

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

АДМИНИСТРАЦИИ городского округа САРАНСК

от 3 ноября 2023 г.

№ 1534

**Об утверждении документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Гагарина, Сурикова, пр. 50 лет Октября и правым берегом реки Саранка г. Саранска, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории), ограниченной улицами Сурикова, Фурманова, Ватутина, и территории дачного массива, ограниченного Юго-Западным шоссе, территорией севернее реки Саранка и ул. 1-й Набережной г. Саранска**

Принимая во внимание заявление публичного акционерного общества «Специализированный застройщик «Саранский Домостроительный комбинат» от 16 августа 2023 года № 579 (вх. № 680/5-58 от 16 августа 2023 года), 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 Главы Администрации городского округа Саранск от 21 декабря 2009 года № 3009 «Об утверждении документации по планировке территории, ограниченной улицами Гагарина, Сурикова, пр. 50 лет Октября и правым берегом реки Саранка г. Саранска» (с изменениями, внесенными постановлениями Администрации городского округа Саранск от 15 августа 2016 года № 2472, от 9 сентября 2016 года № 2679, от 10 января 2017 года № 27, от 31 марта 2017 года № 671, от 15 мая 2017 года № 993, от 21 августа 2017 года № 1830, от 2 октября 2017 года № 2186, от 15 декабря 2017 года № 2840, от 29 декабря 2017 года № 3012, от 23 января 2018 года № 109, от 14 февраля 2018 года № 349, от 14 февраля 2018 года № 351, от 10 мая 2018 года № 1077, от 31 июля 2018 года № 1714, от 16 августа 2018 года № 1846, от 21 сентября 2018 года № 2176, от 18 декабря 2018 года № 2942, от 24 апреля 2019 года № 801, от 24 апреля 2019 года № 809, от 27 июня 2019 года № 1201, от 16 декабря 2019 года № 2217, от 13 марта 2020 года № 403, от 24 апреля 2020 года № 661, от 16 июля 2020 года № 1038, от 28 августа 2020 года № 1278, от 2 ноября 2020 года № 1699, от 13 ноября 2020 года № 1769, от 24 ноября 2020 года № 1837, от 2 сентября 2021 года № 1369, от 8 ноября 2021 года № 1696, от 15 сентября 2022 года № 1329), постановлением Главы городского округа Саранск от 19 сентября 2023 года № 294-ПП «О вынесении на публичные слушания документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Гагарина, Сурикова, пр. 50 лет Октября и правым берегом реки Саранка г. Саранска, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории), ограниченной улицами Сурикова, Фурманова, Ватутина и территории дачного массива, ограниченного Юго-Западным шоссе, территорией севернее реки Саранка и ул. 1-я Набережная г. Саранска», с учетом протокола публичных слушаний по документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Гагарина, Сурикова, пр. 50 лет Октября и правым берегом реки Саранка г. Саранска, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории),

ограниченной улицами Сурикова, Фурманова, Ватутина и территории дачного массива, ограниченного Юго-Западным шоссе, территорией севернее реки Саранка и ул. 1-й Набережной г. Саранска, проведенных 5 октября 2023 года, заключения о результатах публичных слушаний, опубликованного в газете «Саранский Вестник» от 11 октября 2023 года № 44 (207), иных прилагаемых документов Администрация городского округа Саранск **постановляет:**

1. Утвердить документацию по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Гагарина, Сурикова, пр. 50 лет Октября и правым берегом реки Саранка г. Саранска, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории), ограниченной улицами Сурикова, Фурманова, Ватутина и территории дачного массива, ограниченного Юго-Западным шоссе, территорией севернее реки Саранка и ул. 1-й Набережной г. Саранска, согласно приложению к настоящему постановлению (заказчик – ПАО «Специализированный застройщик «Саранский Домостроительный комбинат»).

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 после его официального опубликования.

Глава городского округа Саранск

И. Ю. Асабин

ПРИЛОЖЕНИЕ  
к постановлению Администрации  
городского округа Саранск  
от «3»ноября 2023 г. № 1534

**Состав документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Гагарина, Сурикова, пр. 50 лет Октября и правым берегом реки Саранка г. Саранска, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории), ограниченной улицами Сурикова, Фурманова, Ватутина и территории дачного массива, ограниченного Юго-Западным шоссе, территорией севернее реки Саранка и ул. 1-й Набережной г. Саранска**

№ п/п	Наименование документа
1.	Пояснительная записка
2.	Графическая часть

2.1	Проект планировки территории
2.1.1	Основная часть проекта планировки территории
2.1.2	Чертеж планировки территории. М 1:1000
2.2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории
2.2.1	Схема расположения элементов планировочной структуры в системе ранее разработанного проекта планировки территории. М 1:1000
2.2.2	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам. М 1:1000
2.2.3	Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:1000
2.2.4	Результаты инженерных изысканий. М 1:1000
3.1	Проект межевания территории
3.1.1	Основная часть проекта межевания территории
3.1.2	Чертеж межевания территории. М 1:1000
3.2	Материалы по обоснованию проекта межевания территории
3.2.1	Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:1000

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





**Публичное акционерное общество  
«Специализированный застройщик»**

# **Саранский домостроительный комбинат**

---

№ СРО–П–014–05082009–546–2020 от 20.03.2020г.

**Заказчик: ПАО «СЗ «Саранский ДСК»**

**Место строительства: г.о.Саранск**

**Внесение изменений  
в документацию по планировке территории, ограниченной  
улицами Гагарина, Сурикова, пр.50 лет Октября и правым  
берегом реки Саранка г.Саранска, в части изменения  
планировки территории (проект планировки территории, проект  
межевания территории), ограниченной улицами Сурикова,  
Фурманова, Ватутина и территории дачного массива,  
ограниченного Юго-Западным шоссе, территорией севернее реки  
Саранка и ул.1-я Набережная г.Саранска**

Шифр: 04.23-01 ПП. ПМ

Генеральный директор

Д.А. Кручинкин

Главный инженер проекта

Н.В. Борисова

Саранск 2023



**Публичное акционерное общество  
«Специализированный застройщик»**

# **Саранский домостроительный комбинат**

---

№ СРО–П–014–05082009–546–2020 от 20.03.2020г.

**Заказчик: ПАО «СЗ «Саранский ДСК»**

**Место строительства: г.о.Саранск**

**Внесение изменений  
в документацию по планировке территории, ограниченной  
улицами Гагарина, Сурикова, пр.50 лет Октября и правым  
берегом реки Саранка г.Саранска, в части изменения  
планировки территории (проект планировки территории, проект  
межевания территории), ограниченной улицами Сурикова,  
Фурманова, Ватутина и территории дачного массива,  
ограниченного Юго-Западным шоссе, территорией севернее реки  
Саранка и ул.1-я Набережная г.Саранска**

Шифр: 04.23-01 ПП. ПМ

Саранск 2023

Документация по планировке территории выполнена на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов российской федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

Главный инженер проекта

Н. В. Борисова

## **ОГЛАВЛЕНИЕ**

### **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

#### **РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

- 1.1. Обоснование для разработки проекта планировки территории
- 1.2. Положения о характеристиках планируемого развития территории
- 1.3. Красные линии
- 1.4. Положения об очередности планируемого развития территории

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

- 2.1. Результаты инженерных изысканий
- 2.2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- 2.3. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов местного значения
- 2.4. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории
- 2.5. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера
- 2.6. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

#### **РАЗДЕЛ 3. ИНЫЕ ВОПРОСЫ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

- 3.1. Основные технико-экономические показатели проекта планировки

### **ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

#### **РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

- 4.1. Общие сведения
- 4.2. Анализ существующего положения
- 4.3. Проектное предложение по образованию земельных участков на проектируемой территории
- 4.4. Техничко-экономические показатели проекта межевания территории

**Приложение 1.** Характеристика земельных участков зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости

**Приложение 2.** Координаты границ проектируемой территории



**ОБЩАЯ ЧАСТЬ**  
**Состав авторского коллектива**  
**и ответственных разработчиков проекта**

Главный инженер проекта	Н.В. Борисова
Инженер-проектировщик	О.М. Штырова
Инженер по землеустройству	Н.А. Горькова

**Состав документации по планировке территории**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

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

1. Текстовые материалы
2. Графические материалы:

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Чертеж планировки территории	ППТ - 1	1: 1000

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

1. Текстовые материалы
2. Графические материалы:

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1.	Схема расположения элемента планировочной структуры в системе ранее разработанного проекта планировки территории	ППТ - 2	1: 1000
2.	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам.	ППТ - 3	1: 1000
3.	Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории.	ППТ - 4	1: 1000
4.	Результаты инженерных изысканий	ППТ - 5	1: 1000
5.	Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории	ППТ - 6	

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

- схема границ территорий объектов культурного наследия.

В связи с тем, что при корректировке ранее разработанной ППТ на проектируемой территории не изменились: «Схема организации движения транспорта и пешеходов, схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории»; и «Схема границ зон с особыми условиями использования территории» в составе данного проекта планировки территории данные чертежи не разрабатывались.

## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

### РАЗДЕЛ 4. Основная часть проекта межевания территории

1. Текстовые материалы

2. Графические материалы:

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Чертеж межевания территории	ПМ-1	1: 1000

Проект межевания подготовлен в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, в связи с чем в текстовой части проекта межевания территории не приводится целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов.

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 (СК-13) приведен в приложении 2.

