

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

АДМИНИСТРАЦИИ городского округа САРАНСК

от 23 ноября 2023 г.

№ 1625

Об утверждении документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной проспектом Ленина, улицами Васенко, Пролетарской, Строительной г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка в районе ул. Васенко г. Саранска

Принимая во внимание заявление общества Нугаева Дамира Робертовича от 30 августа 2023 года (вх. № 726/5-58 от 30 августа 2023 года), действующего по доверенности за общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Инград», 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 16 ноября 2009 года № 2654 «Об утверждении документации по планировке территории, ограниченной проспектом Ленина и улицами Васенко, Пролетарская, Строительная г. Саранска, включая проект межевания» (с изменениями), постановлением Главы городского округа Саранск от 29 сентября 2023 года № 312-ПГ «О вынесении на публичные слушания документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной пр. Ленина, улицами Васенко, Пролетарская, Строительная г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки, проект межевания территории) земельного участка в районе ул. Васенко г. Саранска», с учетом протокола публичных слушаний, проведенных 23 октября 2023 года, заключения о результатах публичных слушаний, опубликованного в газете «Саранский Вестник» от 1 ноября 2023 года № 48 (211), иных прилагаемых документов Администрация городского округа Саранск постановляет:

1. Утвердить документацию по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной проспектом Ленина, улицами Васенко, Пролетарской, Строительной г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка в районе ул. Васенко г. Саранска, согласно приложению к настоящему постановлению (заказчик – ООО «СЗ «Инград»).

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 «23» ноября 2023 г. № 1625

Состав документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной проспектом Ленина, улицами Васенко, Пролетарской, Строительной г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка в районе ул. Васенко г. Саранска

№ п/п	Наименование документа
1.	Пояснительная записка
2.	Графическая часть
2.1.	Основная часть проекта планировки территории:
2.1.1.	Чертеж планировки территории М 1:500
2.2.	Материалы по обоснованию проекта планировки территории:
2.2.1.	Фрагмент карты планировочной структуры территории М 1:500
2.2.2.	Схема организации движения транспорта и пешеходов М 1:500
2.2.3.	Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:500
2.2.4.	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, подлежащих сносу М 1:500
2.3.	Основная часть проекта межевания территории:
2.3.1.	Чертеж межевания территории М 1:500
2.3.2.	Материалы по обоснованию проекта планировки территории:
2.3.3.	Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства. М 1:500

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

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Состав авторского коллектива и ответственных разработчиков проекта

Директор	О.П. Кряжев
Исполнитель	О.А. Вакулич
Проверил	А.В. Сапунов

Состав документации по планировке территории ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 1. Основная часть проекта планировки территории.

Текстовые материалы			
1	Положение о характеристиках планируемого развития территории		
2	Положение об очередности планируемого развития территории		
Графические материалы			
3	Чертеж планировки территории	ПП-1	1:1500

РАЗДЕЛ 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Текстовые материалы			
1	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства		
2	Обоснование соответствия планируемых параметров нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов		
3	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера		
4	Перечень мероприятий по охране окружающей среды		
5	Обоснование очередности планируемого развития территории		
6	Иные материалы для обоснования положений по планировке территории		
Графические материалы			
6	Фрагмент карты планировочной структуры территории г.о. Саранска	ПП-2	1:15000
7	Схема организации движения транспорта и пешеходов	ПП-3	1:500
8	Схема границ зон с особыми условиями использования территории.	ПП-4	1:500
9	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, подлежащих сносу	ПП-5	1:500
10	Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории	ПП-6	-

В связи со спецификой данного проекта, в составе документации по планировке территории не разрабатывались следующие чертежи: схема границ территорий объектов культурного наследия; схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории (Приказ Минстрой РФ от 25.04.2017 №740/пр).

						217/23		
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата				
Разработал	Вакулич				Проект планировки территории Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
						П	1	20
Пров.	Сапунов				ООО «Кадастровый центр»			

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 1. Основная часть проекта планировки территории.

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

РАЗДЕЛ 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

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

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

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Каталог координат существующего земельного участка, в границах которого предполагается строительство объекта капитального строительства

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Письмо Управления Образования

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. Результаты инженерно-геодезических изысканий

										Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата						

Общие положения

Основанием для разработки документации по внесению изменений в проект планировки территории и разработки проекта межевания территории является заключенный договор №217/23 от 18 мая 2023 года между ООО «Кадастровый центр» (исполнитель) и ООО СЗ «Инград» (заказчик). В соответствии с п.4 Постановления Правительства РФ №575 от 2 апреля 2022 г. «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию» принятие решения о подготовке документации по планировке территории и решения о подготовке изменений в документацию по планировке территории не требуется.

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной пр. Ленина, улицами Васенко, Пролетарская, Строительная г. Саранска, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка в районе ул. Васенко г. Саранска разработана в целях размещения проектируемого многоквартирного дома.

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

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

					217/23	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		

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

Графическая часть проекта планировки территории разработана на инженерно-топографической подоснове в масштабе 1:500, выполненной ООО «Кадастровый центр».

Природные условия

Рассматриваемый участок проектирования расположен в центральной части г. Саранска.

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

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

Рельеф участка строительства всхолмленный, с общим уклоном на запад. Угол уклона местности составляет 2,1°.

Территория изысканий относится к климатическому району (подрайону) II В согласно рис. А.1, прил. А СП 131.13330.2020. Климат умеренно-континентальный с хорошо выраженной сменой сезонов года. Многолетний режим на территории г. Саранска определяется его положением в средних широтах центра Русской равнины. Определенное влияние на формирование климата оказывает подстилающая поверхность - рельеф, растительность, распределение водных поверхностей. Положение территории в секторе умеренно-континентального климата определяет устойчивость увлажнения, влажные годы чередуются с засушливыми.

Климатическая характеристика района по данным метеостанции «Саранск»:

Средняя месячная и годовая температура воздуха (табл. 5.1 СП 131.13330.2020):

- наиболее холодный месяц январь, средняя t -10,4°С;
- наиболее теплый месяц – июль, средняя t +19,4°С;
- средняя годовая температура воздуха: +4,8°С;

Климатические параметры холодного периода года (табл. 3.1 СП 131.13330.2020):

- абсолютная минимальная температура воздуха: -44°С

					217/23	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		

- преобладающее направление ветра за декабрь – февраль: Ю;
- максимальная из средних скоростей ветра по румбам за январь: 6,7 м/с;
- количество осадков за ноябрь – март: 164 мм;
- средняя скорость ветра за период со средней суточной температурой воздуха $\leq 8\text{ }^{\circ}\text{C}$: 5,2 м/с;

Климатические параметры теплого периода года (табл. 4.1 СП 131.13330.2020):

- средняя максимальная температура воздуха наиболее теплого месяца: 25,9 $^{\circ}\text{C}$;
- абсолютная максимальная температура воздуха: 39 $^{\circ}\text{C}$;
- количество осадков за апрель – октябрь: 333 мм;
- преобладающее направление ветра за июнь – август: С;
- минимальная из средних скоростей ветра по румбам за июль: 3,3 м/с.

