



430005, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Московская, 14, офис 320
ИНН 1328016571; ОГРН 1181326004892

Заказчик: Шунчев Роман Геннадьевич

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
в границах территориальной зоны П-2 городского поселения
Рузаевка Рузаевского муниципального района Республики
Мордовия, ограниченной с северной стороны проездом, с
южной стороны земельным участком с кадастровым номером
13:25:0108089:94, с западной стороны земельным участком с
кадастровым номером 13:25:0108087:124, с восточной стороны
границей кадастрового квартала 13:25:01080087**

Проект планировки территории. Основная часть
Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории
Проект межевания территории. Основная часть

1/2024-ППМ

г. Саранск 2024 г.



**430005, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Московская, 14, офис 320
ИНН 1328016571; ОГРН 1181326004892**

Заказчик: Шунчев Роман Геннадьевич

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
в границах территориальной зоны П-2 городского поселения
Рузаевка Рузаевского муниципального района Республики
Мордовия, ограниченной с северной стороны проездом, с
южной стороны земельным участком с кадастровым номером
13:25:0108089:94, с западной стороны земельным участком с
кадастровым номером 13:25:0108087:124, с восточной стороны
границей кадастрового квартала 13:25:01080087**

**Проект планировки территории. Основная часть
Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории
Проект межевания территории. Основная часть**

1/2024-ППМ

Генеральный директор

В.Г. Сивов

Архитектор проекта

В.Г. Сивов

г. Саранск 2024 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ			
Часть	Наименование	Раздел	Содержание
1	Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть	Раздел I	Проект планировки территории. Графическая часть
		Раздел II	Положение о характеристиках планируемого развития территории
2	Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории	Раздел III	Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории. Графическая часть
		Раздел IV	Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории. Пояснительная записка
3	Проект межевания территории	Раздел V	Основная часть проекта межевания территории
		Раздел VI	Проект межевания территории. Графическая часть

СОДЕРЖАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ I. Проект планировки территории. Графическая часть	7
РАЗДЕЛ II. Положение о характеристиках планируемого развития территории.....	9
2.1 Общие сведения.....	9
2.2 Документы-основания для разработки документации по планировке территории.....	10
2.3 Описание местоположения границ территории планировки и межевания.....	11
2.4 Исходные данные.....	11
2.5. Характеристика проектируемой территории.....	12
2.5.1 Инженерная инфраструктура.....	25
2.5.2 Социальная инфраструктура.....	25
2.5.3 Система транспортной инфраструктуры.....	25
2.6 Положения об очередности планируемого развития территории.....	25
РАЗДЕЛ III. Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории. Графическая часть.....	27
РАЗДЕЛ IV. Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории. Пояснительная записка.....	33
4.1 Описание природно-климатических условий территории.....	33
4.2 Обоснование проектных предложений.....	33
4.3 Информация о необходимости осуществления мероприятий по защите сохраняемых объектов капитального строительства (здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено), существующих и строящихся на момент подготовки проекта планировки территории, а также объектов капитального строительства, планируемых к строительству в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории, от возможного негативного воздействия.....	34
4.4 Информация о необходимости осуществления мероприятий по сохранению объектов культурного наследия от возможного негативного воздействия.....	35
4.5 Информация о необходимости осуществления мероприятий по охране окружающей среды.....	35
4.6 Информация о необходимости осуществления мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и гражданской обороне.....	35
РАЗДЕЛ V. Основная часть проекта межевания территории.....	38
5.1 Общие сведения.....	38
5.2 Проектное решение. Перечень и сведения о площади образуемого земельного участка.....	39
5.3 Сведения о границах территории, в отношении которой разработан проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ.....	40

5.4 Сведения о существующих зонах с особыми условиями использования территории.....	41
5.5 Границы зон действия публичных сервитутов.....	41
5.6 Правовой статус объектов планирования.....	41
РАЗДЕЛ VI. Проект межевания территории. Графическая часть.....	42

Часть 1

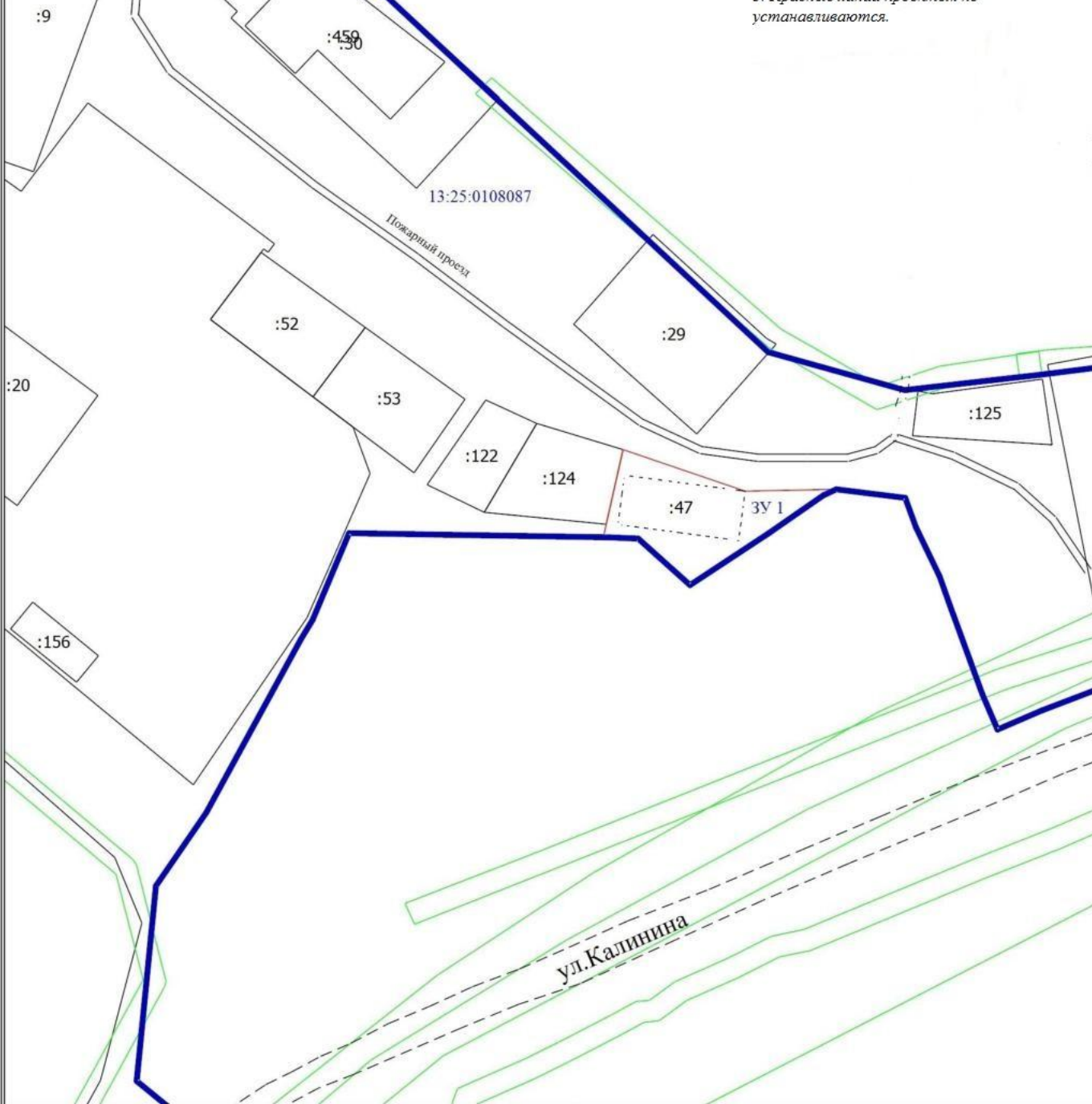
**РАЗДЕЛ I. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

Чертеж планировки территории

МСК-13, зона 1

Примечание

1. Объектов капитального строительства (существующих/планируемых) не имеется.
2. Проектом не предусмотрен перенос (переустройство) коммуникаций.
3. Красные линии проектом не устанавливаются.