### РАЗДЕЛ 5. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

1.1 Графические материалы:

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

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

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

## ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

### **РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

#### **1.1. Основание для разработки проекта планировки территории**

Разработка градостроительной документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной Гагарина, Сурикова пр. 50 лет Октября и правым берегом реки Саранка г.Саранска, в части планировки территории (проект планировки и проект межевания), ограниченной улицами Сурикова, Фурманова, Ватутина и территории дачного массива, ограниченного юго-западным шоссе, территорией севернее реки Саранка и ул. 1-я Набережная г.Саранска произведена «Проектно-конструкторским отделом ПАО «СЗ «Саранский ДСК» на основании задания на проектирование.

Разработка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории, для формирования земельного участка под строительство жилого дома

Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

Внесение изменений в документацию по планировке территории выполнено согласно требованиям законодательных актов и рекомендаций следующих нормативных документов:

- Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004г. № 190-ФЗ (с изменениями);
- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001г. № 136-ФЗ (с изменениями);
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
- Генерального плана городского округа Саранск, утвержденного решением Совета депутатов г.о.Саранск от 23.04.2014г. № 333 (с изменениями);
- Местных нормативов градостроительного проектирования г.о.Саранск, утвержденные Решением Совета депутатов городского округа Саранск №223 от 22.03.2019г.
- Правил землепользования и застройки г. о. Саранск (утв. Решением Совета депутатов г.о. Саранск № 516 от 06.05.2016г. (с изменениями).

Исходные данные для проектирования включают в себя:

- проект планировки территории, ограниченной Гагарина, Сурикова пр.50 лет Октября и правым берегом реки Саранка г. Саранска, в части планировки территории (проект планировки и проект межевания), ограниченной улицами Сурикова, Фурманова, Ватутина и территории дачного массива, ограниченного юго-западным шоссе, территорией севернее реки Саранка и ул.1-я Набережная г.Саранска произведена «Проектно- конструкторским отделом ПАО «СЗ «Саранский ДСК» на основании задания на проектирование;

- сведения из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

- сведения об изученности объектов территориального планирования (охват их территории материалами изысканий различного масштаба и направленности, наличие архивных, исторических источников и т.д.), перечень ранее выполненных научно-исследовательских работ, градостроительной и проектной документации, прочих работ, учет которых обязателен при подготовке проекта межевания территории в рамках выполнения работ;

- данные о демографической ситуации и занятости населения;

- сведения о социальной, транспортной, производственной и инженерной инфраструктурах, строительной базе;

- материалы топографо-геодезической подосновы соответствующих масштабов, картографические и справочные материалы, материалы инженерно-геологических изысканий и исследований;

- материалы социально-экономических прогнозов развития территории, сведения об имеющихся целевых программах и программах социально-экономического развития;

- сведения о современном использовании и состоянии территории, ее кадастровой и экономической оценке (в виде схем землепользования и табличного материала);

- данные обследований и прогнозов санитарно-гигиенического состояния и экологической ситуации;

- историко-архитектурные планы, проекты зон охраны памятников истории и культуры;

- материалы опорных и адресных планов, регистрационных планов подземных коммуникаций и атласов геологических выработок;

- материалы государственного кадастра недвижимости;

- материалы схем генерального плана;

- материалы правил землепользования и застройки;

- инвентаризационные данные по землепользованию, жилищному фонду, предприятиям и учреждениям обслуживания, другим объектам недвижимости;

- данные об улично-дорожной сети, гаражах и стоянках индивидуального автотранспорта, организации дорожного движения;

- иную документацию, необходимую для разработки проекта межевания территории.

Основанием для разработки проекта планировки являются:

- техническое задание;

- материалы инженерно-геодезических изысканий, предоставленные Заказчиком.

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

## **1.2. Положения о характеристиках планируемого развития территории**

### Краткая характеристика территории в границах проекта планировки, зоны с особыми условиями использования

Проектируемая территория расположена в юго-западной части городского округа Саранск, в квартале ограниченном юго-западным шоссе, с севера – ул. 1-я Набережная, с юга – ул. Котовская, с востока – ул. Энгельса.

Площадь территории в границах в ранее разработанном проекте планировки составляла 13,4 га. В данном проекте рассматриваются земельные участки общей площадью 0,55 га.

В настоящее время проектируемая территория свободна от застройки. Категория земель – земли населенных пунктов.

### Зоны с особыми условиями использования.

В границах проектируемой территории в качестве зон с особыми условиями использования выделены:

- охранные зоны существующих инженерных коммуникаций. Расчет ширины охранных зон инженерных коммуникаций производился в соответствии с СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и Местных нормативов градостроительного проектирования г.о.Саранск.

Вся территория проектирования попадает в границы приаэродромной территории.

Проектирование и строительство объекта в пределах приаэродромной территории осуществляется в соответствии со ст. 47 Воздушного кодекса Российской Федерации от 19.03.1997 года №60-ФЗ и Генеральным планом городского округа Саранск, утвержденным Решением Совета депутатов городского округа Саранск от 23 апреля 2014 года №333.

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

### Сведения о плотности и параметрах застройки, необходимые для размещения объектов.

Действующими Правилами землепользования и застройки г. о. Саранска, на проектируемой территории предусмотрена территориальная зона: Ж 1 – зона многоквартирной жилой застройки 5 и выше этажей. Для данной

территориальной зоны в качестве основных видов разрешенного использования являются: размещение многоквартирной жилой застройки и размещение объектов дошкольного, начального и среднего общего образования. Информация о параметрах застройки территории, установленная градостроительным регламентом для проектируемой территории приведена в таблице 1.1.

№ п/п	Наименование зоны/подзоны	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		мин.	макс.		
		минимум	максимум				
1	Ж1	5	25000	5	18	1	40

Расчетное количество и плотность населения проектируемой территории определяется исходя из планируемой площади проектируемых многоквартирных жилых домов.

Характеристика проектируемых многоквартирных жилых домов приведена в таблице 1.2.

№ п/п	Количество жилых домов	Наименование объекта	Общая жилая площадь, кв. м.	Этажность	Количество квартир
1.	1	Многоквартирный жилой дом (панельный) (условный номер по ПП 1)	5310,0	10	124
		Итого:	5310,0		124

Численность населения на территории проектируемой многоквартирной жилой застройки определяем исходя из общей площади квартир в проектируемых многоквартирных жилых домах, которая составит 5310 кв.м. Из расчета жилищной обеспеченности на расчетный срок (2025 год) 29,7 кв.м. на человека (п.2.2.22 МНГП) максимальная расчетная численность населения на проектируемой территории составит 178 чел.

Общая площадь территории жилой зоны в границах проектирования составляет 0,55 га. Плотность населения проектируемой многоквартирной жилой застройки составит 323 чел./га, что не превышает предельных показателей плотности застройки (п.2.2.27 МНГП).

Таким образом, расчёт учреждений повседневного обслуживания, предприятий культурно-бытового и торгового обслуживания ведем исходя из прогнозируемой численности населения проектируемой территории 178 человек.

В качестве мероприятий по обеспечению сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения проектом планировки предусмотрено:

- устройство внутри дворового проезда с парковкой;
- развитие систем инженерно-технического обеспечения территории;
- обеспечение проектируемой территории требуемым количеством учреждений повседневного обслуживания, предприятий культурно-бытового и торгового обслуживания и их радиуса обслуживания.

#### Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории

Проектируемая территория расположена в существующей планировочной структуре восточной части г.Саранск со сложившимися транспортно-пешеходными связями, поэтому проектом планировки не планируется развитие системы транспортного обслуживания территории.

Подъезд к проектируемой территории осуществляется по ул.Котовского, которая является улицей местного значения.

В пределах жилых территорий и на придомовых территориях для парковки легковых автомобилей посетителей и жителей многоэтажной жилой застройки предусмотрены открытые площадки (гостевые автостоянки) из расчета 1 машино-место на 2 квартиры, удаленные от подъездов обслуживаемых жилых зданий не более чем на 200 м. Минимальные противопожарные расстояния от зданий до открытых гостевых автостоянок принимаются по таблице 79 МНГП. Для гостевых автостоянок жилых зданий разрывы не устанавливаются (п. 3.5.156 МНГП).

#### Характеристики развития систем инженерно-технического обеспечения территории

Проектом планировки определены основные характеристики планируемого строительства систем инженерно-технического обеспечения территории.

Инженерно-техническое обеспечение проектируемой территории обеспечивается от существующих и проектируемых магистральных инженерных сетей. В составе проекта планировки территории инженерные сети разработаны на стадии схемы. Окончательные решения по развитию и реконструкции инженерных сетей проектируемой территории должны быть утверждены в составе проектной документации после получения технических условий на подключение от соответствующих служб.

Водоснабжение проектируемой территории планируется от существующей сети. Точка подключения определяется после получения технических условий от МП «Саранскгорводоканал». Для водоснабжения объекта на проектируемой территории предусматривается хозяйственно-противопожарный водопровод согласно требований СНиП 2.04.02-84\* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения», обеспечивающий расчетные расходы воды согласно СНиП 2.04.01-85.

Канализация проектируемой территории планируется самотечная согласно СНиП 2.04.03-85\* «Канализация. Наружные сети и сооружения». Точка подключения определяется после получения технических условий от МП

«Саранскгорводоканал». На всей протяженности канализационной сети устанавливаются колодцы из сборных железобетонных колец диаметром 1000, 1500 мм по типовым проектным решениям.

Электроснабжение здания на проектируемой территории будет осуществляться от существующей трансформаторной подстанции. Точка подключения определяется после получения соответствующих технических условий. Распределительные линии прокладываются в подземном исполнении.

#### Характеристика развития систем социального обслуживания

В соответствии с требованиями действующих нормативов проектируемую застройку необходимо обеспечить объектами инфраструктуры и социального обслуживания. В городском округе перечень учреждений повседневного обслуживания территорий многоквартирной жилой застройки должен включать следующие объекты: дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, спортивно-досуговый комплекс, амбулаторно-поликлинические учреждения, аптечные киоски, объекты торгово-бытового назначения, отделение связи, отделение банка, пункт охраны порядка, центр административного самоуправления, а также площадки (спорт, отдых, выездные услуги, детские игры).