Средняя высота снежного покрова 25 - 30 см. Устойчивый снежный покров держится 140 - 150 дней. Средняя многолетняя величина испарения на территории Мордовии варьирует в диапазоне 390 - 460 мм.

Среди неблагоприятных климатических явлений в зимний период отмечаются промерзание почвы, гололед и метели. Промерзание почвы зависит от физических свойств грунта, температуры воздуха, степени увлажненности почвы и высоты снежного покрова. Полное оттаивание почвы весной происходит 20 - 25 апреля. Самыми неблагоприятными явлениями лета можно назвать засухи и суховеи.

Растительность на рассматриваемой территории представлена травяным, в том числе газонным покрытием, на участке проектирования расположено большое количество деревьев (береза, липа, яблоня, клен) 8-20 м высотой.

Участок проектируемого строительства расположен на расстоянии 0,9 км к западу от русла реки Инсар, и на расстоянии 1,9 км к северу от русла реки Саранка. Проектируемый объект находится за границами водоохраных зон поверхностных водных объектов и зон затопления паводковыми водами. В процессе строительства и эксплуатации проектируемый объект негативного воздействия на поверхностные водные объекты оказывать не будет.

								Лист
							217/23	
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата				

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

1.1 ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектируемая территория расположена в центральной части г.о. Саранск, в Ленинском районе в квартале ограниченном улицами Большевикская, Васенко и проспектом Ленина. Площадь территории планируемого размещения объекта капитального строительства составляет 0,3 га. В настоящее время в границах проектируемой территории расположено нежилое строение. В границах территории также расположены охранные зоны инженерных коммуникаций, их местоположение отображено на схеме зон с особыми условиями использования территории (*Лист III-4*). Также проектируемая территория попадает в зону с особыми условиями использования территории - третью, четвертую, пятую, шестую подзоны приаэродромной территории аэродрома Саранск, установленную Приказом №97-П от 04.02.2020 г.

В границах проектируемой территории отсутствуют зоны залегания полезных ископаемых, объекты культурного наследия - памятники истории, археологии и культуры. Участок проектируемого строительства попадает в защитную зону объекта культурного наследия регионального значения (Здание богоугодного заведения при Тихвинской кладбищенской церкви), расположенного по адресу проспект Ленина, 48. Перед началом строительства застройщику необходимо получить согласование от Министерства Культуры Республики Мордовия. Также южнее участка строительство проходит защитная зона другого объекта культурного наследия регионального значения (Дом, в котором жила мордовская народная сказительница Беззубова Фекла Игнатьевна), расположенного по адресу ул. Федосеенко, 9. На данный момент проводятся работы по внесению в ЕГРН охранной зоны указанного памятника культуры с уменьшением радиуса до 100 м или менее, после внесения территория разработки не будет попадать в защитную зону ОКН.

Действующими Правилами землепользования и застройки г.о. Саранска, на проектируемой территории предусмотрена территориальная зона: Ж1 – зона многоквартирной жилой застройки 5 и выше этажей. Земельный участок, в границах

									Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата					

которого предполагается строительство имеет вид разрешенного использования «Для размещения многоквартирного дома». Информация о параметрах застройки территории, установленная градостроительным регламентом для проектируемой территории приведена в таблице 1. Параметры проектируемого объекта капитального строительства указаны на Листе ПП-1 графических материалов в таблице «Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений».

Таблица 1.

N п/п	Наименование зоны	Предельные размеры земельных участков				Предельное кол-во этажей		Мин. отступы от границ зем. участка, м	Макс. процент застройки в границах земельного участка
		площадь, кв. м		размер, м		мин.	макс.		
		Минимум	максимум	минимум	максимум				
1. Параметры, установленные действующими правилами землепользования и застройки	Ж1	5	1 000 000	-	-	1	18	1	40
2. Фактически проектируемые параметры застройки		2868		-		9	4	32	

В границах проектируемой территории предполагается размещение многоквартирного дома.

Площадь земельного участка, предназначенного для размещения жилого многоквартирного дома составляет 2868 кв.м. Расчетная численность населения на проектируемой территории составит 154 чел. Площадь застройки проектируемого жилого дома составляет 924 кв.м., проектируемое количество квартир - 117, общая площадь квартир - 4210,39 кв.м.

Характеристики планируемых объектов не противоречат параметрам застройки территории, установленным градостроительным регламентам.

Проектирование объектов коммунальной инфраструктуры будет произведено отдельными проектами для строительства инженерных сетей.

Проектируемая территория расположена в существующей планировочной структуре центральной части г. Саранск со сложившимися транспортно-пешеходными связями. Основной подъезд к проектируемой территории предусмотрен с ул. Большевикская. Проектом планировки предусматривается планировка внутридворовых проездов и расположение и парковочных мест. (Лист ПП-3).

В связи со спецификой проекта планировки территории строительство объектов для развития систем социального обслуживания не предусматривается.

1.2 ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Внесение изменений в ранее разработанный проект планировки территории выполнено в связи с планируемым размещением на проектируемой территории многоквартирного жилого дома, проектируемый объект капитального строительства местного значения.

Проектом планировки предусмотрено размещение многоквартирного жилого дома в один этап строительства.

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

					217/23	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		

РАЗДЕЛ 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

2.1 ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Проектом планировки определены границы зоны планируемого размещения планируемого объекта капитального строительства - многоквартирного дома. Координаты зоны планируемого размещения объекта приведены в таблице 2.

Таблица 2. Координаты характерных точек зоны планируемого размещения объекта капитального строительства

№ точки	Координата X	Координата Y	№ точки	Координата X	Координата Y
1	393266.68	1291504.06	5	393202.41	1291508.27
2	393264.99	1291538.97	6	393223.97	1291506.83
3	393264.77	1291551.54	7	393238.43	1291503.26
4	393201.26	1291549.13			

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

Размещение на проектируемой территории проектируемых объектов капитального строительства обусловлено действующими Правилами землепользования и застройки г.о.Саранска, в соответствии с которыми в границах территории разработки остановлена 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, схему улично-дорожной сети.