Масштаб 1:1100

Условные обозначения

- Граница образуемого земельного участка
- Образующая точка образуемого земельного участка
- :52 - Кадастровый номер земельного участка
- Граница земельных участков, стоящих на кадастровом учете
- Граница ОКС, стоящего на кадастровом учете
- Граница зоны с особыми условиями использования территории
- 13:25:0108087 - Номер кадастрового квартала
- Граница кадастрового квартала

РАЗДЕЛ II. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

2.1 Общие сведения

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы, путем перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка с кадастровым номером 13:25:0108087:47, расположенного по адресу: Республика Мордовия, г. Рузаевка, ул. Калинина.

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку. При подготовке документации по планировке территорий осуществляется разработка проектов планировки территорий, проектов межевания территорий для данного объекта.

Проект планировки территории (далее ППТ) является основой для разработки проекта межевания территории.

Территория проектирования находится в границах территориальной зоны П-2 городского поселения Рузаевка Рузаевского муниципального района Республики Мордовия, ограниченной с северной стороны проездом, с южной стороны земельным участком с кадастровым номером 13:25:0108089:94, с западной стороны земельным участком с кадастровым номером 13:25:0108087:124, с восточной стороны границей кадастрового квартала 13:25:01080087.

Проектом предусматривается образование земельного участка путем перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка с кадастровым номером 13:25:0108087:47, расположенного по адресу: Республика Мордовия, г. Рузаевка, ул. Калинина для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь образуемого земельного участка в пределах минимальных, максимальных размеров земельных участков, установленных Правилами землепользования и застройки городского поселения Рузаевка Рузаевского муниципального района Республики Мордовия, опубликованных на сайте <http://fgis.economy.gov.ru>.

При разработке проекта использованы требования законодательных актов и рекомендаций следующих нормативных документов:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ.
2. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ;
3. ФЗ №221 от 24.06.2007г. «О государственном кадастре недвижимости»;

4. СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации».

5. СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

6. Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Мордовия, утвержденные Приказом Министерства строительства и архитектуры Республики Мордовия от 14.02.2024 г. № 25.

7. Генеральный план городского поселения Рузаевка Рузаевского муниципального района Республики Мордовия.

8. Правила землепользования и застройки городского поселения Рузаевка Рузаевского муниципального района Республики Мордовия, утвержденными решением совета депутатов городского поселения Рузаевка № 21/139 от 21.08.2023 г.

2.2 Документы-основания для разработки документации по планировке территории

Основанием для разработки проекта планировки и межевания территории по объекту: «Проект планировки и межевания территории в границах территориальной зоны П-2 городского поселения Рузаевка Рузаевского муниципального района Республики Мордовия, ограниченной с северной стороны проездом, с южной стороны земельным участком с кадастровым номером 13:25:0108089:94, с западной стороны земельным участком с кадастровым номером 13:25:0108087:124, с восточной стороны границей кадастрового квартала 13:25:01080087» является договор № б/н от 28.02.2024 г., заключенный с Шунчевым Романом Геннадьевичем.

В соответствии с пп.2 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности возможно в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

2.3 Описание местоположения границ территории планировки и межевания

Категория земель	Земли населенных пунктов
Муниципальное образование	Республика Мордовия. Рузаевский район
Населенный пункт	г. Рузаевка
Кадастровый квартал	13:25:0108087
Объект планировки и межевания	Земельный участок
Описание местоположения границ территории планировки и межевания	В границах территориальной зоны П-2 городского поселения Рузаевка Рузаевского муниципального района Республики Мордовия, ограниченной с северной стороны проездом, с южной стороны земельным участком с кадастровым номером 13:25:0108089:94, с западной стороны земельным участком с кадастровым номером 13:25:0108087:124, с восточной стороны границей кадастрового квартала 13:25:01080087

2.4 Исходные данные

Работы по разработке проекта планировки территории выполнены в соответствии с требованиями следующих правовых и нормативно-технических документов:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ.
2. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ;
3. ФЗ №221 от 24.06.2007г. «О государственном кадастре недвижимости»;
4. СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации».
5. СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.
6. Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Мордовия, утвержденные Приказом Министерства строительства и архитектуры Республики Мордовия от 14.02.2024 г. № 25.
7. Генеральный план городского поселения Рузаевка Рузаевского муниципального района Республики Мордовия.
8. Правила землепользования и застройки городского поселения Рузаевка Рузаевского муниципального района Республики Мордовия,

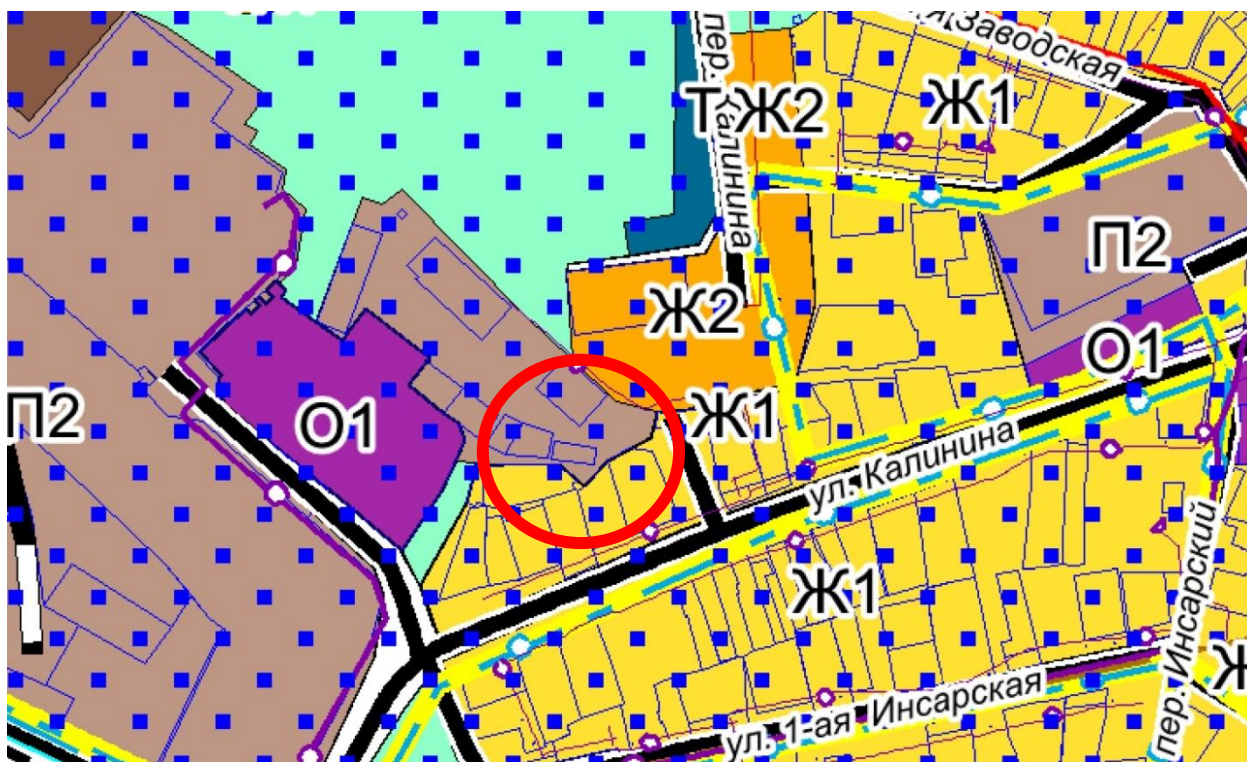
утвержденными решением совета депутатов городского поселения Рузаевка № 21/139 от 21.08.2023 г.