На проектируемой территории в ранее разработанной ППТ для развития систем социального обслуживания предусмотрено размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения во встроенных нежилых помещениях проектируемого многоквартирного жилого дома. Кроме того, в составе дворовых территорий планируется размещение детских и спортивных площадок.

На проектируемой территории отсутствуют территории для размещения общеобразовательной школы. Однако в непосредственной близости от проектируемой территории расположены лицей №26, общеобразовательная школа №8 и школа №24, а так же запланировано строительство новой школы на 800 мест в районе улицы Фурманова, что позволит обеспечить проектируемый микрорайон необходимым количеством мест в образовательных учреждениях.

Потребности в местах в детских дошкольных учреждениях могут быть обеспечены детскими садами №71, №59 и №76.

### **1.3. Красные линии**

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.

В границах проектируемой территории, ранее установленные красные линии не изменяются. Красные линии в ранее разработанном проекте планировки установлены вдоль Юго-Западного шоссе, ул. 1-я Набережная, и



назначены с отступом для обеспечения коридора для возможной прокладки инженерных коммуникаций на перспективу.

#### **1.4. Положения об очередности планируемого развития территории**

Внесение изменений в ранее разработанную документацию по планировке территории выполнено в связи с планируемым размещением на проектируемой территории многоквартирного жилого дома. Данный объект является объектом капитального строительства местного значения. Проектом планировки предусмотрен один этап планируемого развития территории – размещение одного многоквартирного жилого дома.

На проектируемой территории отсутствуют объекты капитального строительства федерального и регионального значения.

Этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур не приводятся в связи с их отсутствием.

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

### **2.1. Результаты инженерных изысканий**

На основании статьи 41.2 Градостроительного кодекса подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий. Виды инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, порядок их выполнения, установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19.01.2006г.».

На основании пункта 4 «Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории» достаточность материалов инженерных изысканий определяется лицом, по инициативе которого принимается решение о подготовке документации по планировке территории. Результаты инженерных изысканий приведены в графической части проекта планировки территории на чертеже ПП-3.

### **2.2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства**

Зона планируемого размещения объекта капитального строительства должна удовлетворять требованиям земельного (по категориям земель), градостроительного, санитарного и иного законодательства.

В соответствии с действующими правилами землепользования и застройки проектируемая территория расположена в составе территориальной зоны Ж1, для которой в качестве основных видов разрешенного использования предусмотрены: размещение многоквартирной жилой застройки и размещение объектов дошкольного, начального и среднего общего образования.

Зона Ж1 – зона многоэтажной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования микрорайонов (кварталов) многоквартирных жилых домов с высокой плотностью застройки от 5 этажей и выше. Допускается ограниченный спектр услуг местного и городского значения. Помещения делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения могут располагаться в жилых зданиях, расположенных вдоль красных линий улиц и магистралей, при условии конструктивного разделения жилого и иного использования с устройством отдельных входов и обеспечением нормативных требований к организации подъездов, загрузки, автостоянок.

Границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства на проектируемой территории установлены в соответствии с градостроительным регламентом данной территориальной зоны и с учетом

сведений из государственного кадастра недвижимости о границах земельных участков зарегистрированных на проектируемой территории.

При определении местоположения объектов на проектируемой территории учтены предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. о. Саранск.

### **2.3. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов местного значения**

#### **Обоснование местоположения и назначения объектов местного значения**

Размещение на проектируемой территории проектируемых объектов капитального строительства обусловлено действующими Правилами землепользования и застройки г.о.Саранска, которыми на проектируемой территории предусмотрены территориальная зона: Ж1 – зона многоквартирной жилой застройки 5 и выше этажей.

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

Планировочная структура жилой зоны формируется в соответствии с планировочной структурой городского округа Саранск в целом, учитывая градостроительные, природные особенности территории, трассировку улично-дорожной сети. При этом необходимо взаимоувязывать размещение жилой застройки, общественных зданий и сооружений, озеленённых территорий общего пользования, а также других объектов, размещение которых допускается в жилой зоне по санитарно-гигиеническим нормам и требованиям безопасности.

При формировании данной жилой зоны должны выдерживаются принципы компактности планировочного образования, защищенности от неблагоприятных природных воздействий, сокращения радиусов доступности объектов системы обслуживания.

Согласно п. 2.2.4 МНГП в жилой застройке могут быть размещены территории, предоставляемые застройщикам под участки для возведения объектов капитального строительства (жилых домов или их комплексов) и муниципальные территории – муниципальных объектов обслуживания, озеленения общего пользования, местных проездов, не включенных в участки жилой застройки и др.

Выбор местоположения проектируемых на данной территории многоквартирных жилых домов обусловлен условиями по инсоляции квартир, а также наличием планировочных ограничений проектируемой территории.

### Обоснование очередности планируемого развития территории.

Обоснование очередности планируемого развития территории не проводится в связи с отсутствием этапов планируемого развития территории.

### Обоснование соответствия планируемых параметров объектов местного значения

Проектом планировки на проектируемой территории предполагается размещение одного многоквартирного жилого дома с комплексным благоустройством территории. Расчет нормативного размера земельного участка для размещения многоквартирного жилого дома был произведен в соответствии с требованиями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» и приведен в таблице 2.1.

**Таблица 2.1 - Расчет параметров земельных участков для размещения многоквартирных жилых домов**

№ п/п*	Функциональное назначение земельного участка	Расчетный показатель объекта** (общая площадь жилых помещений), кв. м.	Удельный показатель земельной доли***	Нормативный размер земельного участка, кв. м.	Фактический размер земельного участка по проекту планировки территории, кв.м.
1	Земельный участок для размещения многоквартирного жилого дома (условный номер по ПП 1)	5310	$Y_{з.д.} = \frac{Y_{з.д.18} \times 18}{H} =$ $\frac{0,92 \times 18}{29,7} = 0,56$	2974	5589

\*\* - В графе расчетный показатель объекта – приводится основной технико-экономический показатель объекта планируемого к размещению на земельном участке.

\*\*\* - для проектируемых МКД рассчитывается в соответствии с СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» исходя из расчетной жилищной обеспеченности общей площадью жилых помещений на расчетный период 2025 год в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования г. о. Саранск.

Фактический размер земельного участка для размещения многоквартирного дома соответствует нормативному размеру.

Согласно п. 2.2.30 МНПП г.о. Саранск площадь земельного участка для проектирования жилых зданий на территории жилой застройки определяется с учетом обеспечения возможности благоустройства (размещения площадок для игр детей дошкольного и школьного возраста, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и выгула собак, стоянки автотранспорта), территории застройки здания, подъездов к зданию, мест сбора и хранения отходов и озеленения.

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории в соответствии с нормами таблицы 9 МНПП г. о. Саранск.

Параметры планируемого строительства систем транспортного обслуживания проектируемой территории

Проектом планировки для развития системы транспортного обслуживания территории проектируется обеспечение требуемого количества машиномест для парковки легковых автомобилей на придомовых территориях.

Категории дорог определены следующие: Юго-Западное шоссе – магистральная улица районного значения, остальные автомобильные дороги – улицы в жилой застройке.

Проектом планировки местоположение существующей улично-дорожной сети сохраняется. Основные расчетные параметры уличной сети городского округа были установлены в соответствии с таблицей 2.2.

**Таблица 2.2 - Параметры улично-дорожной сети**

Категория дорог и улиц	Расчетная скорость движения, км/ч	Ширина в красных линиях, м	Ширина полосы движения, м	Число полос движения	Наименьший радиус кривых в плане, м	Наибольший продольный уклон, ‰	Ширина пешеходной части тротуара, м
Магистральные улицы:							
районного значения:							
транспортно-пешеходные	70	35-45	3,50	2-4	250	60	2,25
Улицы и дороги местного значения:							
улицы в жилой застройке	40	15-25	3,00	2-3*	90	70	1,5

В пределах жилых территорий и на придомовых территориях для парковки легковых автомобилей посетителей и жителей многоэтажной жилой застройки предусмотрены открытые площадки (гостевые автостоянки) из расчета 1 машино-место на 2 квартиры, удаленные от подъездов обслуживаемых жилых зданий не более чем на 200 м. Минимальные противопожарные расстояния от зданий до открытых гостевых автостоянок принимаются по таблице 79 МНГП. Для гостевых автостоянок жилых зданий разрывы не устанавливаются (п. 3.5.156 МНГП).

На территории проектируемой многоэтажной жилой застройки имеется достаточная площадь в пределах придомовых территорий для размещения парковочных мест для хранения личных автомобилей.

Расчет требуемого количества парковочных мест приведен в таблице 2.3.

**Таблица 2.3 - Расчет требуемого количества парковочных мест**

Условный номер по ППТ	Наименование	Ед. изм.	Расчетная единица («МНГП г.о. Саранск», 2019г)	Расчетное кол-во машино-мест	Фактическое кол-во машино-мест
1.	Многоквартирный жилой дом (124 квартиры)	кварт.	1 маш-место/ 2квартиры	62	67

**Параметры планируемого строительства систем социального обслуживания проектируемой территории**

В городском округе перечень учреждений повседневного обслуживания территории многоэтажной жилой застройки должен включать следующие объекты: дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, спортивно-досуговый комплекс, амбулаторно-поликлинические учреждения, аптечные киоски, объекты торгово-бытового назначения, отделение связи, отделение банка, пункт охраны порядка, центр административного самоуправления, а также площадки (спорт, отдых, выездные услуги, детские игры).