					217/23	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		

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

Проектом планировки на проектируемой территории предполагается размещение 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 3.

Образуемый для размещения многоквартирных домов земельный участок соответствует допустимым параметрам, установленными действующими правилами землепользования и застройки.

Таблица 3.

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.
Земельный участок для многоквартирного жилого дома	4210,39	0,60	2526	2868

Удельный показатель земельной доли рассчитывается в соответствии с СП 30-101-98 по формуле $U_{зд} = (U_{зд18} * 18) / H = (0.92 * 18) / 27,4 = 0.60$. Показатель H - расчетная жилищная обеспеченность общей площадью жилых помещений на текущий период 2023 г. - 27,4 (в соответствии с утвержденными местными нормативами градостроительного проектирования г.о. Саранск №223 от 22.03.19).

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

Согласно п. 2.2.30 МНГП 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 МНГП г.о. Саранск приведен в таблице 4.

В городском округе Саранск допускается уменьшать, но не более чем на 50% удельные размеры площадок для хозяйственных целей при застройке жилыми зданиями высотой 9 этажей и более, площадок для занятий физкультурой – при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и населения. Удельный размер площадок для занятий физкультурой уменьшен на 50%. В непосредственной близости к проектируемому участку на землях неразграниченной государственной или муниципальной собственности расположена существующая детская площадка, предусмотренная ранее утвержденным проектом планировки территории, предусматривающим строительство многоквартирных домов I, II, III очередей строительства на нескольких земельных участках в проектируемом квартале, в том числе на земельном участке 13:23:0901146:4, в части которого осуществляется внесение изменений планировки территории.

Таким образом, удельные размеры площадок благоустройства приняты (кв.м./чел.):

- площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - 0,7;
- площадки для занятий физкультурой - 1,0;
- площадки для отдыха взрослых - 0,1;
- площадки для хозяйственных целей - 0,15.

					217/23	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		

Таблица 4. Расчетные и проектируемые размеры площадок благоустройства

Площадки	Удельные размеры площадок, кв.м./чел.	Расчетные размеры площадок, кв.м. (из расчета 154 чел.)	Проектируемые размеры площадок для благоустройства, кв.м.
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	108	109
Для занятий физкультурой	1,0	154	156
Для отдыха взрослых	0,1	15	18
Для хозяйственных целей	0,15	23	23

Обеспеченность площадками дворового благоустройства соответствуют нормативным (Лист III-1).

Кроме того положения п.7.4 СП 42.13330.2016 допускают включение в площадь озеленения территории площадок для отдыха, игр детей, пешеходные дорожки, если они занимают не более 30% общей площади участка.

Таким образом, фактический размер земельных участка для размещения многоквартирного жилого дома (площадью 2868 кв.м.) позволяет разместить на придомовой территории все необходимые элементы благоустройства.

Для парковки легковых автомобилей жителей проектируемого многоэтажного жилого дома должны быть предусмотрены открытые площадки (гостевые автостоянки) из расчета 1 машино-место на 2 квартиры. Расчетное количество парковочных мест составляет 40. Размеры существующего земельного участка и конфигурация проектируемого жилого дома не позволяют разместить необходимое количество парковочных мест на придомовой территории. Увеличение площади участка не представляется возможным в связи с плотной сложившейся застройкой квартала. В пешей доступности от проектируемого объекта возможно использовать городские парковочные карманы, расположенные напротив д. 120 по ул. Большевистская и напротив д. 3 Промышленный проезд.

Схема расположения отображена на Листе ПП-1 графической части. Также в зоне доступа к проектируемому дому расположен земельный участок с кадастровым номером 13:23:0901134:224, расположенный по ул. Васенко, принадлежащий г.о. Саранску, в границах которого также возможно осуществлять парковку автомобилей.

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

На проектируемой территории объектов гражданской обороны нет, а также размещение новых объектов не планируется.

Возможными источниками чрезвычайных ситуаций техногенного и природного характера на проектируемой территории могут являться пожары и аварии на автодорогах сетях газо-, энерго-, тепло- и водоснабжения.

Планировка проектируемой территории должна обеспечивать свободный подъезд спасательных служб и средств, эвакуацию людей из зоны поражения при возникновении чрезвычайных ситуаций.

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

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

2.4 ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

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

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

Организация системы современной санитарной очистки микрорайонов включает в себя сбор и удаление ТБО, уборку территории от мусора, снежных масс.

					217/23	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		

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 для установки контейнеров должны быть удалены от жилых домов на расстояние не менее 20 м, но не более 100 м. Размер площадок должен быть рассчитан на установку необходимого числа контейнеров.

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 гололёдом, предотвращения снежно-ледяных образований.

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

2.5 ОБОСНОВАНИЕ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектом предусмотрен один этап планируемого развития территории - размещение на проектируемой территории многоквартирного жилого дома.

2.6 ИНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ОБОСНОВАНИЯ ПОЛОЖЕНИЙ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Для обоснования планировки территории в таблице 5 представлены технико-экономические показатели территории, в отношении которой осуществляется проект планировки территории.

В радиусе пешей доступности детских дошкольных учреждений от проектируемого участка расположен МДОУ «Детский сад №32 комбинированного вида», 1 корпус, в котором на дату планируемого ввода жилого дома и на текущий момент есть 25 вакантных мест, что покрывает необходимое расчетное количество. В состав приложений проекта включена копия письма Управления Образования г.о. Саранск о количестве вакантных мест.

В радиусе пешей и транспортной доступности общеобразовательных учреждений от проектируемого участка расположены МОУ «Средняя общеобразовательная школа с

					217/23	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		

углубленным изучением отдельных предметов №16» и МОУ «Лицей №43», вакантные места в которых отсутствуют.

Также исходя из сведений, предоставленных Управлением Образования, в указанном квартале уже наблюдается недостаток мест в школах, нагрузка учреждений сильно превышает проектную мощность, в связи с этим уполномоченным органам администрации г.о. Саранск необходимо рассмотреть вопрос о модернизации существующих школ или строительстве новых.

Принимая во внимание, что ввод в эксплуатацию МКД планируется в срок до 2025 года. Ситуация с наличием мест в школах в радиусе доступности изменится.

Таблица 5.