9. Карта-план масштаба 1:5000, № 267 (дата создания: 01.10.1999г.) дата обновления 28.04.2011 г.;

10. Кадастровый план территории на кадастровый квартал №13:25:0108087 от 06.07.2023г № КУВИ-001/2023-156073870.

2.5. Характеристика проектируемой территории

Проектируемая территория расположена в кадастровом квартале 13:25:0108087, ограничена со всех сторон землями неразграниченной государственной (муниципальной) собственности и земельными участками с кадастровыми номерами 13:25:01080087:47, 13:25:01080087:124, границей кадастрового квартала 13:25:01080087, так же улице Калинина и проездом, обеспечивающим безопасный доступ к земельным участкам с кадастровыми номерами: 13:25:010887:47; 13:25:010887:124; 13:25:010887:122; 13:25:010887:53; 13:25:010887:52; 13:25:010887:9; 13:25:010887:30; 13:25:010887:20; 13:25:010887:29; 13:25:010887:19; так же к земельным участкам, границы которых не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства и к объектам капитального строительства, расположенным в проектируемой территориальной зоне П2 - Производственная Зона, которая выделена для обеспечения правовых условий формирования территории производственных предприятий.



Для зоны установлен правовой режим использования земельных участков через систему градостроительных регламентов, регулирующих землепользование и параметры застройки в границах этих участков.

Рассматриваемая в настоящем проекте территория в вышеуказанных границах, относится к категории земель населенных пунктов, Согласно Правилам землепользования и застройки городского поселения Рузаевка Рузаевского муниципального района Республики, утвержденным решением совета депутатов городского поселения Рузаевка № 21/139 от 21.08.2023 г., территория проектирования, расположена в пределах территориальной зоны: П2 - Производственная Зона, выделена для обеспечения правовых условий формирования территории производственных предприятий. Для данной зоны в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются градостроительные регламенты в соответствии со статьей 29*.

*нумерация статьи, таблиц сохранена из градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки городского поселения Рузаевка Рузаевского муниципального района Республики Мордовия.

СТАТЬЯ 29. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ДЛЯ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ЗОН, ЗОН ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

П2. КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКАЯ ЗОНА

Коммунально-складская зона (П2) выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий коммунально-складского назначения.

Основные виды разрешенного использования								
Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальн ый процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.)	Наименование ВРИ объекта капитального строительства
		Площадь (кв. м.)		Длина границы земельного участка вдоль фронта улицы (проезда) (м.)				
Коммунальное обслуживание 3.1	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2	10	100000	не подлежат установлен ию	5/20	75 %	3	- Водонапорная башня; - Водопроводная насосная станция; - Водопровод; - Канализационная насосная станция; - Канализация; - Газопровод; - Газорегуляторный пункт; - Кабель связи; - Кабель силовой; - Тепловая сеть; - Воздушная линия электропередачи; - Тепловой пункт; - Дождевая

Основные виды разрешенного использования								
Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальн ый процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.)	Наименование ВРИ объекта капитального строительства
		Площадь (кв. м.)		Длина границы земельного участка вдоль фронта улицы (проезда) (м.)				
		min	max	min / max				
								канализация; - Котельная; - Насосная станция; - Трансформаторная подстанция; - Телефонная станция; - Станция, антенна сотовой связи; - Водозаборное сооружение - Здание ресурсоснабжающе й организации; - Площадка для сбора мусора;
Склады 6.9	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их	100	50000	не подлежат установлен ию	-/30	60	5	- Склады; - Погрузочные терминалы и доки; - Нефтехранилища; - Газохранилища; - Элеваторы

Основные виды разрешенного использования								
Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальн ый процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.)	Наименование ВРИ объекта капитального строительства
		Площадь (кв. м.)		Длина границы земельного участка вдоль фронта улицы (проезда) (м.)				
		min	max	min / max				
	газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов							
Хранение автотранспорта 2.7.1	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	18	1000	не подлежит установлен ию	1/5	90 %	не подлежит установлени ю	- Индивидуальный гараж
Размещение гаражей для собственных нужд 2.7.2	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	15	500	не подлежит установлен ию	1/5	100 %	1	- Индивидуальный гараж
Служебные гаражи 4.9	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	50	20000	не подлежат установлен ию	3/15	75 %	1	- Гаражи с несколькими стояночными местами; - Стоянки (парковки); - Гаражи, многоэтажные гаражи;

Основные виды разрешенного использования								
Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максималь ый процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.)	Наименование ВРИ объекта капитального строительства
		Площадь (кв. м.)		Длина границы земельного участка вдоль фронта улицы (проезда) (м.)				
Объекты дорожного сервиса 4.9.1	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4	500	10000	не подлежат установлен ию	3/15	60 %	1	- Кафе; - Столовая - Автозаправочная станция; - Мотель; - Автомобильная мойка; - Мастерская для ремонта автомобилей;
Деловое управление 4.1	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	50	30000	не подлежат установлен ию	10/40	49 %	1	- Деловой центр; - Офисный центр; - Биржа ценных бумаг; - Административное здание

Основные виды разрешенного использования								
Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальн ый процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.)	Наименование ВРИ объекта капитального строительства
		Площадь (кв. м.)		Длина границы земельного участка вдоль фронта улицы (проезда) (м.)				
		min	max	min / max				
Магазины 4.4	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	20	5000	не подлежат установлен ию	3/15	90 %	1	- Магазин; - Аптека
Научно- производствен ная деятельность 6.12	Размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов	100	100000	не подлежат установлен ию	9/36	61 %	1	- Технологические парки; - Агропромышленны е парки; - Промышленные парки; - Бизнес- инкубаторы.
Земельные участки (территории) общего пользования 12.0	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	не подлежат установлению						- Автомобильные дороги; - Набережные; - Скверы; - Бульвары; - Велодорожки; - Площади; - Малые

Основные виды разрешенного использования								
Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максималь ый процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.)	Наименование ВРИ объекта капитального строительства
		Площадь (кв. м.)		Длина границы земельного участка вдоль фронта улицы (проезда) (м.)				
								архитектурные формы; - Памятники; - Общественные туалеты

Условно разрешенные виды использования								
Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.)	Наименование ВРИ объекта капитального строительства
		Площадь (кв. м.)		Длина границы земельного участка вдоль фронта улицы (проезда) (м.)				
Бытовое обслуживание 3.3	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	50	4000	не подлежат установлению	3/12	59 %	1	- Мастерская мелкого ремонта; - Баня общественная; - Парикмахерская; - Ателье;

Условно разрешенные виды использования								
Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.)	Наименование ВРИ объекта капитального строительства
		Площадь (кв. м.)		Длина границы земельного участка вдоль фронта улицы (проезда) (м.)				
		min	max	min / max				
								- Прачечная; - Химчистка;
Автомобилестроительная промышленность 6.2.1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей	100	500000	не подлежат установлению	-/60	55	5	- Объекты, предназначенные для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей

Условно разрешенные виды использования								
Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.)	Наименование ВРИ объекта капитального строительства
		Площадь (кв. м.)		Длина границы земельного участка вдоль фронта улицы (проезда) (м.)				
		min	max	min / max				
Легкая промышленность 6.3.	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции легкой промышленности (производство текстильных изделий, производство одежды, производство кожи и изделий из кожи и иной продукции легкой промышленности)	100	500000	не подлежат установлению	-/60	65	5	- Объекты текстильных промышленных предприятий, производств легкой промышленности и коммунально-складских организации
Фармацевтическая промышленность 6.3.1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон	100	500000	не подлежат установлению	-/60	50	5	Объекты фармацевтического производства и коммунально-складских организации
Пищевая промышленность 6.4	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	100	500000	не подлежат установлению	-/60	50	5	- Объекты промышленных предприятий и коммунально-складских организаций
Строительная промышленность 6.6	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов	100	500000	не подлежат установлению	-/30	45	5	- Объекты строительных промышленных

Условно разрешенные виды использования								
Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.)	Наименование ВРИ объекта капитального строительства
		Площадь (кв. м.)		Длина границы земельного участка вдоль фронта улицы (проезда) (м.)				
		min	max	min / max				
	(кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции							предприятий и коммунально-складских организаций
Энергетика 6.7	Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	2000*	500000*	не подлежат установлению	-/60, для дымовых труб ТЭС, опор линий электропередач не подлежат установлению	50 %	5	- Объекты гидроэнергетики, тепловых станций и электростанций; - Вспомогательные для электростанций сооружения (золоотвалы, гидротехнические сооружения); - Объекты электросетевого хозяйства;
		* - для линий электропередач не подлежат установлению	* - для линий электропередач не подлежат установлению					

Условно разрешенные виды использования								
Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.)	Наименование ВРИ объекта капитального строительства
		Площадь (кв. м.)		Длина границы земельного участка вдоль фронта улицы (проезда) (м.)				
		min	max	min / max				
Связь 6.8	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	2000*	500000*	не подлежат установлению	не подлежат установлению	75 %	1	- Объект связи; - Антенное поле; - Объект спутниковой связи; - Вышка сотовой связи; - Телевизионная вышка
		*для линий связи не подлежат установлению	*для линий связи не подлежат установлению					
Железнодорожные пути 7.1.1	Размещение железнодорожных путей	не подлежат установлению					5	- Железнодорожные пути

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Не подлежат установлению.

ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Не допускается размещать склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий, объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов в санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности.

Все производственные объекты должны быть закрыты от общего доступа ограждением, выполненным из металлических или бетонных конструкций. Цвет и конфигурация ограждения подлежат согласованию с уполномоченным органом.

Границы производственных объектов, выходящие на улично-дорожную сеть, а также въезды на территорию производственных объектов должны быть оборудованы элементами уличного освещения. Элементы уличного освещения необходимо устанавливать на расстояние не более 40 метров от одного элемента до другого.

Размещение строительных материалов и производственных ресурсов допускается только на специально отведенной подготовленной территории, соответствующей требованиям технических регламентов по складированию материалов, норм экологии, санитарии и другим действующим нормам.

Использование земельных участков в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства осуществлять в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территорий устанавливаются совокупностью требований, определенных статьей 23 настоящих Правил.

2.5.1 Инженерная инфраструктура

Вопросы инженерного оборудования в проекте не рассматривались. Разработка данного раздела не предусмотрена техническим заданием на разработку проекта.

2.5.2 Социальная инфраструктура

На данном участке планировки социальная инфраструктура отсутствует.

2.5.3 Система транспортной инфраструктуры

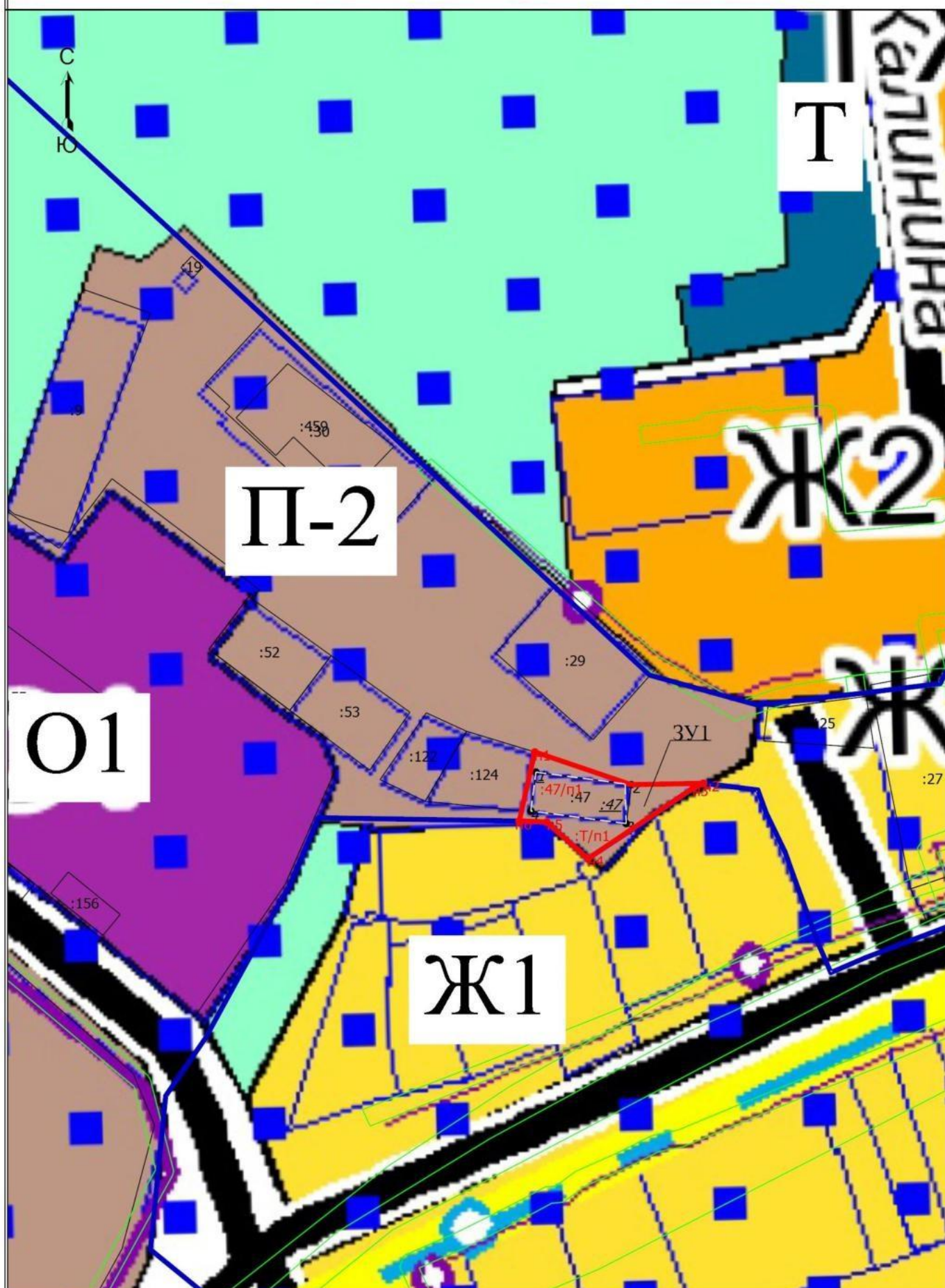
Улично-дорожная сеть проектируемой территории существующая.