Проектом планировки определены основные параметры планируемого строительства систем социального обслуживания проектируемой территории. Расчет объектов инфраструктуры выполнен исходя из прогнозируемой численности населения проектируемой территории – 178 чел.

Расчет количество мест в общеобразовательной организации:

Расчетный показатель объекта

(на 1000 жителей 99 мест, (по таб. №1 МНГП г.о Саранска)

$178/1000 \times 99 = 18$  мест.

Расчет количество мест в дошкольной организации:

(на 1000 жителей 54-66 мест, (по таб. №1 МНГП г.о Саранска))

$178/1000 \times 66 = 12$  мест.

Расчёт предприятий культурно-бытового и торгового обслуживания приводится в таблице «Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории».

В соответствии с нормами требуется обеспечить жителей проектируемой многоэтажной многоквартирной застройки местами в детских дошкольных учреждениях и ученическими местами.

На проектируемой территории в ранее разработанной ППТ для развития систем социального обслуживания предусмотрено размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения во встроенных нежилых помещениях проектируемого многоквартирного жилого дома. Кроме того, в составе дворовых территорий планируется размещение детских и спортивных площадок.

На проектируемой территории отсутствуют территории для размещения общеобразовательной школы. Однако в непосредственной близости от проектируемой территории расположены лицей №26, общеобразовательная

школа №8 и школа №24, а так же запланировано строительство новой школы на 800 мест в районе улицы Фурманова, что позволит обеспечить проектируемый микрорайон необходимым количеством мест в образовательных учреждениях.

Потребности в местах в детских дошкольных учреждениях могут быть обеспечены детскими садами №71, №59 и №76.

#### **2.4. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории**

Вертикальная планировка в составе ранее разработанного проекта планировки выполнена на стадии схемы. При решении схемы вертикальной планировки проектные отметки назначались с учетом максимального сохранения существующих отметок автомобильных дорог, планируемого проектного решения и обеспечения отвода поверхностных вод. В данном проекте вертикальная планировка не менялась.

#### **2.5. 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 пожароопасных зданий и сооружений нет.

Возможными источниками чрезвычайных ситуаций техногенного и природного характера на проектируемой территории могут являться:

- пожары и аварии на объектах и сетях газо-, энерго-, тепло- и водоснабжения;
- автомобильные дороги, по которой перевозятся пожароопасные вещества, в т.ч. ГСМ, при разливе которых возможно образование зон разрушений и пожаров.

Застройка, прилегающая к проектируемой территории, позволяет обеспечить:

- свободный подъезд и пути ввода спасательных сил и средств, к любому объекту на проектируемой территории;
- нормативные зоны возможного распространения завалов от зданий и сооружений вдоль городских магистралей устойчивого функционирования;
- свободную эвакуацию людей из зоны поражения.

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.

Исходя из назначения проектируемой территории и требований ГУМ РФ по делам ГО и ЧС дополнительных инженерно-технических мероприятий ГО на планируемой территории не предусматривается.

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

## **2.6. Перечень мероприятий по охране окружающей среды**

Задачей раздела «Перечень мероприятий по охране окружающей среды» является комплексная оценка состояния окружающей среды и воздействия на нее размещаемого на проектируемой территории объекта.

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

Проектные решения обеспечивают защиту в части:

- обеспечения планировочными средствами защиты территории общественной застройки от воздействия промышленных предприятий (озеленение, санитарно-защитные зоны);
- запрещения сброса неочищенных сточных и дренажных вод в водные объекты;
- формирование общемикрорайонной системы зеленых насаждений.

### Санитарная очистка территории

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:

- сбор и удаление ТБО;
- уборку территории от мусора, смета снега, мытья усовершенствованных покрытий.

Организация системы современной санитарной очистки микрорайонов включает в себя: сбор и удаление ТБО, уборку территории от мусора, смета снега, мытья усовершенствованных покрытий. Для организации сбора и вывоза ТБО с проектируемой территории должны быть предусмотрена специальная площадка для размещения контейнеров для бытовых отходов с удобными подъездами для транспорта. Площадки проектируются открытыми, с водонепроницаемым покрытием и огражденные зелеными насаждениями. Площадки для установки контейнеров удалены от жилых домов на расстояние не менее 20 м, но не более 100 м. Размер площадок рассчитан на установку необходимого числа контейнеров, но не более 5.

Летняя уборка предусматривает подметание, мойку и полив покрытий, уборку зеленых зон с последующим вывозом отходов. Зимняя уборка предусматривает очистку покрытий от снега, вывоз его и складирования на снеговой свалке, борьба с гололédом, предотвращения снежно-ледяных образований.

### Мероприятия по сохранению растительного и животного мира

Проектируемая территория и возможная зона ее воздействия на окружающую природную среду расположены на землях городской застройки. Дикие животные и пути их миграции, а также редкие и охраняемые виды растений, уникальные природные ландшафты на данной территории отсутствуют.

Проектом предусмотрены следующие мероприятия по уменьшению воздействия на растительный покров:



- максимально сохраняется и впоследствии дополняется существующее озеленение;

- запрещается движение пешеходов и транспорта за пределами тротуаров, автодорог и имеющихся подъездных путей.

Мероприятия по охране водных объектов

Проектируемая территория расположена за границами водоохранных зон и зон санитарной защиты источников водоснабжения.

## РАЗДЕЛ 3. ИНЫЕ ВОПРОСЫ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

### 3.1. Основные технико-экономические показатели проекта планировки

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние
<b>1. Территория</b>			
1.1	Территория квартала в пределах корректировки ППТ, всего: В том числе:	га	0,6
	Площадь рассматриваемого участка жилой застройки	га	0,55
	Сохраняемые земельные участки	га	-
	Территории общего пользования, всего из них:	га	0,0032
	Площадь застройки	га	0,087
	Зеленые насаждения общего	га	0,18
	Проезды и площадки, автостоянки	га	0,24
	Детские и спортивные площадки	га	0,037
1.2	Из общей территории: земли городского округа Саранск	га	0,55
<b>2. Население</b>			
2.1	Численность населения	чел.	178
2.2	Плотность населения	чел/га	323
<b>3. Жилищный фонд</b>			
3.1	Многоэтажный новый жилищный фонд	тыс.м <sup>2</sup>	5,31
3.2	Количество квартир.	шт.	124

## **РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

### **4.1 Общие сведения**

Проект межевания территории объекта разработан для застроенной территории в составе проекта планировки 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 РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (с изменениями);
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (с изменениями);
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
- Генеральный план городского округа Саранск, утвержденный Решением Совета депутатов г.о.Саранск от 23.04.2014г. №333 (с изменениями);
- Местные нормативы градостроительного проектирования г. о. Саранск, утвержденные Решением Совета депутатов городского округа Саранск №223 от 22.03.2019г.
- Правила землепользования и застройки г.о.Саранск, утвержденные Решением Совета депутатов г.о.Саранск №516 от 06.05.2016г. (с изменениями).

### **4.2. Анализ существующего положения**

Проектируемая территория расположена в юго-западной части г.о.Саранск, в Ленинском районе в квартале ограниченном с севера – ул.1-я Набережная, с запада – Юго-Западным шоссе, с юга – ул. Котовского.

Площадь территории в границах проекта планировки составляет 0,55га.

В настоящее время проектируемая территория свободна от застройки.

Территория проекта межевания расположена на территории кадастрового квартала 13:23:0911215.

Категория земель – земли населенных пунктов.

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 и в данной пояснительной записке в Приложении 1.

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

В границах проектируемой территории в качестве зон с особыми условиями использования выделена водоохранная зона р.Саранка и охранные зоны инженерных коммуникаций.

#### **4.3. Проектное предложение по образованию земельных участков на проектируемой территории**

Настоящим проектом межевания на проектируемой территории определено местоположение границ образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории, а также определен вид их разрешенного использования. Образование проектных границ земельных участков производится в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленных в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

Вид разрешенного использования земельных участков установлен в соответствии с Правилами землепользования и застройки г.о.Саранск для территориальной зоны, в границах которой расположена проектируемая территория.

В проекте межевания территории отображены границы существующих землепользований, определены площади и границы земельных участков для размещения многоквартирного жилого дома. Общие данные по земельным участкам, в границах территории межевания отображены в составе графических материалов на чертежах проекта межевания территории. На проектируемой территории не выделены зоны действия публичных сервитутов.

Характеристика существующих земельных участков зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости приведена в Приложении 1.

Проектом планировки на проектируемой территории предполагается размещение 1 многоквартирного жилого дома с комплексным благоустройством территории.

Для реализации проектных решений на проектируемой территории проектом межевания предполагается образование земельных участков для размещения многоквартирного жилого дома.

Формирование проектных границ образуемых земельных участков производится как из земель неразграниченной собственности, так и земельных участков, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет.

Реализация проектных решений по образованию земельных участков производится в 2 этапа:

1. перераспределение земельного участка и земель неразграниченной государственной собственности,
2. объединение земельных участков.

Перечень и сведения о площади образуемых на проектируемой территории земельных участков, в том числе земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования, а также возможные способы их образования приведены в таблице 4.1. Все образуемые земельные участки подлежат процедуре постановки на государственный кадастровый учет в соответствии с законодательством РФ. Сведения о существующих и вновь образуемых земельных участках, отражены на чертеже межевания территории.

При образовании земельных участков в результате перераспределения или объединения вид разрешенного использования образуемых земельных участков должен соответствовать виду разрешенного использования исходных земельных участков, согласно требованиям Земельного кодекса РФ.

Ввиду того, что исходные земельные участки имеют различные виды разрешенного использования перед реализацией проектных решений необходимо привести виды разрешенного использования исходных участков к виду «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)».