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Фактический показатель на момент проектирования	Расчетный показатель
1	Площадь проектируемой территории – всего, в том числе территории:	га	0,29	0,29
2	Численность населения	чел.	-	154
3	Плотность населения	чел./га	-	531
4	Жилищный фонд			
4.1	Количество этажей	этаж	-	9
4.2	Новое жилищное строительство - всего	тыс.кв. м общей площади	-	4,2
5	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
5.1	Детские дошкольные учреждения 54-63 мест /1000чел.	мест	-	8-10
5.2	Общеобразовательные школы 99 мест /1000чел.	мест	-	15
5.3	Предприятия торговли:			
	- продовольственными товарами 70 кв.м./1000чел	м ² торг. площ.	-	11
	- непродовольственными товарами 30 кв.м./1000чел	м ² торг. площ.	-	81
5.4	Предприятия бытового обслуживания 2 раб. места/1000чел	раб.мест	-	1

№ п\п	Наименование показателей	Единица измерения	Фактический показатель на момент проектирования	Расчетный показатель
5.5	Предприятия общественного питания 8 мест/1000чел	пос. мест	-	1
5.6	Аптеки 1 объект на 20 000 жит.	объект	-	1
5.7	Отделение связи	объект	-	1
4.9	Филиалы банков 1 операционное место на 2-3 тыс. чел.	операционных мест	-	1
4.10	Жилищно-эксплуатационные службы 1 объект на 20 тыс. чел.	объект	-	1
4.11	Помещения досуга и любительской деятельности 50 кв.м./1000чел	м2	-	8
4.12	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий населения, 30 м2 площади пола/1000чел	м2	-	5
4.13	Опорный пункт охраны порядка, 10 м2 площади/1000чел	м2	-	2
4.14	Общественные туалеты, 1 прибор/1000чел	приборов	-	1

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной пр. Ленина, улицами Васенко, Пролетарская, Строительная г. Саранска, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка в районе ул. Васенко г. Саранска выполнено на основании договора №217/23 от 18 января 2023 года между ООО «Кадастровый центр» (исполнитель) и ООО СЗ «Инград» (заказчик). В соответствии с п.4 Постановления Правительства РФ №575 от 2 апреля 2022 г. «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию» принятие решения о подготовке документации по планировке территории и решения о подготовке изменений в документацию по планировке территории не требуется.

1.2 АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ

Проектируемая территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в квартале, ограниченном ул. Большевистская, Васенко, проспектом Ленина г. Саранска в кадастровом квартале 13:23:0901146, категория земель: земли населенных пунктов. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости представлены в таблице 6.

					217/23	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		

Таблица 6. Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания

№ точки	Координата X	Координата Y
1	393267.73	1291503.09
2	393265.75	1291552.62
3	393200.23	1291550.09
4	393201.44	1291507.33
5	393223.81	1291505.84
6	393238.32	1291502.26

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа Саранск, проектируемая территория расположена в зоне Ж1 (зона многоквартирной жилой застройки 5 и выше этажей).

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

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

В границах разработки в границах земельного участка расположены нежилое строение и инженерные сети коммуникаций. Нежилое здания, расположенное в границах территории разработки подлежит сносу.

Расположение всех объектов капитального строительства отображено в графической части материалов по обоснованию проекта межевания территории на листе ПМ-3.

Сведения о правах: в настоящее время земельный участок 13:23:090146:4 находится в собственности г.о. Саранск.

1.3 ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО ОБРАЗОВАНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

Проект межевания выполнен в соответствии и с учетом разработанного проекта планировки территории: «Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной пр. Ленина, улицами Васенко, Пролетарская, Строительная г. Саранска».

						217/23	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата			

Проект межевания не предусматривает образование новых или изменение границ существующих земельных участков.

Основные технико-экономические показатели проекта межевания представлены на *Листе ПМ-1, в п. 1.4, приложениях 1,2.*

В проекте межевания территории отображены границы существующих землепользований. Каталог координат существующего земельного участка, в границах которого предполагается размещение многоквартирного жилого дома, представлен в *Приложении 2.*

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

В проекте межевания территории отсутствуют сведения о целевом назначении лесов, виде (видах) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов, т.к. проект межевания территории не предусматривает определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков.

Сведения о существующих земельных участках отражены на чертеже межевания территории (*Лист ПМ-1*).

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

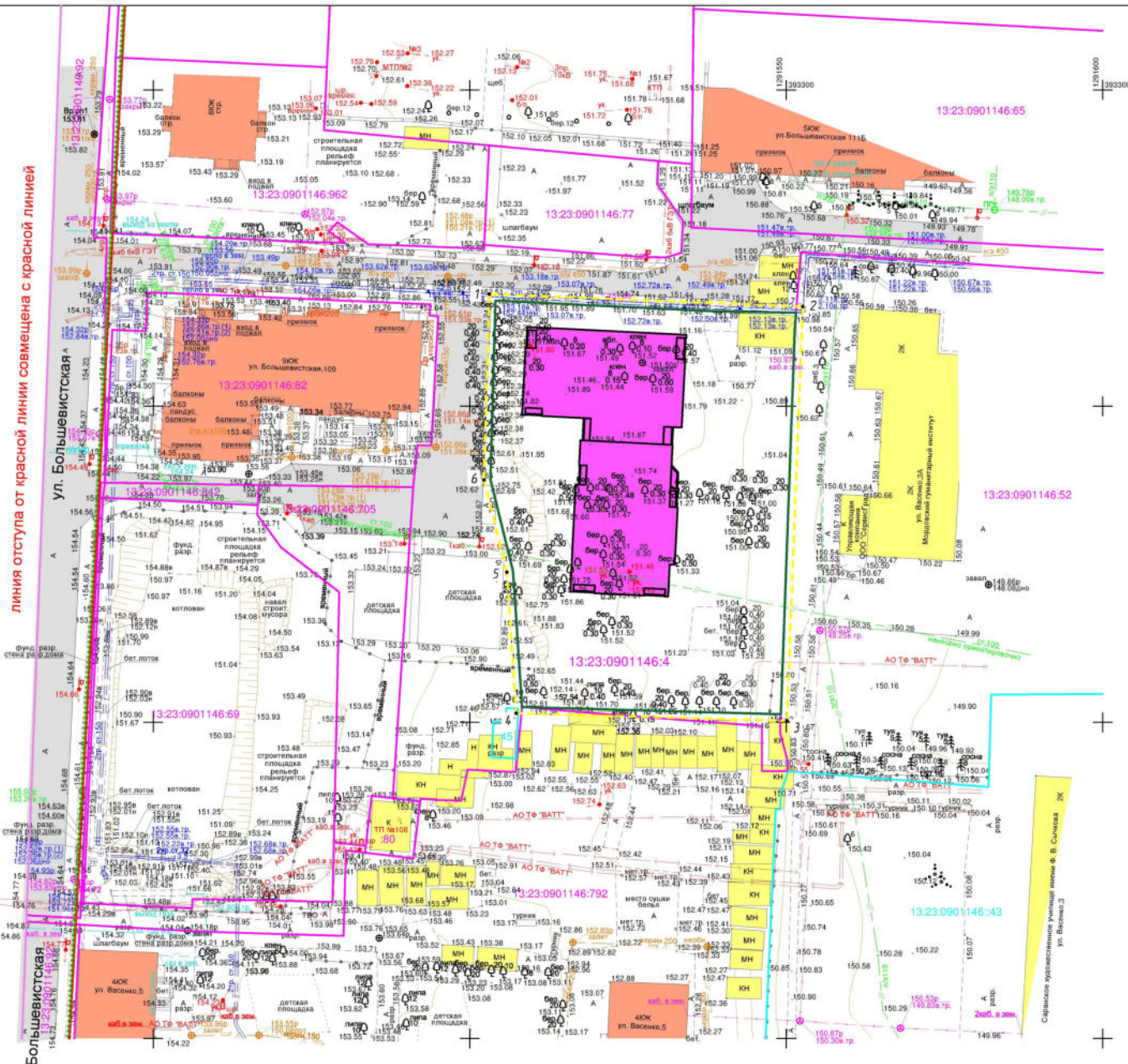
					217/23	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		

