



КАДАСТР
И
ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО

ИП Мельникова Елизавета Сергеевна

Юридический адрес: 430034, Республика Мордовия, г. Саранск,
ул. Воинова, д.5, кв.26

Тел. 8 987 696 77 82

e-mail: M89876967782@mail.ru

ИНН: 132709380220, КПП: -, ОГРН: 321132600023529.

УТВЕРЖДЕНО

Постановлением администрации Zubovo-Polyanskogo городского
поселения Zubovo-Polyanskogo муниципального района РМ

от « » 2026 года №

Заказчик: Урсов Михаил Петрович

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
земельного участка, расположенного по адресу:
Республика Мордовия, Zubovo-Polyanskii район,
п.Ясная Поляна, ул.Школьная

Шифр: 1-26/2026-12- ПЗ

г. Саранск

2026 г.



/ ИП Мельникова Е.С.

Предисловие

Документация по планировке территории выполнена на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

- 1.1 Состав авторского коллектива;
- 1.2 Состав документации по планировке территории;
- 1.3 Общие положения;
- 1.4 Природные условия.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 2. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

- 2.1 Общие сведения
- 2.2 Анализ существующего положения
- 2.3 Красные линии и линии регулирования территории
- 2.4 Проектное предложение по использованию территории
- 2.5 Технико – экономические показатели проекта межевания

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1 Состав авторского коллектива

Должность	Фамилия, инициалы
Руководитель проекта	Е.С. Мельникова

1.2 Состав документации по планировке территории

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 1. Основная часть проекта межевания территории

1. Текстовые материалы
2. Графические материалы представлены в Материалах по обоснованию проекта планировки территории в разделе проекта межевания территории.

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1	Схема размещения элемента планировочной структуры	ПМ-1	1: 3000
2	Чертеж межевания территории	ПМ-1	1:1000

РАЗДЕЛ 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

1.Графические материалы:

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
2	Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории.	ПМ-1	1:1000

В связи со спецификой проектируемой территории в составе проекта межевания территории не разрабатывались следующие чертежи, которые являются необходимыми в соответствии со ст. 43 Градостроительного кодекса РФ:

- чертеж границ зон действия публичных сервитутов;

- чертеж границ особо охраняемых природных территорий;
- чертеж границ территорий объектов культурного наследия;
- чертеж границ лесничеств, лесопарков, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов и частей лесотаксационных выделов.

1.3 Общие положения

Основанием для разработки документации по корректировке проекта планировки территории и разработке проекта межевания территории является заключенный договор №13 от 10.09.2026 г. на разработку проекта межевания земельного участка, расположенного по адресу: Республика Мордовия, Зубово-Полянский район, п.Ясная Поляна, ул. Школьная.

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

- Градостроительный Кодекс Российской Федерации № 190-РФ (с изменениями);
- СП 42.13330.2011 «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»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» от 29.10.2002 г.;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Генерального плана Зубово-Полянского городского поселения Зубово Полянского муниципального района Республики Мордовия (с изменениями), утвержденного решением Совета депутатов Зубово-Полянского городского поселения Зубово Полянского муниципального района Республики Мордовия №56 от 26.12.2025г.;
- Правил землепользования и застройки Зубово-Полянского городского поселения Зубово Полянского муниципального района Республики Мордовия №57 от 26.12.2025г. (с изменениями).

Основанием для разработки проекта планировки являются:

- техническое задание;
- материалы инженерно-геодезических изысканий в марте 2026г.;
- сведения из государственного кадастра недвижимости о земельных участках, расположенных в границах разработки проекта планировки территории

Данным проектом рассматривается вопрос перераспределения земельного участка с кадастровым номером 13:08:0102005:365 с землями, находящимися в неразграниченной государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок с кадастровым номером 13:08:0102005:365 общей площадью 2138 кв.м. на момент проектных работ характеризуется наличием на нем здания с кадастровым номером 13:08:0102005:698, по рассматриваемой территории проходят инженерно-технические коммуникации.

План участка, выделенного для проектирования, разработан на инженерно-топографической подоснове в масштабе 1:1000, и расположен в существующей жилой застройке юго-западной части п.Ясная Поляна, ограничен ул. Школьная.

Ориентация проектируемого объекта в данной градостроительной ситуации отвечает оптимальным условиям инсоляции помещений и прилегающей территории.

Основной подъезд к проектируемому общественному зданию административного назначения предусмотрен с существующей улицы Школьная.

1.4 Природные условия

Площадка проектирования характеризуется расположением «Приход церкви праведных Иоакима и Анны п.Ясная Поляна Zubovo-Полянского муниципального района Республики Мордовия Краснослободской Епархии Русской православной церкви (Московский патриархат)». На рассматриваемой территории проложены существующие трассы коммуникаций инженерно-технического обеспечения: электрические сети. Все вышеперечисленные сети расположены по периметру образуемого земельного участка.