**Таблица 4.1. - Характеристики образуемых земельных участков**

Условный номер образуемого земельного участка	Кадастровый номер существующего земельного участка	Площадь земельного участка (по сведениям ЕГРН), кв.м	Вид разрешенного использования (по сведениям ЕГРН на момент разработки ПМТ)	Площадь образуемого земельного участка		Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Способ образования земельного участка
				5	6		
1	2	3	4	5	6	7	8
<b>I этап</b>							
:ЗУ1	13:23:0911215:15	1000	Для строительства индивидуального жилого дома	968 (:15/п1)	2638	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Образование путем перераспределения
	Земли государственная собственность, на которые не разграничена	-	-	1670 (Т/п1)			
	<i>Часть земельного участка :15/п2 (32 кв.м.) будет отнесена к землям государственная собственность на которые не разграничена</i>						
<b>II этап</b>							
:ЗУ2	:ЗУ1	2638	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2638	5589	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Образование путем объединения
	13:23:0911215:69	497	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	497			
	13:23:0911215:22	1118	Для размещения многоквартирного дома	1118			
	13:23:0911215:72	551	Для эксплуатации жилого дома.	551			
	13:23:0911215:68	785	Для размещения дома индивидуальной жилой застройки.	785			

#### 4.4. Техничко-экономические показатели проекта межевания территории

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2023г	Состояние на расчетный срок 2035 г
1	Площадь проектируемой территории - всего	га	0,55	0,55
2	<b>Территории, подлежащие межеванию в том числе:</b>	га	0,55	0,55
3	- территория земельных участков для размещения многоквартирных жилых домов	га	0,55	0,55
4	Территории, которые после межевания будут относиться к территориям общего пользования	га	0,0032	0,0032

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1.**

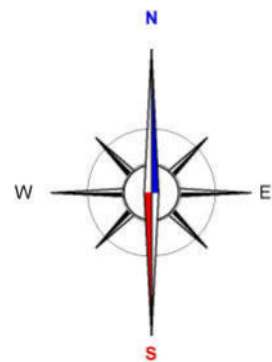
**Характеристика земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН**

<b>№ п/п</b>	<b>Кадастровый номер земельного участка</b>	<b>Вид права / Обременение</b>	<b>Правообладатель</b>	<b>Местоположение (адрес) участка</b>	<b>Существующий вид разрешенного использования</b>	<b>Площадь исходного участка, м<sup>2</sup></b>
1	13:23:0911215:15	Собственность	Администрация г.о.Саранск	г.Саранск, ул.Набережная 1-я, д.62	Для строительства индивидуального жилого дома	1000
2	13:23:0911215:69	Собственность	Администрация г.о.Саранск	г.Саранск, ул.Котовского, д.61, кв.2	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	497
3	13:23:0911215:22	Собственность	Администрация г.о.Саранск	г.Саранск, ул.Набережная 1-я, д.60	Для размещения многоквартирного дома	1118
4	13:23:0911215:72	Собственность	Администрация г.о.Саранск	г.Саранск, ул.Котовского, д.61	Для эксплуатации жилого дома	551
5	13:23:0911215:68	Собственность	Администрация г.о.Саранск	г.Саранск, ул.Котовского, д.59	Для размещения дома индивидуальной жилой застройки	785

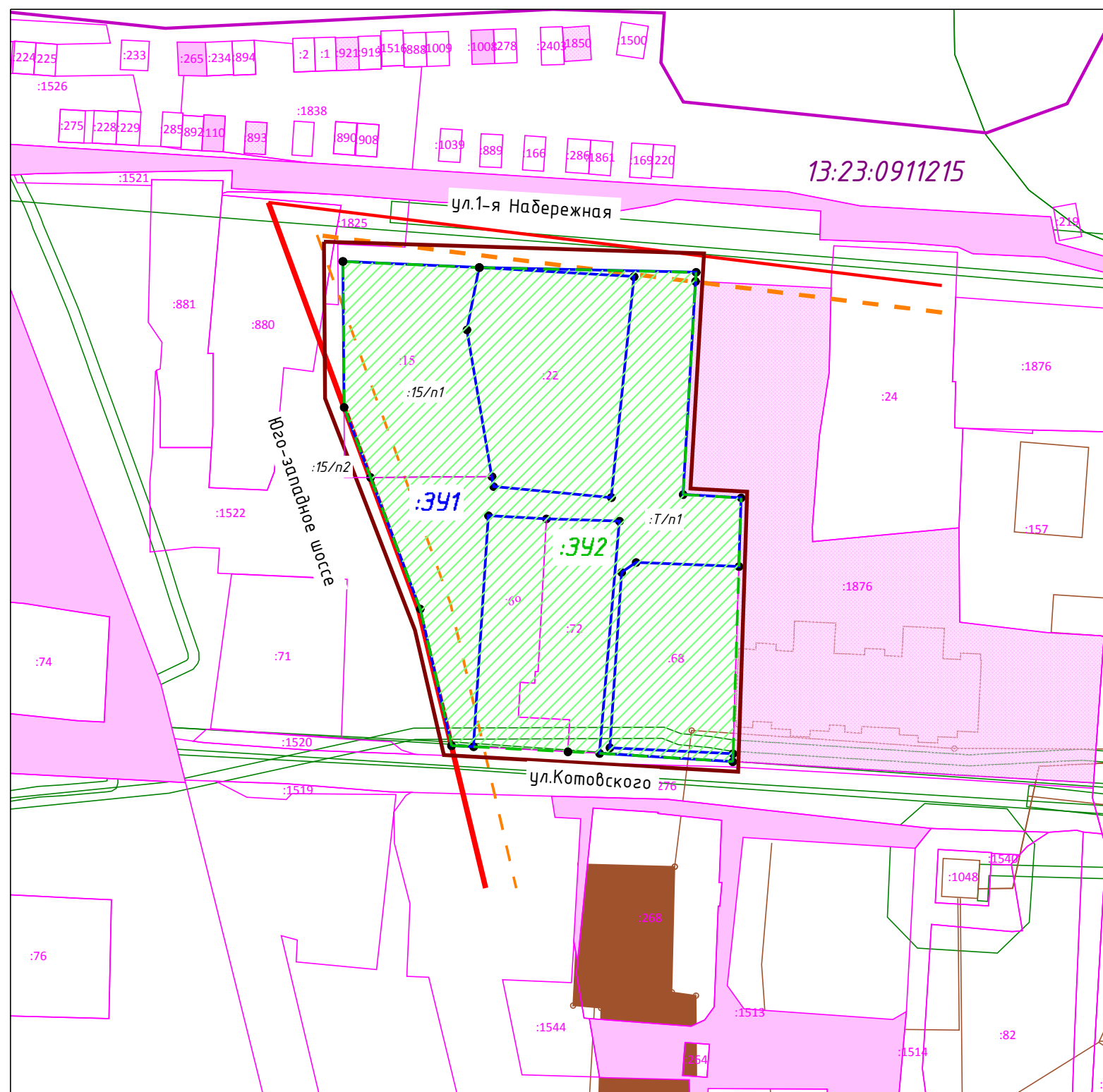


**ПРИЛОЖЕНИЕ 2.****Координаты границ проектируемой территории**

<b>Номер поворотной точки границы территории</b>	<b>Координаты поворотных точек</b>	
	<b>X</b>	<b>Y</b>
1	391 370,19	1 288 153,89
2	391 367,99	1 288 224,54
3	391 323,41	1 288 221,95
4	391 322,80	1 288 232,63
5	391 270,87	1 288 230,99
6	391 273,92	1 288 177,05
7	391 301,85	1 288 170,58
8	391 344,35	1 288 154,10

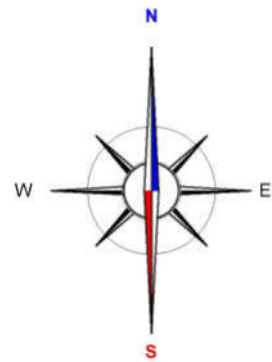


Условные обозначения:	
<b>Границы:</b>	
	Граница проектируемой территории
	Граница красных линий
	Линии отступа от красных линий
	Кадастровый номер и граница земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН
	Обозначение и граница зон с особыми условиями использования территории
	Обозначение кадастрового квартала
	Обозначение и граница образуемого земельного участка (1 этап)
	Обозначение части земельного участка, включаемая в состав земельных участков, образуемых в результате перераспределения
	Обозначение части земельного участка, исключаемая из состава земельных участков, образуемых в результате перераспределения
	Обозначение и граница образуемого земельного участка (2 этап)
<b>Существующие территории:</b>	
	Территория земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН
<b>Проектируемые территории:</b>	
	Территория образуемого земельного участка (1 этап)
	Территория образуемого земельного участка (2 этап)