1.4 ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

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

					217/23	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		

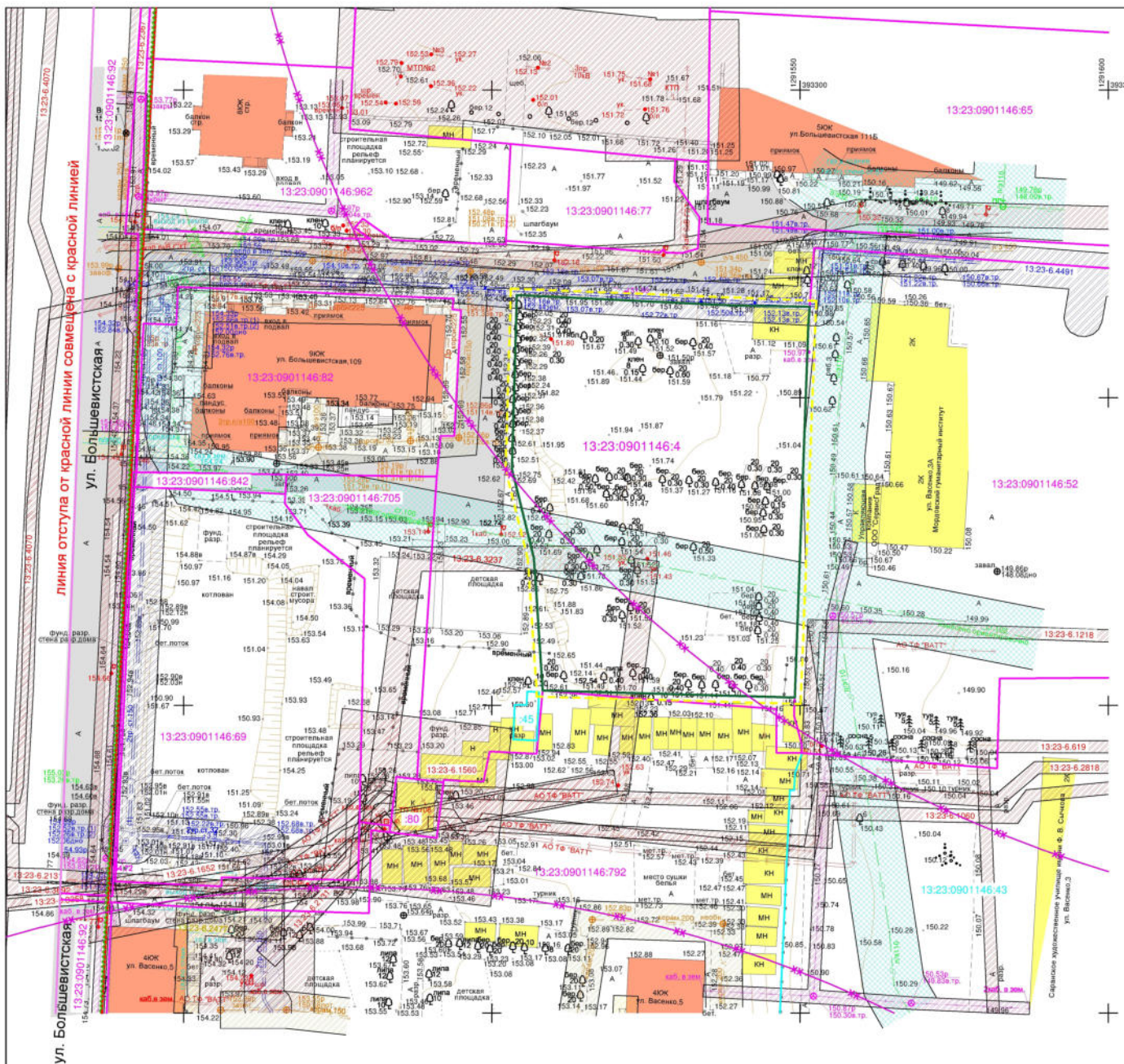
линия отступа от красной линии совмещена с красной линией



- Условные обозначения
- Существующие красные линии
 - Граница земельного участка по сведениям ЕГРН (система координат МСК-13)
 - Граница территории разработки
 - Границы земельных участков по сведениям ЕГРН (система координат МСК-13)
 - Номер характерных объектов точек границы территории разработки
 - Границы существующих жилых зданий
 - Границы земельных участков по сведениям ЕГРН (система координат местной г.о. Саранск)
 - Границы существующих зданий общественного назначения
 - Границы кадастровых объектов по сведениям ЕГРН
 - Границы существующих проездов
 - Границы земельного участка, в границах которого предполагается строительство многоквартирного дома
 - Граница проектируемого многоквартирного дома

Прим. Проектом не предусмотрено образование новых или изменение границ существующих земельных участков