2.6 Положения об очередности планируемого развития территории

Планируемое развитие территории осуществляется в 1 этап.

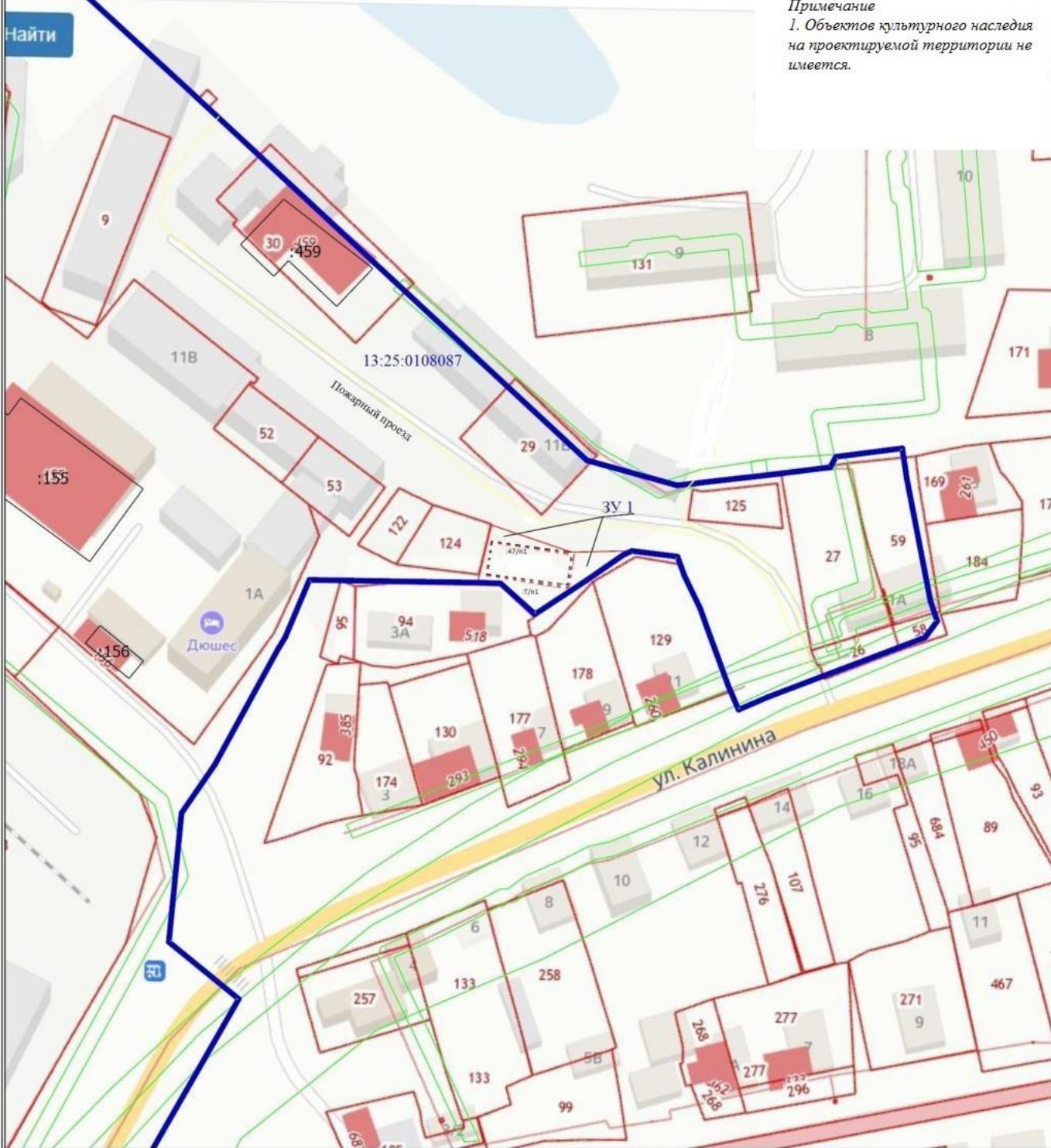
Часть 2

**РАЗДЕЛ III. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА
ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**



Масштаб 1:1200

Примечание
1. Объектов культурного наследия на проектируемой территории не имеется.



Масштаб 1:1600

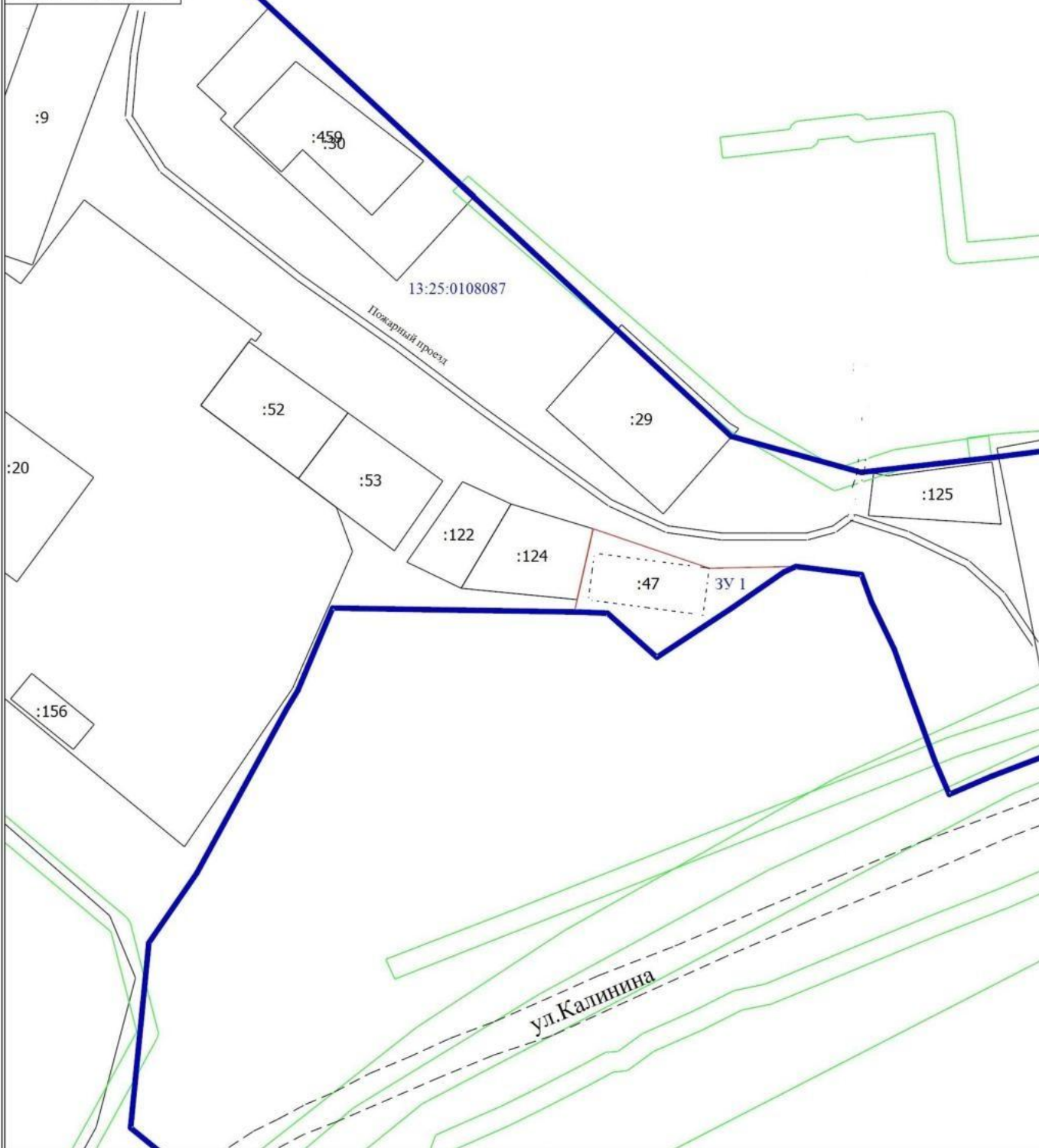
	- Граница образуемого земельного участка
	- Образующая точка образуемого земельного участка
52:	- Кадастровый номер земельного участка
	- Граница земельных участков, стоящих на кадастровом учете
	- Граница ОКС, стоящего на кадастровом учете
	- Граница зоны с особыми условиями использования территории

