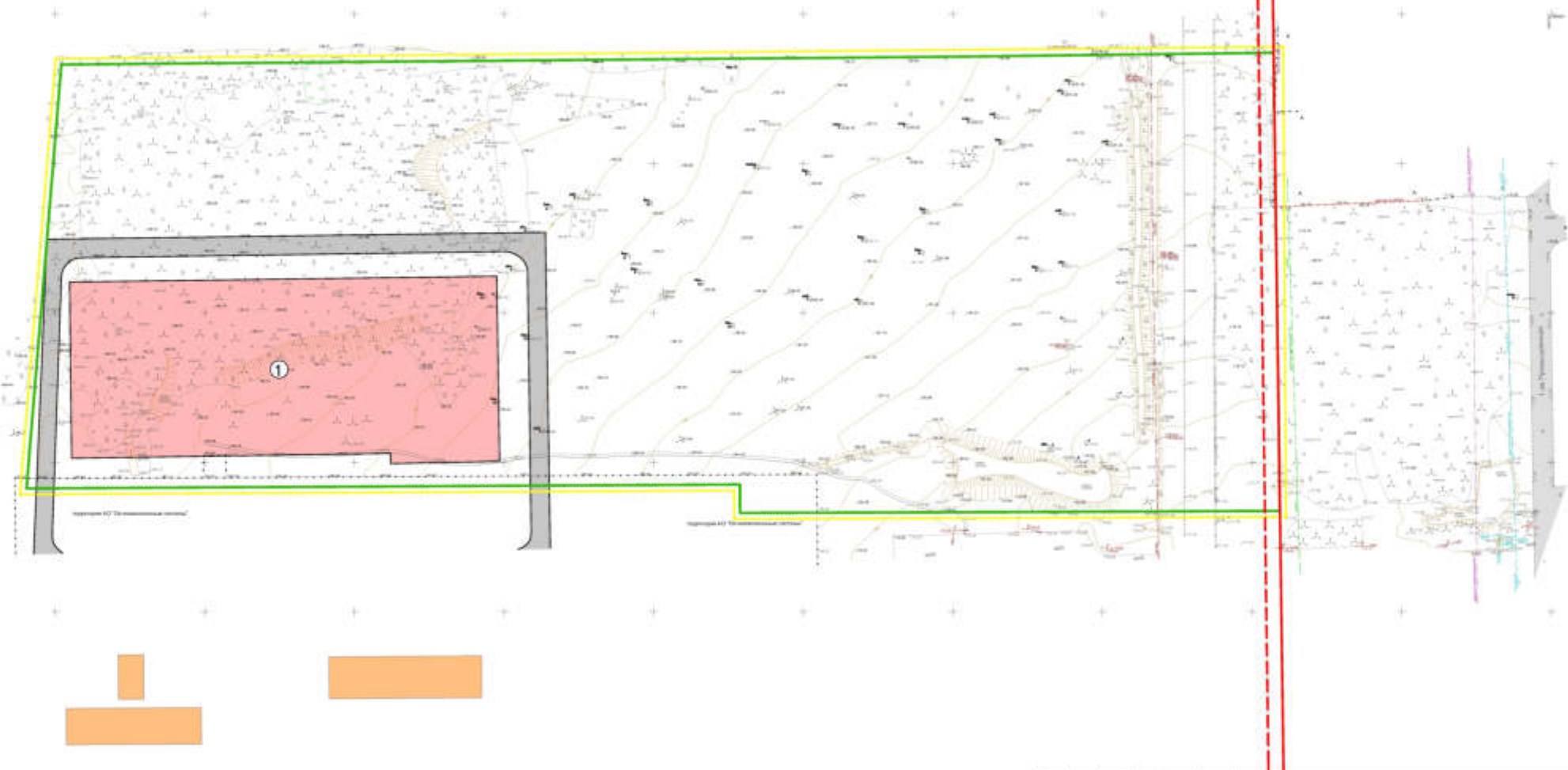
Имя	Коллеж	Должность	Инициалы	Дата
Проект	Сопровождающий			07.22
Разработчик	Инженер			07.22