				217/23		
				Документация по выносным измерениям в документации по планировке территории, утвержденной при Авансе участка Васнецова, Проектируемой Серпуховской и Саранской, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка в районе ул. Васнецова и Саранская		
Изм.	Колуч.	Лист	И. док.	Подпись	Дата	
Проб.	Савинов				07.23	
Разраб.	Вакулич				07.23	
				Основная часть проекта межевания территории		
				статья	лист	лист
				П	ПМ-1	2
				Чертеж межевания территории N 1500		



Условные обозначения

- Существующие красные линии
- Границы элементов планировочной структуры
- Границы территории разработки
- Границы существующих жилых зданий
- Границы существующих зданий общественного назначения
- Границы существующих проездов
- Границы земельных участков по сведениям ЕПРН (система координат МСК-13)
- 13:23:0901146:792 Кадастровый номер земельных участков по сведениям ЕПРН (система координат МСК-13)
- Границы земельных участков по сведениям ЕПРН (система координат местная г.о. Саранск)
- 13:23:0901146:43 Кадастровый номер земельных участков по сведениям ЕПРН (система координат местная г.о. Саранск)
- Границы кадастровых кварталов по сведениям ЕПРН
- Границы земельного участка, в границах которого предельно допустимо строительство многоквартирных домов
- Охранная зона линейных сетей
- Охранная зона ЛЭП
- Охранная зона газопровода
- Охранная зона канализационной сети
- Санитарно-защитная зона водопровода
- Охранная зона кабельной связи
- Зона охраны объектов культурного наследия

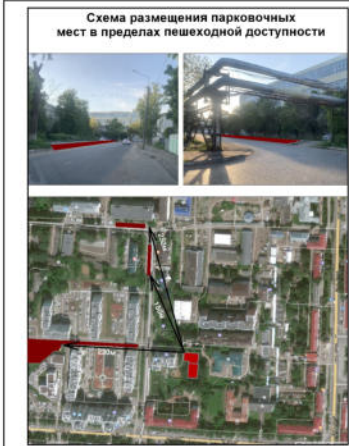
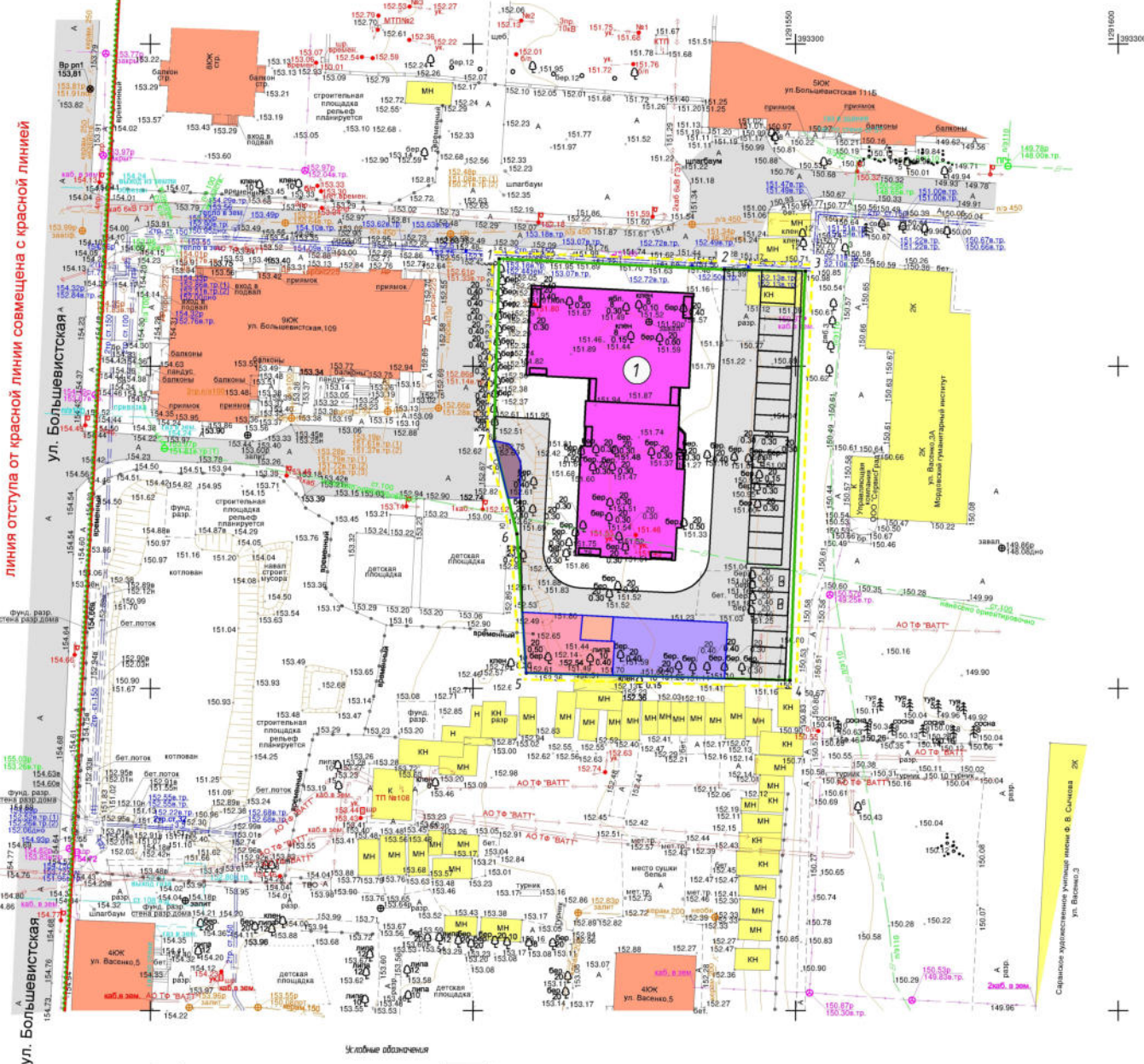
линия отступла от красной линии совмещена с красной линией

ул. Большевикская

Прим. Проектная территория попадает в ЗОМУ – 3, 4, 5, 6 по плану планировочной тер-рии оздоровления Саранск Приказ №97-П, от 02.02.2020

				217/23					
				Документация по выносным изменениям в документацию по планировке территории, утвержденной пр. Акимов ул.Иванов Восток, Проектная территория, расположенная в Саранске, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка в районе ул. Восток и Саранск					
Изм.	Колуч.	Лист	И док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	статья	лист	лист
Проб.		Сапундов			07.23		П	ПМ-2	2
Разраб.		Вакулич			07.23				
				Четверть границы существующих земельных участков Четверть границ зон с особыми условиями использования территории Четверть местоположения существующих объектов капитального строительства М 1500			 ООО "Кадастровый центр"		