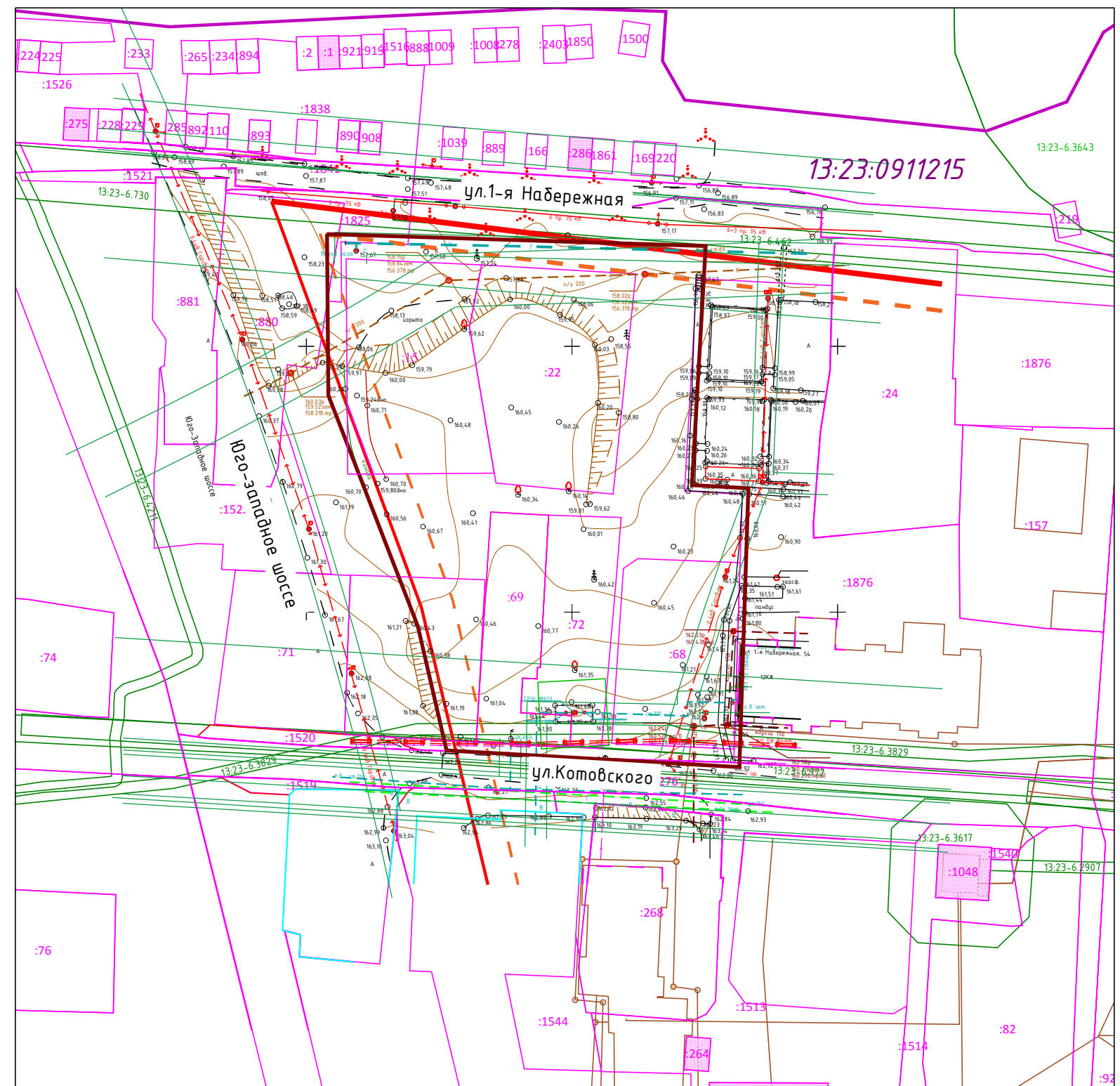


Инов. № прод.	
Подп. и дата	
Взам. инв. №	

Изм.	Кол.	Лист	Изд.	Подпись	Дата	04.23-01 ПМТ			
<p>Выгравирован в соответствии с утвержденными на планировке территории, ограниченной улицами Гоголя и Сурикова, проспектом 50 лет Октября и правым берегом реки Саранка г.Саранска, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории), ограниченной улицами Сурикова, Фурманова, Ватулина и территории дачного массива, ограниченного юго-западным берегом территории северного берега Г.Саранка и ул.1-я Набережная г.Саранска</p>						Этадия	Лист	Листов	
						Основная часть проекта межевания территории	ПМТ	ПМ-1	2
						Чертеж межевания территории			
						Масштаб 1:1000			Проектно-конструкторский отдел ПАО "СЗ "Саранский ДСК"

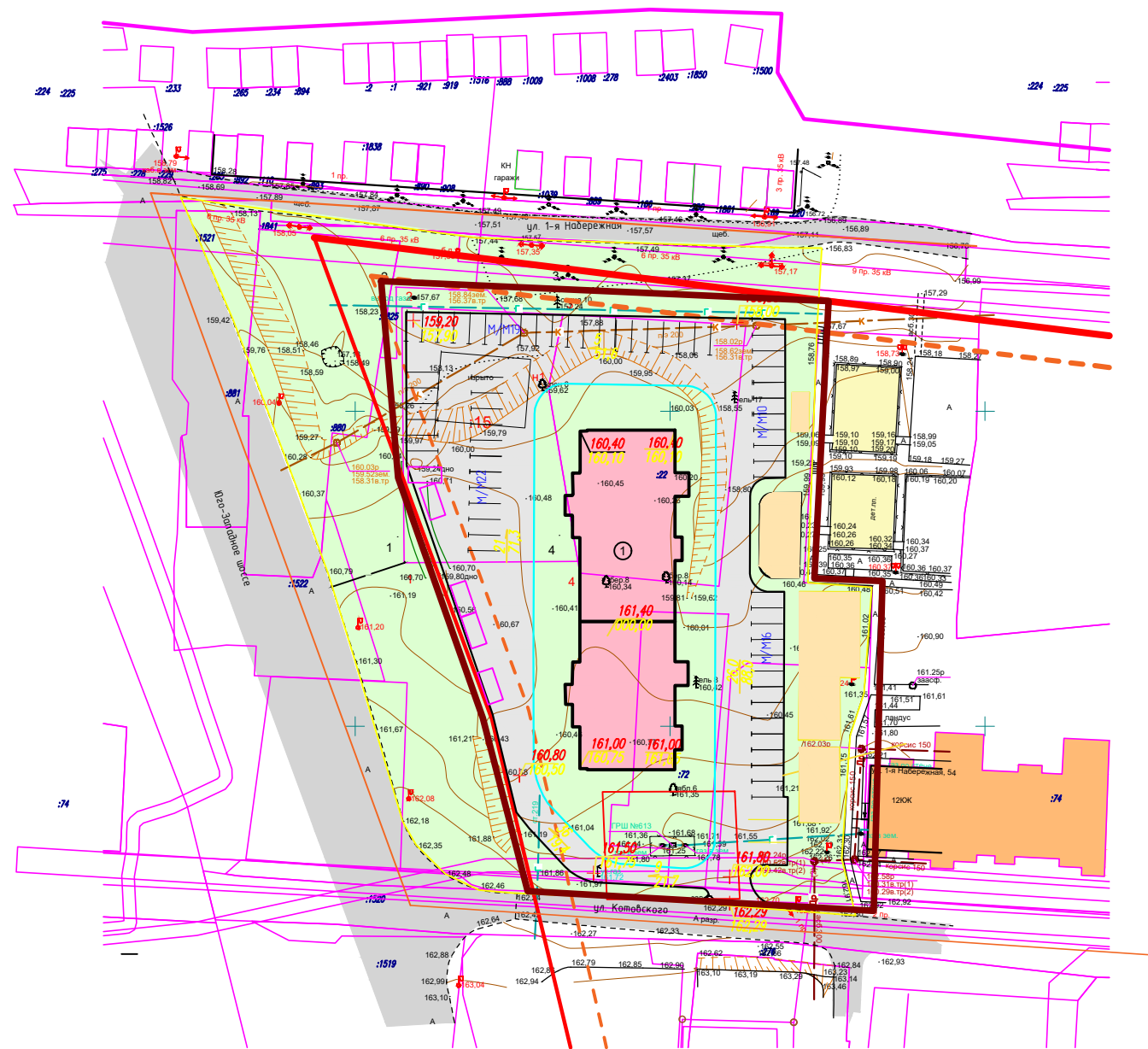


Условные обозначения:	
<b>Границы:</b>	
	Граница проектируемой территории
	Граница красных линий
	Линии отступа от красных линий
	Кадастровый номер и граница земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН
	Обозначение и граница зон с особыми условиями использования территории
	Обозначение кадастрового квартала



Изн. № прод.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------


04.23-01 ПМТ					
Изм.	Колц.	Лист	Издок.	Подпись	Дата
Начальник ПКД	Паньков В.Н.				
ГИП	Барисава Н.В.				
Н.Контр.	Паньков В.Н.				
Исполнил	Гарькова Н.А.				
<b>Материалы по обоснованию проекта межевания территории</b>					
Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории.					
			Страница	Лист	Листов
			ПМТ	ПМ-2	2
			Проектно-конструкторский отдел ПАО "СЗ "Саранский ДСК"		



Условные обозначения:	
Границы:	
	- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
	- существующие красные линии
	- линия отступа от красных линий
	- граница существующего элемента планировочной структуры, зоны планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения
Существующие территории:	
	- улично-дорожная сеть
	- газоны (придомовая территория)
	- территория детских площадок
Проектируемые территории:	
	- проектируемая улично-дорожная сеть
	- проектируемые парковки
	- проектируемые пешеходные дорожки
	- территория детских площадок
	- территория хозяйственных площадок
	- газоны (придомовая территория)
Проектируемые объекты:	
	- проектируемые жилые здания
Существующие объекты:	
	- существующие жилые здания

Результаты расчетов нормативных размеров земельных участков для кондоминиумов

№ п/п	Наименование объекта	Этажность	Кол-во квартир	Кол-во человек к=29,7/18	Площадь застройки м. кв.	Общая площадь жилой части м.кв	Удельный показатель земельной доли Чзз	Нормативная площадь земельного участка м.кв	Проектная площадь земельного участка м.кв
Проектируемые жилые дома									
1	Крупнопанельный жилой дом	10	124	178/295	866	5310,0	0,56	2974	5589

04.23-01 ПП					
Внесение изменений в проект планировки территории, ограниченной улицами Гагарина, Сурикова пр. 50 лет Октября и правым берегом реки Саранка г. Саранска, в части планировки территории (проект планировки и проект межевания), ограниченной улицами Сурикова, Фурманова, Ватутина и территории дачного массива, ограниченного юго-западным шоссе, территорией севернее реки Саранка и ул. 1-я Набережная г.Саранска					
Изм.	Кол.уч	Лист	Док.	Подпись	Дата
Нач. отд.	Паньков				
ГИП	Борисова				
Разраб.	Штырова				
Разраб.	Штырова				
Н. контроль	Паньков				
Основная часть проекта планировки территории					
Чертёж планировки территории М 1:1000					
Стадия			Лист	Листов	
ПП			1	6	
 Проектно-конструкторский отдел ПАО "СЗ "Саранский ДСК"					

Взам. инв. N  
Подпись и дата  
Инв. N подл.