Дополнение к проекту...  
**Материалы по обоснованию проекта межевания территории**

состав	лист	листок
П	ПМ-2	1

Члены комиссии...  
 ООО "Инженерный центр"





**Условные обозначения**

- Граница территории разработки
- Граница существующих земельных участков
- Граница существующих проездов
- Красные линии / граница зонитета инженерной сети
- Линия вставки от красной линии

- Граница проекционного земельного участка
- Граница проекционных проездов
- Граница зон планируемого размещения объектов капитального строительства

**Детальность плана и обработки данных и сведения**

1	Исходные данные "Планшет"	архитектурный план
Качество плана	2	
Площадь участка, м²	5277 м²	
Площадь земельного участка	603,8 м²	

159/22

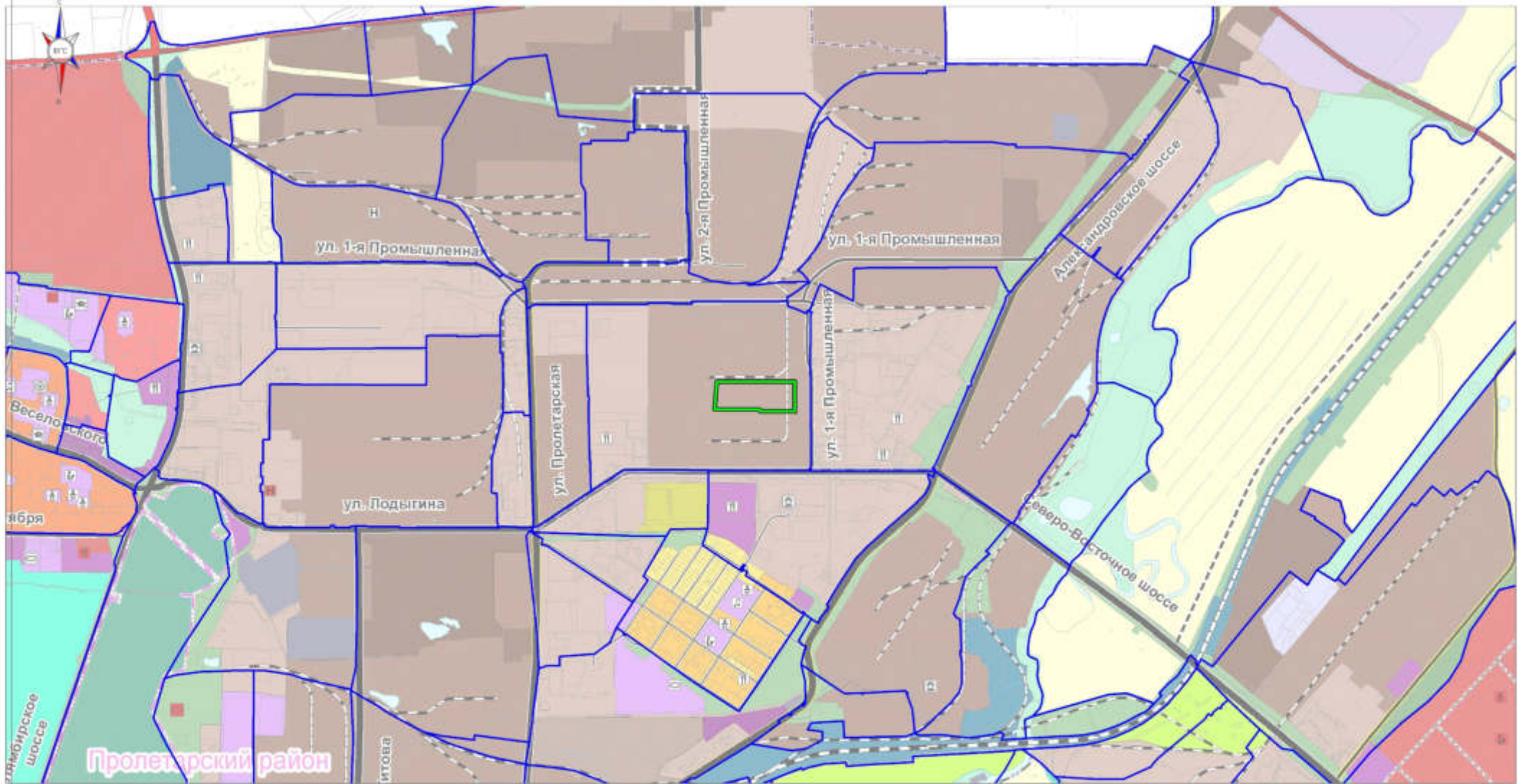
Документация по проекту планировки территории  
 разработанной ООО "Сити Групп" для ООО "Сити Групп" в рамках подготовки документации по планировке территории  
 для размещения объектов капитального строительства на территории земельного участка, расположенного в районе № 1 в Центральном административном округе города Москвы