линия отступа от красной линии совмещена с красной линией



1 Многоквартирный жилой дом

Количество этажей	9
Количество квартир	80
Площадь застройки здания	924 кв.м
Общая площадь квартир	4280,39 кв.м

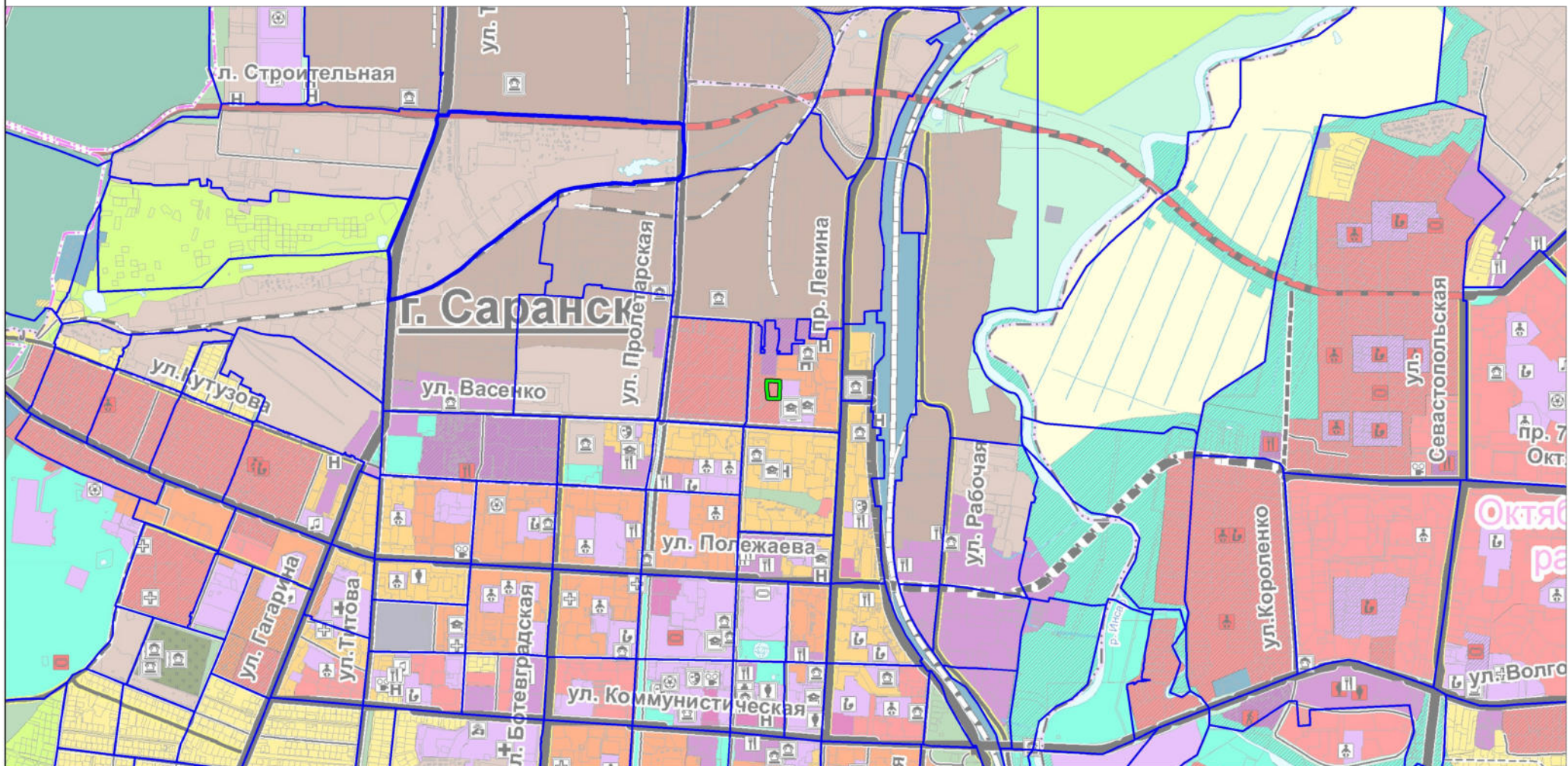
Расчеты по благоустройству

	расчет	проект
Площадь земельного участка	2526 кв.м	2866 кв.м
Коэффициент полезной застройки доли		0,20
Количество жителей (КЖ)		54 чел
Площадь детских игровых площадок (КЖ*0,7)	38 кв.м	39 кв.м
Площадь спортивных площадок (КЖ*0,15)	8 кв.м	8 кв.м
Площадь площадок для отдыха взрослых (КЖ*0,1)	5 кв.м	5 кв.м
Площадь зеленых площадок (КЖ*0,15)	8 кв.м	8 кв.м
Количество парковочных мест	40 шт	24 шт

- Условные обозначения
- Существующие красные линии
 - Граница земельного участка
 - Граница территории разработки
 - Граница зоны планируемого размещения объекта капитального строительства
 - Граница проектируемых/существующих жилых зданий
 - Граница существующих зданий общественного назначения
 - Граница проектируемых проездов
 - Граница проектируемых парковочных мест
 - Граница существующих проездов
 - Граница зоны планируемого размещения спортивных площадок
 - Граница зоны планируемого размещения зон для отдыха взрослых населения
 - Граница зоны планируемого размещения детских игровых площадок
 - Граница зоны планируемого размещения хозяйственных площадок

Для местонахождения зон планируемого размещения объектов благоустройства, а также проездов, парковочных мест может быть уточнена проектной документацией многоэтапного плана. Зоны планируемого озеленения также будут разработаны проектной документацией.