13:25:0108087

- Граница кадастрового квартала

Схема границ зон с особыми условиями использования территории

МСК-13, зона 1



Масштаб 1:1100

Условные обозначения

- - Граница образуемого земельного участка
- - Образующая точка образуемого земельного участка
- :52 - Кадастровый номер земельного участка
- - Граница земельных участков, стоящих на кадастровом учете
- - Граница ОКС, стоящего на кадастровом учете
- - Граница зоны с особыми условиями использования территории
- 13:25:0108087 - Номер кадастрового квартала
- - Граница кадастрового квартала

МСК-13, зона 1

Условные обозначения

-  - Основные пути движения транспорта

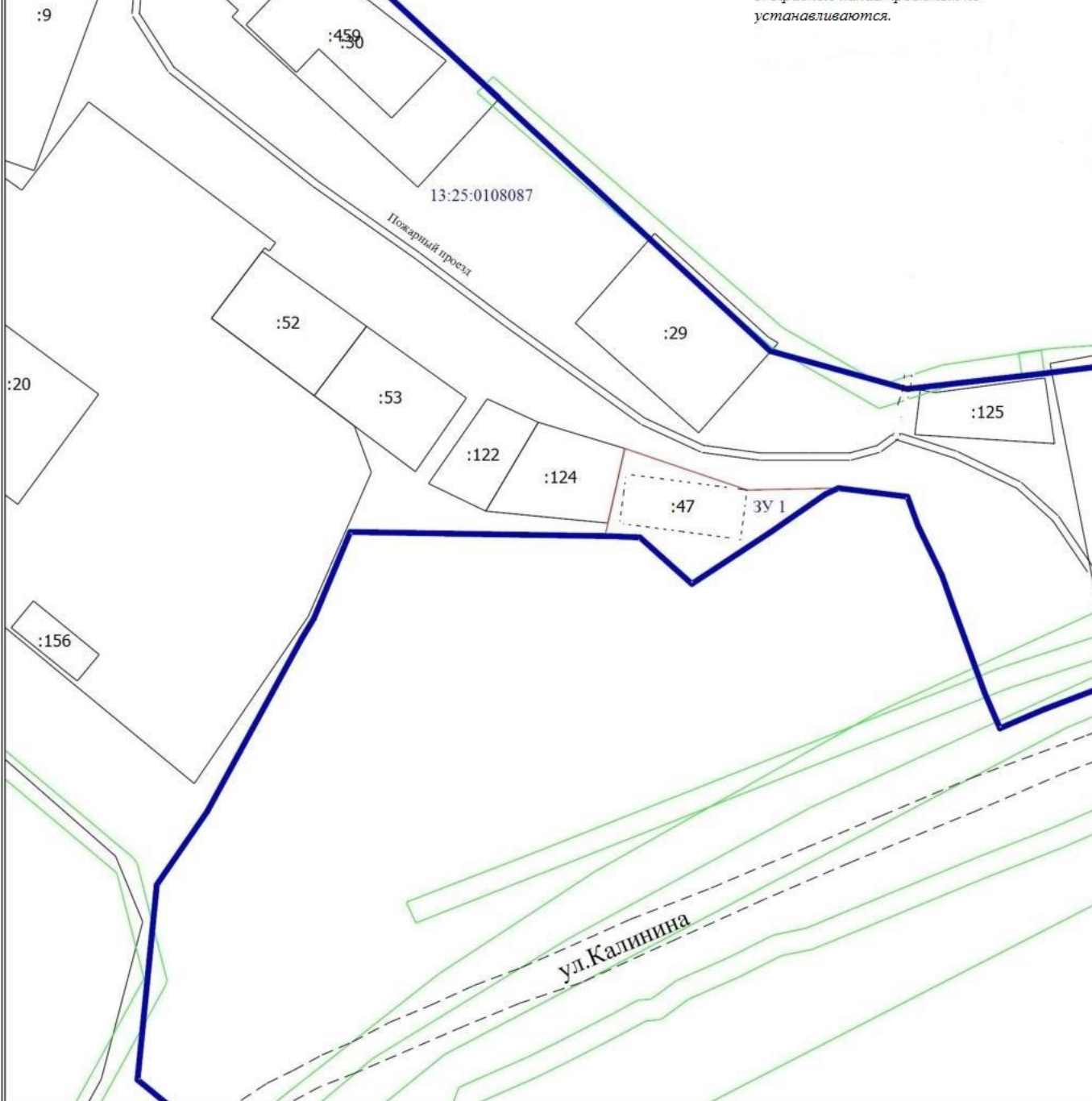
———— - Граница кадастрового квартала

Схема конструктивных и планировочных решений

МСК-13, зона 1

Примечание

1. Объектов капитального строительства (существующих/планируемых) не имеется.
2. Проектом не предусмотрен перенос (переустройство) коммуникаций.
3. Красные линии проектом не устанавливаются.



Условные обозначения

Масштаб 1:1100

- Граница образуемого земельного участка
- - Образующая точка образуемого земельного участка
- :52 - Кадастровый номер земельного участка
- Граница земельных участков, стоящих на кадастровом учете
- Граница ОКС, стоящего на кадастровом учете
- Граница зоны с особыми условиями использования территории

13:25:0108087

- Номер кадастрового квартала

- Граница кадастрового квартала

РАЗДЕЛ IV. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

4.1 Описание природно-климатических условий территории

Проектируемая территория относится ко II «В» климатическому подрайону II климатического района. Климат территории характеризуется как умеренно-континентальный, с теплым летом и умеренно суровой зимой с устойчивым снежным покровом.

Среднегодовая температура воздуха изменяется от +3,5°C до +4,0°C. Средняя температура самого холодного месяца (января) изменяется в пределах от -11,5°C до -12,3°C, отмечаются понижения температуры до -47°C. Средняя температура самого теплого месяца (июля) от +18,9°C до +19,8°C, максимальная +37°C.

Отрицательные температуры наблюдаются в течение пяти месяцев.

Температура воздуха наиболее холодной пятидневки – -30°C, температура воздуха наиболее холодных суток – -34°C.

Максимальная из средних скоростей ветра зафиксирована по южному румбу в январе и достигает 6,9 м/сек, минимальная – зафиксирована по северному румбу в июле и составляет 0 м/сек.

Средняя скорость ветра за период со средней суточной температурой воздуха 80°C или менее составляет 5,8 м/сек.

Согласно СП 131.13330.2012, преобладающее направление ветра за июнь-август – северное, за декабрь-февраль – южное.

По количеству выпадающих осадков город расположен в зоне достаточного увлажнения. За год выпадает 500-506 мм осадков, из них 280-290 мм (около 60%) – за вегетационный период. Суточный максимум осадков – 128 мм (СП 131.13330.2012).

Средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее холодного месяца составляет 83%, наиболее теплого месяца – 69%.

Количество летних осадков преобладает над зимними, в основном за счет их интенсивности.

За год наблюдается 144 дня со снежным покровом. Средняя высота снежного покрова – 25-30 см.

В среднем за год наблюдается 50 дней с метелями, которые преобладают при южных и юго-западных ветрах и скорости ветра 6-9 м/сек.

Нормативная глубина промерзания глинистых и суглинистых грунтов – 155 см, супесей и мелких песков – 180 см.

4.2 Обоснование проектных предложений

Для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы, образовать земельный участок путем перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности,

и земельного участка с кадастровым номером 13:25:0108087:47, расположенного по адресу: Республика Мордовия, г. Рузаевка, ул. Калинина при условии, что площадь образуемого земельного участка не должна превышать установленные предельные максимальные размеры земельных участков, предусматриваемые Правилами землепользования и застройки городского поселения Рузаевка Рузаевского муниципального района Республики Мордовия.

В результате перераспределения образуется один земельный участок: ЗУ1

Таблица 1

Условный номер земельного участка	Площадь кв.м	Категория земель	Вид разрешенного использования	Способ образования земельного участка	Описание ВРИ
:ЗУ1	472	Земли населенных пунктов	Хранение автотранспорта	из земель неразграниченной государственной или муниципальной собственности	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9

***Примечание:** условный номер земельного участка указан на «Чертеже проекта планировки».

4.3 Информация о необходимости осуществления мероприятий по защите сохраняемых объектов капитального строительства (здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено), существующих и строящихся на момент подготовки проекта планировки территории, а также объектов капитального строительства, планируемых к строительству в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории, от возможного негативного воздействия

На проектируемой территории нет объектов капитального строительства. Мероприятий по защите сохраняемых объектов капитального строительства не требуется.

4.4 Информация о необходимости осуществления мероприятий по сохранению объектов культурного наследия от возможного негативного воздействия

На проектируемой территории нет объектов культурного наследия. Мероприятий по сохранению объектов культурного наследия от возможного негативного воздействия не требуется.

4.5 Информация о необходимости осуществления мероприятий по охране окружающей среды

Перечень мероприятий по охране окружающей среды:

- рациональное размещение всех зданий и сооружений с площадками и проездами на предоставленных земельных участках;
- вертикальная планировка территории обеспечивает поверхностный организованный сток через дождеприемные колодцы с отстойной частью с последующим сбросом в ливневую канализацию;
- сбор и временное хранение всех видов осуществляется с соблюдением санитарно-гигиенических нормативов;
- выполняется благоустройство территории с устройством твердого покрытия тротуаров, проездов, площадок с бортовым камнем, устраивается отмостка вокруг здания; восстанавливаются поврежденные дорожно-тротуарные покрытия;
- дополнительно озеленяются свободные участки территории;
- для озеленения предусматривается завоз чистого растительного грунта.

4.6 Информация о необходимости осуществления мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и гражданской обороне

На проектируемой территории не предполагается использование, производство, переработка, хранение или уничтожение пожаровзрывоопасных, аварийно-химических опасных, биологических и радиоактивных веществ и материалов.

Мероприятия по защите от техногенных чрезвычайных ситуаций (пожары, взрывы или их угроза; обрушение строительных конструкций):

- осуществление планирования, организации и контроля, и при необходимости, корректировки мероприятий по предотвращению возгораний и устранению их последствий;
- эксплуатация в соответствии с законодательством в области пожарной безопасности;

– определение всех возможных источников возгорания на объекте. И, при отсутствии возможности их удаления, размещение таких источников на достаточном расстоянии от горючих материалов, должная их охрана и регулярная проверка;

– выделение специальных зон для курения в контролируемых точках, оборудованных пепельницами и огнетушителями. Курение в зонах или вблизи зон, при строительстве которых использовались воспламеняющиеся или горючие материалы, строго запрещается.

Часть 3

РАЗДЕЛ V. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

5.1 Общие положения

В соответствии со ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектов межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Территория проектирования находится в границах территориальной зоны П-2 городского поселения Рузаевка Рузаевского муниципального района Республики Мордовия, ограниченной с северной стороны проездом, с южной стороны земельным участком с кадастровым номером 13:25:0108089:94, с западной стороны земельным участком с кадастровым номером 13:25:0108087:124, с восточной стороны границей кадастрового квартала 13:25:01080087.

Проектом предусматривается образование земельного участка путем перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка с кадастровым номером 13:25:0108087:47, расположенного по адресу: Республика Мордовия, г. Рузаевка, ул. Калинина для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь образуемого земельного участка в пределах минимальных, максимальных размеров земельных участков, установленных Правилами землепользования и застройки городского поселения Рузаевка Рузаевского муниципального района Республики Мордовия, опубликованных на сайте <http://fgis.economy.gov.ru>.

В соответствии с пп.2 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности возможно в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат: МСК-13. Проект межевания выполнен в системе координат установленной на территории проектирования.

Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и

картографии от 23.10.2020г. № П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места».

5.2 Проектное решение. Перечень и сведения о площади образуемого земельного участка

Для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы, образовать земельный участок путем перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка с кадастровым номером 13:25:0108087:47, расположенного по адресу: Республика Мордовия, г. Рузаевка, ул. Калинина при условии, что площадь образуемого земельного участка не должна превышать установленные предельные максимальные размеры земельных участков, предусматриваемые Правилами землепользования и застройки городского поселения Рузаевка Рузаевского муниципального района Республики Мордовия.