Основная часть проекта планировки территории

Элемент планировки территории № 1000

стадия	лист	выпуск
П	ПТ-1	1

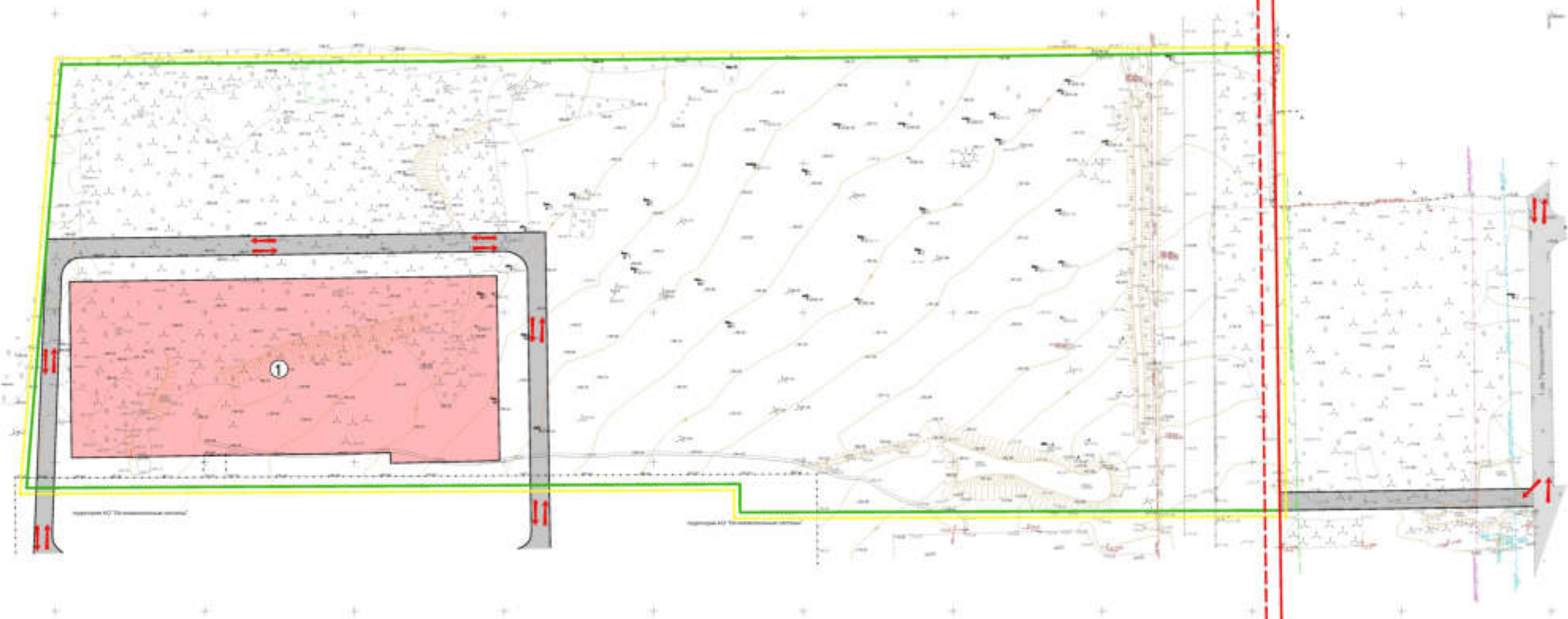




Условные обозначения

- Граница территории, в отношении которой осуществляется разработка проекта планировки
- Граница элементов планировочной структуры