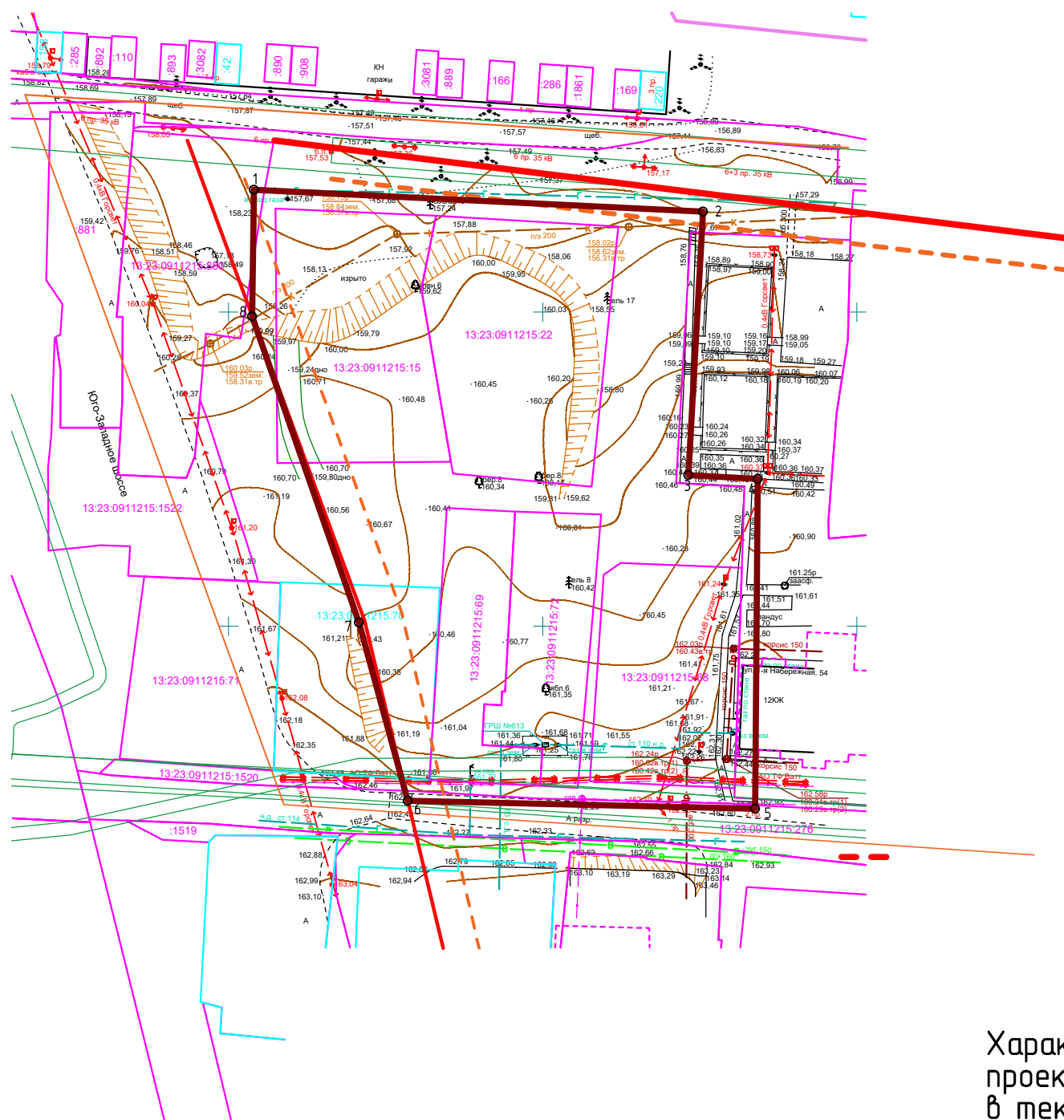
Условные обозначения:	
Границы:	
	- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
	- существующие красные линии
	- линия отступа от красных линий
	- граница существующего элемента планировочной структуры, зоны планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения
Существующие территории:	
	- улично-дорожная сеть
	- газоны (придомовая территория)
	- территория детских площадок
Проектируемые территории:	
	- проектируемая улично-дорожная сеть
	- проектируемые парковки
	- проектируемые пешеходные дорожки
	- территория детских площадок
	- территория хозяйственных площадок
	- газоны (придомовая территория)
Существующие объекты:	
	- существующие нежилые здания и сооружения
	- существующие жилые здания
	- существующие общественные здания
Проектируемые объекты:	
	- проектируемые жилые здания
Ранее проектируемая территория	
	- Ранее запроектированная территория детского сада

Взам. инв. N  
 Подпись и дата  
 Инв. N подл.

						04.23-01 ПП			
						Внесение изменений в проект планировки территории, ограниченной улицами Газарина, Сурикова пр. 50 лет Октября и правым берегом реки Саранка г. Саранска, в части планировки территории (проект планировки и проект межевания), ограниченной улицами Сурикова, Фурманова, Ватутина и территории дачного массива, ограниченного юго-западным шоссе, территорией севернее реки Саранка и ул. 1-я Набережная г. Саранска			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Нач. отд.	Паньков						ПП	2	6
ГИП	Борисова								
Разраб.	Штырова								
Разраб.	Штырова					Схема расположения элемента планировочной структуры в системе ранее разработанного проекта планировки территории м 1:1000	Проектно-конструкторский отдел ПАО "СЗ "Саранский ДСК"		
Н. контроль	Паньков								



## Ведомость координат поворотных точек границ проектируемой территории




Номер Поворотной точки Границы территории	Координаты поворотных точек	
	X, м	Y, м
1	391 370,19	1 288 153,89
2	391 367,99	1 288 224,54
3	391 323,41	1 288 221,95
4	391 322,80	1 288 232,63
5	391 270,87	1 288 230,99
6	391 273,97	1 288 177,05
7	391 301,85	1 288 170,58
8	391 344,35	1 288 154,10
1	391 370,19	1 288 153,89