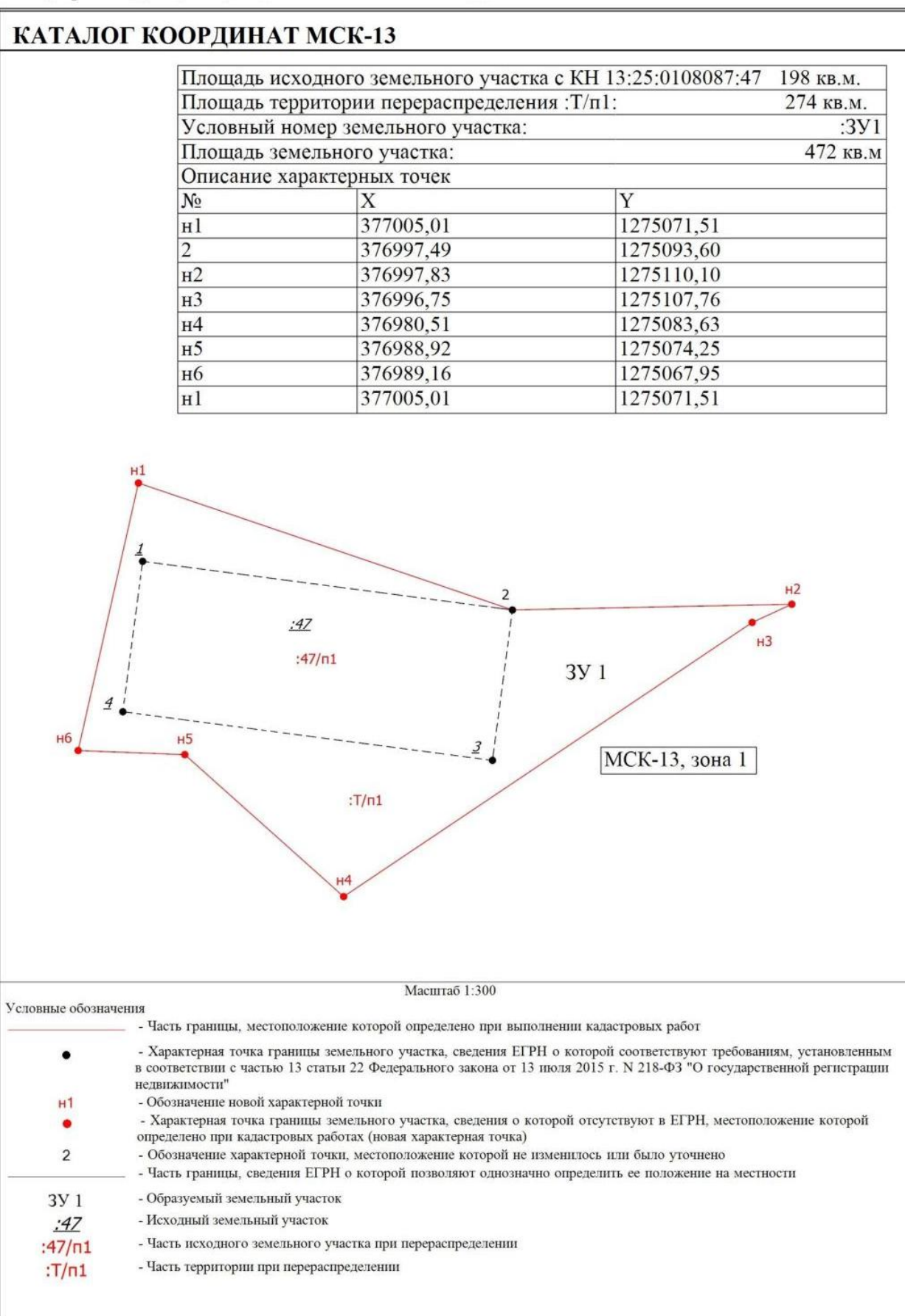
В результате перераспределения образуется один земельный участок:
ЗУ1

Таблица 1

Условный номер земельного участка	Площадь кв.м	Категория земель	Вид разрешенного использования	Способ образования земельного участка	Описание ВРИ
:ЗУ1	472	Земли населенных пунктов	Хранение автотранспорта	из земель неразграниченной государственной или муниципальной собственности	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9

***Примечание:** условный номер земельного участка указан на «Чертеже проекта межевания территории».

5.3 Сведения о границах территории, в отношении которой разработан проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ



5.4 Сведения о существующих зонах с особыми условиями использования территории

В границах проектируемой территории отсутствуют зоны с особыми условиями использования территорий.

5.5 Границы зон действия публичных сервитутов

В соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости в пределах границ образуемого объекта публичные сервитуты не установлены. Границы зон действия публичных сервитутов проектом не предусмотрены.

5.6 Правовой статус объектов планирования

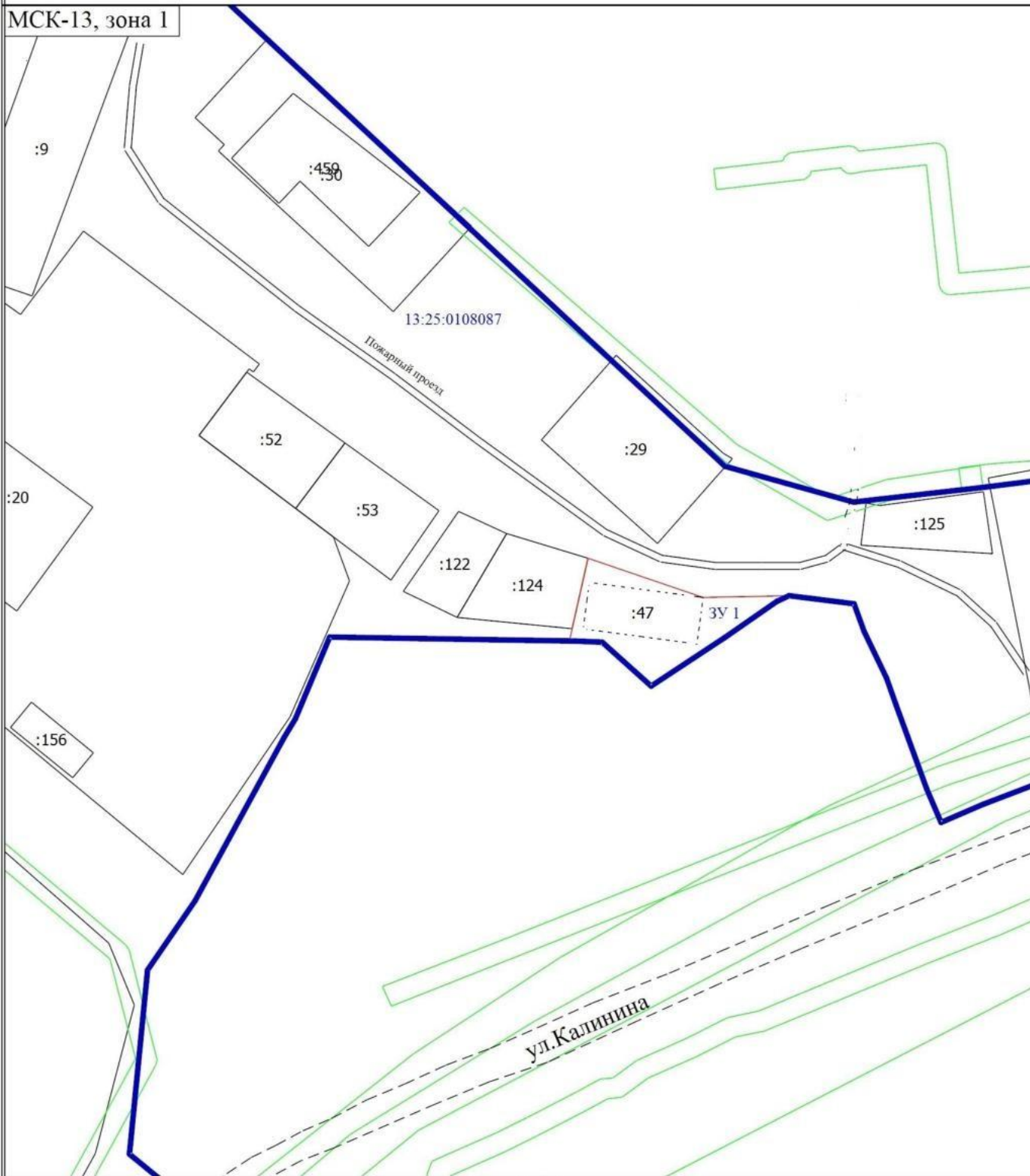
На период подготовки проекта территория не застроена.

В границах проектируемой территории отсутствуют объекты недвижимости.

**РАЗДЕЛ VI. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

Чертеж проекта межевания территории

МСК-13, зона 1



Масштаб 1:1100

Условные обозначения

- | | |
|---------------|---|
| _____ | - Граница образуемого земельного участка |
| ● | - Образуемая точка образуемого земельного участка |
| :52 | - Кадастровый номер земельного участка |
| _____ | - Граница земельных участков, стоящих на кадастровом учете |
| _____ | - Граница ОКС, стоящего на кадастровом учете |
| _____ | - Граница зоны с особыми условиями использования территории |
| 13:25:0108087 | - Номер кадастрового квартала |

————— - Граница кадастрового квартала

Масштаб 1:800