Рассматриваемая территория находится в пределах умеренного климатического пояса, относится к лесостепной природно-климатической зоне. Согласно схематической карте климатического районирования (рис. А.1 СП 131.13330-2012) принадлежит 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.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 2. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

2.1 Общие сведения

Проект межевания территории объекта разработан для застроенной территории. Проект межевания выполнен в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, а также в целях обоснования необходимых условий предоставления земельных участков, с указанием установленных ограничений и обременении использования участков, в том числе установления зон действия публичных сервитутов, иных обременении, установления условий неделимости земельного участка

Проект межевания территории разработан согласно требованиям законодательных актов и рекомендаций следующих нормативных документов:

- Градостроительный Кодекс Российской Федерации № 190-РФ (с изменениями);

- СП 42.13330.2011 «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»;

- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» от 29.10.2002 г.;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- Генерального плана Zubovo-Полянского городского поселения Zubovo Полянского муниципального района Республики Мордовия (с изменениями), утвержденного решением Совета депутатов Zubovo-Полянского городского поселения Zubovo Полянского муниципального района Республики Мордовия №56 от 26.12.2025г.;

- Правил землепользования и застройки Zubovo-Полянского городского поселения Zubovo Полянского муниципального района Республики Мордовия №57 от 26.12.2025г. (с изменениями).

Исходные данные для проектирования включают в себя:

- Договор подряда № 13 от 10.09.2026 г.

- Задание на разработку документации по планировке территории (проект межевания);

- топографическая съемка территории в масштабе 1:500, представленная Заказчиком;

- координаты красных линий в пределах территории разработки проекта межевания, представленные Заказчиком;

- сведения из государственного кадастра недвижимости о земельных участках, расположенных в границах разработки проекта межевания территории.

Проект межевания выполнен в целях определения местоположения границ образуемого земельного участка, а также в целях обоснования необходимых условий предоставления земельных участков с указанием установленных ограничений и обременении использовании участков, в том числе установления зон действия публичных сервитутов, иных обременений, установления условий неделимости земельного участка.

2.2 Анализ существующего положения.

Территория разработки проекта межевания расположена в юго-западной части п.Ясная Поляна, в квартале, ограниченном ул. Школьная и проселочных дорог. Основной подъезд к проектируемой территории предусмотрен с ул. Школьная. Площадь проектируемой территории в границах проекта планировки составляет 0,27 га. Категория земель – земли населенных пунктов.

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала: 13:08:0102005.

В границы разработки проекта межевания попадают земельные участки, зарегистрированные в государственном кадастре недвижимости. Сведения о ранее образованных земельных участках отражены на чертежах проекта межевания территории.

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

Проектом планировки на данной территории в качестве зон с особыми условиями использования определены охранные зоны инженерных коммуникаций.

В границах проектируемой территории в качестве зон с особыми условиями использования выделены охранные зоны существующих инженерных коммуникаций, границы которых показаны на чертеже.

Действующими Правилами землепользования и застройки на проектируемой территории предусмотрена территориальная зона: Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1). Информация о параметрах застройки территории, установленная градостроительным регламентом для проектируемой территории приведена в таблице.

Основные виды разрешенного 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.)						
		min	max	min / max				
	скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации							- Станция скорой помощи;
Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом)	1000	100000	не подлежат установлению	6/24	36 %	1	- Детские ясли; - Детский сад; - Начальная школа-детский сад; - Школа; - Лицей; - Гимназия; - Музыкальная школа
Религиозное использование 3.7	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-	100	100000	не подлежат установлению	3/12*	50 %*	1	- Церковь; - Собор; - Храм; - Часовня; - Монастырь;

2.3 Красные линии и линии регулирования застройки

Красные линии в границах проекта планировки территории устанавливаются в соответствии с определением красных линий в градостроительном законодательстве Российской Федерации. При установлении красных линий в границах проекта планировки территории учтено проектное использование прилегающих территорий. Красные линии на проектируемой территории не установлены.

В границах проектируемой территории ранее установленные красные линии не изменяются.

2.4 Проектное предложение по использованию территории

Документация по межеванию территории ул.Школьной в п.Ясная Поляна, включая выполнение топографической съемки предусматривает на проектируемой территории перераспределение земельного участка с кадастровым номером 13:08:0102005:365 с землями, находящимися в неразграниченной государственной или муниципальной собственности.

В проекте межевания территории отображена граница существующего землепользования, определена площадь и границы образуемых земельных участков. Общие данные по земельным участкам, в границах территории межевания отображены в составе графических материалов на чертежах проекта межевания территории.

Для реализации проектных решений на проектируемой территории проектом межевания предполагается перераспределение земельного участка с кадастровым номером 13:08:0102005:365 с землями, находящимися в

неразграниченной государственной или муниципальной собственности в соответствии с действующими правилами землепользования и застройки г.Саранск.

Характеристика образуемого земельного участка с условным номером 13:08:0102005:3У1 на проектируемой территории приведена в Таблице 1.

Сведения о существующем и вновь образуемом земельном участке отражены на чертеже межевания территории.

На проектируемой территории зона действия публичного сервитута отсутствует.

Таблица 1. Характеристика образуемых земельных участков

Условный номер земельного участка	Кадастровый номер существующего земельного участка	Площадь, кв.м. (по сведениям ЕГРН)	Разрешенное использование (по сведениям ЕГРН)	Площадь, кв.м. (по проекту)		Возможный способ образования земельного участка
:3У1	13:08:0102005:365	2138 +/- 8	для размещения религиозного объекта (Приход церкви праведных Иоакима и Анны)	2138 +/- 16	2666	Образование путем перераспределения
	13:23:1202002	-	-	528		

2.5 Технико-экономические показатели проекта межевания

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2026 г.	Состояние на расчетный срок 2027 г.
1	Площадь проектируемой территории - всего	га	0,2	0,3
2	Территории, подлежащие межеванию в том числе:	га	0,2	-
	- территории для индивидуального жилищного строительства	га	0,2	-
	- иные территории	-	-	-
3	Территории, которые после межевания будут относиться к землям общего пользования	-	-	-