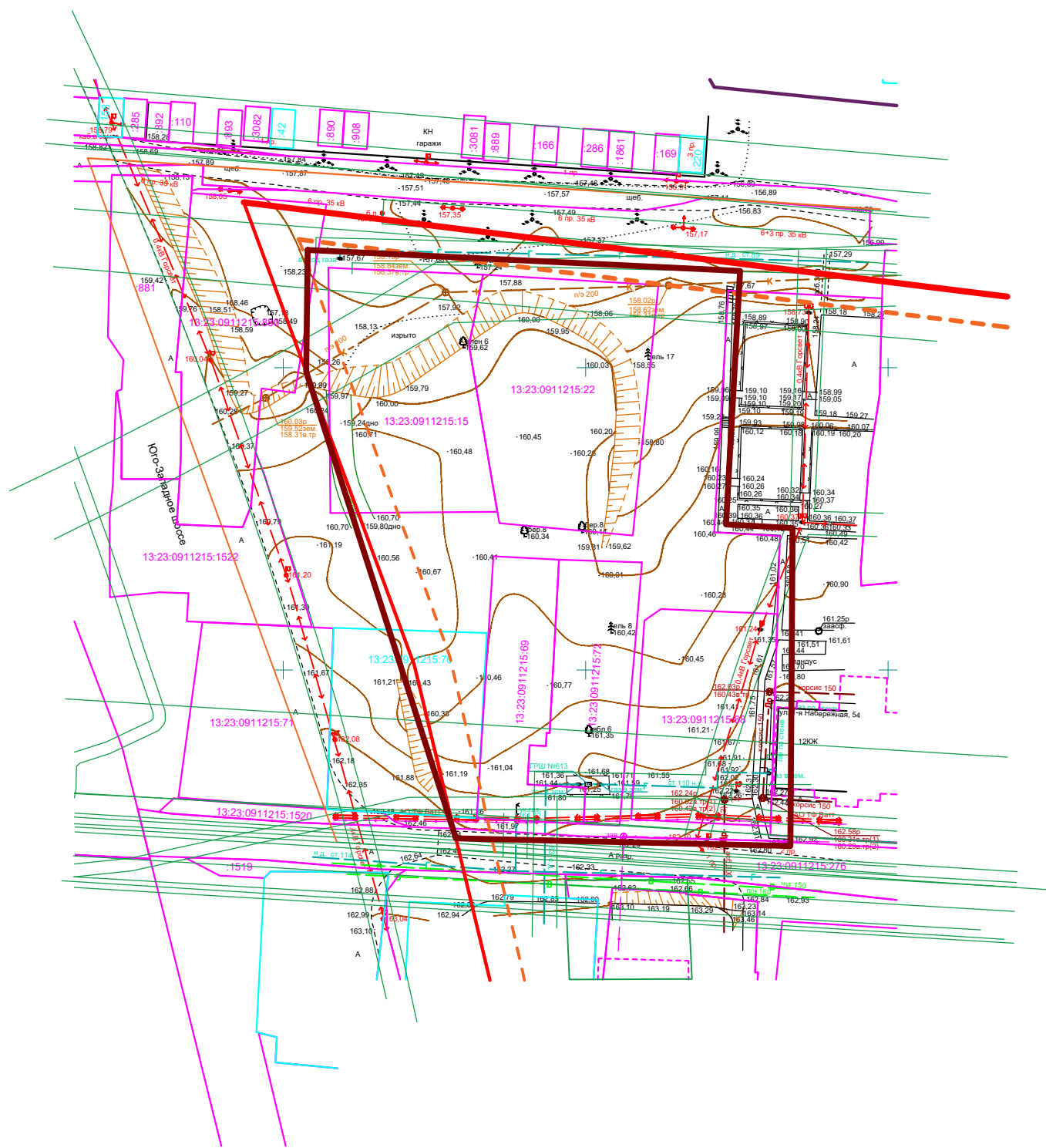
### Условные обозначения

- - Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- - Граница существующего элемента планировочной зоны планируемого капитального строительства местного значения
- - Существующие красные линии
- - - - - - Линии отступа от красных линий
- - Граница кадастрового квартала
- - Граница земельных участков
- Система координат МСК-13
- 13:23:0911215:22 - Кадастровый номер земельных участков
- 13:23:0911215:22 Система координат МСК-13
- - - - - - Граница объектов капитального строительства
- - - - - Система координат МСК-13
- - граница земельных участков
- 13:23:0911215:22 Система координат местная г.о. Саранск
- 13:23:0911215:22 - Кадастровый номер земельных участков
- 13:23:0911215:22 Система координат местная г.о. Саранск
- - Граница охранный зоны
- o 1 - Узловые точки границ проектируемой территории

Характеристики земельных участков, расположенных в границах разработки проекта межевания территории, сведения о которых содержатся в ЕГРН смотри в текстовой части ПМ приложение №1 л.

Взам. инв. N  
Подпись и дата  
Инв. N подл.

					04.23-01 ПП				
					Внесение изменений в проект планировки территории, ограниченной улицами Гагарина, Сурикова пр. 50 лет Октября и правым берегом реки Саранка г. Саранска, в части планировки территории (проект планировки и проект межевания), ограниченной улицами Сурикова, Фурманова, Ватутина и территории дачного массива, ограниченного юго-западным шоссе, территорией севернее реки Саранка и ул. 1-я Набережная г. Саранска				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Нач. отд.	Паньков						ПП	3	6
ГИП	Борисова								
Разраб.	Штырова								
Разраб.	Штырова					Схема отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства а так же проходы к видным объектам общего пользования и их береговым полосам. М 1:1000	 Проектно-конструкторский отдел ПАО "СЗ "Саранский ДСК"		
Н. контроль	Паньков								



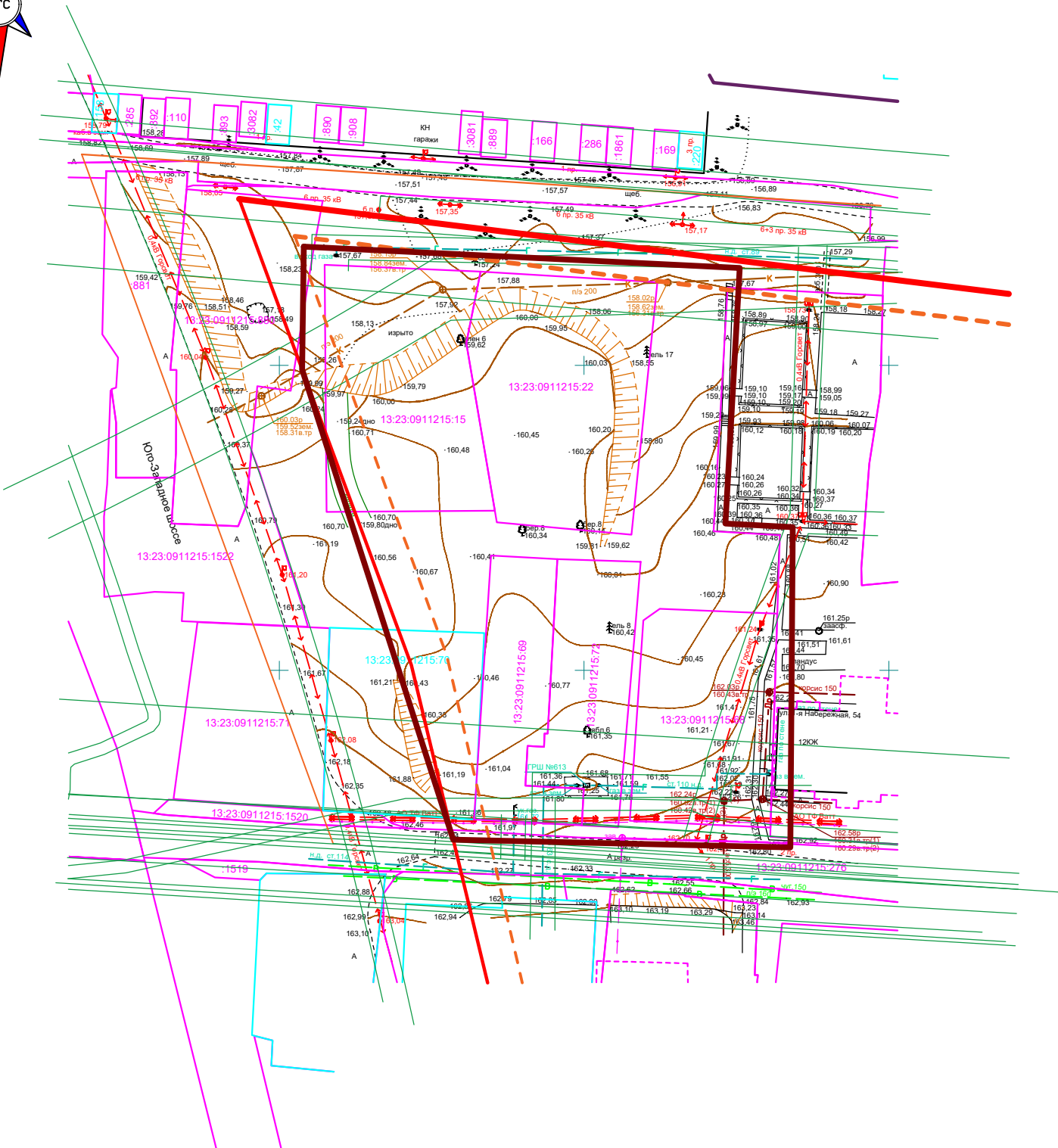
### Условные обозначения

- Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- Существующие красные линии
- Линии отступа от красных линий
- Граница кадастрового квартала
- Граница земельных участков
- Система координат СК-13
- 13:23:0911215:22 - Кадастровый номер земельных участков
- Система координат СК-13
- Обозначение и граница зон с особыми условиями использования территории

Инв. N подл.	
Подпись и дата	
Взам. инв. N	

						04.23-01 ПП			
						Внесение изменений в проект планировки территории, ограниченной улицами Газарина, Сурикова пр. 50 лет Октября и пр. 50 лет Октября г. Саранск, в части планировки территории (проект планировки и проект межевания), ограниченной улицами Сурикова, Фурманова, Ватутина и территории дачного массива, ограниченного юго-западным шоссе, территорией севернее реки Саранка и ул. 1-я Набережная г. Саранска			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Нач. отд.	Паньков						ПП	4	6
Разраб.	Борисова								
Разраб.	Штырова					Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории Масштаб 1:1000	Проектно-конструкторский отдел ПАО "ГЗ "Саранский ДСК"		
Н. контроль	Паньков								






Условные обозначения

- -Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- -Граница существующего элемента планировочной зоны планируемого капитального строительства местного значения
- -Существующие красные линии
- - - -Линии отступа от красных линий

Сведения государственного кадастрового учета (кадастровый план территории 13:23:0911215)

- -Граница кадастрового квартала
- -Граница земельных участков Система координат СК-13
- 13:23:0911215:22 -Кадастровый номер земельных участков Система координат СК-13
- - - -Граница объектов капитального строительства Система координат СК-13
- -граница земельных участков Система координат местная г.о. Саранск
- 13:23:0911215:22 -Кадастровый номер земельных участков Система координат местная г.о. Саранск
- -Граница охранной зоны


Инв. N подл.	
Подпись и дата	
Взам. инв. N	

						04.23-01 ПП			
						Внесение изменений в проект планировки территории, ограниченной улицами Гагарина, Сурикова пр. 50 лет Октября и правым берегом реки Саранка г. Саранска, в части планировки территории (проект планировки и проект межевания), ограниченной улицами Сурикова, Фурманова, Ватутина и территории дачного массива, ограниченного юго-западным шоссе, территорией севернее реки Саранка и ул. 1-я Набережная г.Саранска			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Нач. отд.	Паньков						ПП	5	6
ГИП	Борисова								
Разраб.	Штырова					Результаты инженерных изысканий Масштаб 1:1000	 Проектно-конструкторский отдел ПАО "Саранский ДСК"		
Разраб.	Штырова								
Н. контроль	Паньков								





Инв. N подл.  
Подпись и дата  
Взам. инв. N

						04.23-01 ПП			
						Внесение изменений в проект планировки территории, ограниченной улицами Гагарина, Сурикова пр. 50 лет Октября и правым берегом реки Саранга г. Саранск, в части планировки территории (проект планировки и проект межевания), ограниченной улицами Сурикова, Фурманова, Ватутина и территории дачного массива, ограниченного юго-западным шоссе, территорией севернее реки Саранга и ул. 1-я Набережная г. Саранска			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Нач. отд.	Паньков						ПП	6	6
Разраб.	Штырова								
Разраб.	Штырова					Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории	 Проектно-конструкторский отдел ПАО "СЗ "Саранский ДСК"		
Н. контроль	Паньков								