						159/22			
						Документация по проекту планировки территории разработанной на территории ул. Лодыгина ул. Пролетарская в районе коммунальной линии 2 города Волгоград согласно выданным 3 годами ранее разрешениям территории бывшего государственного предприятия "Фабрика механических подшипников стальных колес диаметром 300 мм" в районе ул. 1-я Промышленная 3 города			
Имя	Коллеж	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	<b>Материалы по обоснованию проекта          планировки территории</b>	листья	лист	листья
Проб.	Савицкий				07.22		11	117-2	1
Разработ.	Васильев				07.22				
						В составе карты планировочной структуры территории производственного объекта (завода)			
						ООО "Волгоградский центр"			



**Ключевые обозначения**

- Граница территории разработки
- Граница существующих нежилых зданий
- Граница существующих проездов
- Красные линии / границы застройки многоквартирных строений
- - - Линия отступа от красной линии
- Граница проекционного жилого здания
- Граница проекционных проездов
- Граница зоны проекционного размещения объектов капитального строительства
- Осевые проезды и проекционные территории

\* На чертеже не отображены сведения об объектах инженерно-технического назначения, расположенных на территории и участке в зоне обслуживания проектом. Доступ к объектам инженерно-технического назначения может быть осуществлен с использованием объектов инженерно-технического назначения, расположенных на улице Адмирала (521 м).

						159/22		
						Документ по форме утверждён в соответствии со стандартом территории. утверждён на заседании Комитета по градостроительству и архитектуре 21.07.2022 г.		
Имя	Коллеги	Листы	№ документа	Подпись	Дата	<b>Материалы по обоснованию проекта планировки территории</b>		
Проект	Создан				07.22			
Разработчик	Введен				07.22	11	117-3	1
						Серия проекции: планы территории и объектов № 1000		





13/06/2014

Масштаб 1:500 (по горизонтали)

**Ключевые обозначения**

- Граница зон территориального размещения объектов капитального строительства
- Граница территории застройки
- Граница существующих нежилых зданий
- Граница существующих проездов
- Красные линии
- - - Линия отступа от красной линии
- Граница зоны ЛЭП
- Граница зоны кабелей связи
- Граница зоны сетей водоснабжения
- Граница зоны сетей канализации
- Санитарно-защитные зоны (рекреативная, оздоровительная) и зоны объектов

\*Проектирование территории объектов в соответствии с п. 4.4.5.6 правил, утвержденных приложением к Градостроительному кодексу Российской Федерации от 04.07.2009

						159/22		
						Документация по развитию территории в границах территории расположенной по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Промышленная, в районе существующей линии 2-й очереди линейной территории, расположенной в границах территории, расположенной по адресу: ул. Промышленная, в границах существующей территории, расположенной в границах территории, расположенной по адресу: ул. Промышленная, в границах		
Имя	Коллеги	Должность	Инициалы	Дата		Материалы по обоснованию проекта	лист	лист
Проект	Создан			07.22			11	117-4
Редактировал	Введен			07.22		планы территории		1
						Этот документ является частью проекта, разработанного ООО "Идеалстрой" для ООО "Идеалстрой" в рамках выполнения работ по проектированию территории объектов капитального строительства в границах территории, расположенной по адресу: ул. Промышленная, в границах существующей территории, расположенной в границах территории, расположенной по адресу: ул. Промышленная, в границах		
						ООО "Идеалстрой"		



						159/22			
						Документ по делу № 159/22 Документ по делу № 159/22			
						Документ по делу № 159/22 Документ по делу № 159/22			
Имя	Кол. экз.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	листья	лист	листья
Проб.		Сторона			07.22		П	ПТ-5	1
Разраб.		Вариант			07.22				
						Внесены поправки и объем-распределенный участок территории			
						ООО "Казахстанский центр"			