				217/23		
				Документация по внесению изменений в документацию по территории территории, ограниченной пр. Авиации и участку Васнецова, Проектируемой Справочной и Справочной, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка в районе ул. Васнецова и Справочной		
Изм.	Колуч.	Лист	И док.	Подпись	Дата	
Проб.		Справоч.			07.23	
Разраб.		Вакулич			07.23	
				Основная часть проекта планировки территории		
				Чертеж планировки территории № 1500		
				ООО "Надстроевый центр"		



Условные обозначения
не установленные государственными стандартами

- Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- Граница элемента планировочной структуры

					217/23					
					Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной по Ленинскому проспекту, Пролетарской, Строительной в г. Саранске в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка в районе ул. Васенко г. Саранска					
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	стадия	лист	листо́в	
Проб.		Солунов			07.23		П	ПП-2	1	
		Разраб.		Вакцилич	07.23					
					Фрагмент карты планировочной структуры территории М. 1:15 000			ООО "Кадестровый центр"		

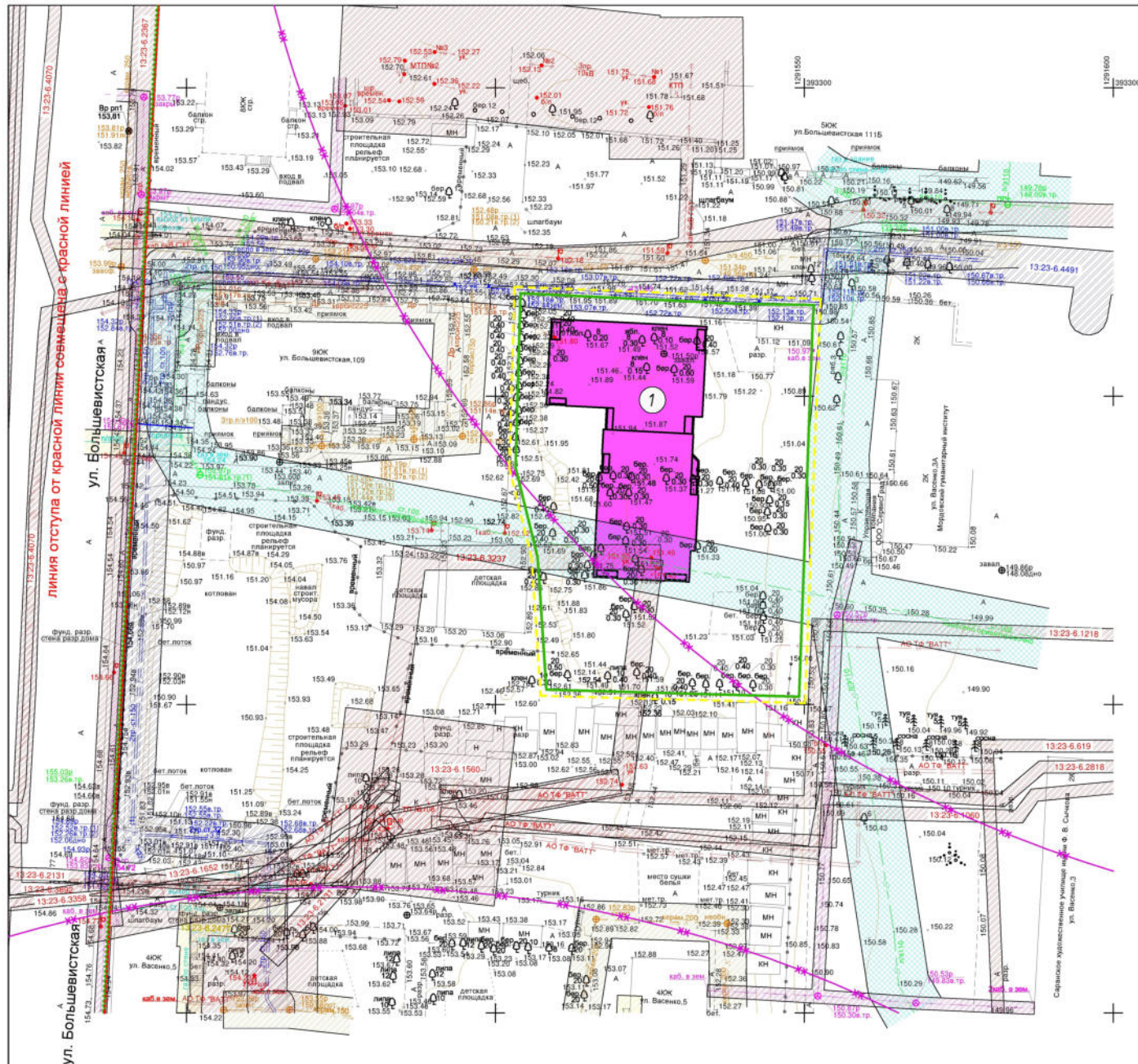
линия отступа от красной линии совмещена с красной линией



- Условные обозначения**
- Существующие красные линии
 - Граница элемента планировочной структуры
 - Граница территории разработки
 - Граница зоны планируемого размещения объекта капитального строительства
 - Номер характерных набранных точек границы зоны планируемого размещения объекта капитального строительства
 - Граница проектируемых/существующих жилых зданий
 - Граница существующих зданий общественного назначения
 - Граница проектируемых проездов
 - Граница проектируемых парковочных мест
 - Граница существующих проездов
 - Граница зоны планируемого размещения торговых площадок
 - Граница зоны планируемого размещения детских игровых площадок
 - Граница зоны планируемого размещения хозяйственных площадок
 - Пешеходные связи
 - Автомобильные проезды


Данное местоположение зон планируемого размещения объектов благоустройства, а также границ, парковочных мест может быть уточнено проектной документацией, инженерными данными. Зоны планируемого озеленения также будут разработаны проектной документацией. На листе проекта не отображены сведения о проекции общественного транспорта, т.к. участок ул. Большая Васюковская (от пересечения ул. Васюкова до пересечения с Проектируемой проезды) не участвует в схеме общественного транспорта г. Саранск. Доступ к общественному транспорту может быть осуществлен с ул. Васюкова (остановки "Мирабдиновская" и "Большая Васюковская").

				217/23		
				Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной пр. Авиации, участком Васюков, Проектируемая Проектируемая с Саранск, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка в районе ул. Васюкова и Саранск		
Изм.	Колуч.	Лист	И док.	Подпись	Дата	
Проб.		Случайно			07.23	
Разраб.	Вакулич				07.23	
				Материалы по обоснованию проекта планировки территории		
				статья	лист	лист
				П	ПТ-3	6
				Схема организации движения транспорта и пешеходов		
				ООО "Навигатор Центр"		



- Условные обозначения**
- Существующие красные линии
 - Границы элементов планировочной структуры
 - Границы территории застройки
 - Границы зоны планировочного размещения объектов капитального строительства / граница образуемого участка
 - Охранная зона сетей
 - Охранная зона Г/Э
 - Охранная зона газопровода
 - Охранная зона канализационной сети
 - Санитарно-защитная зона водопровода
 - Охранная зона кабельной сети
 - Защитная зона объекта культурного наследия

Прим. Проектируемая территория попадает в ЗОСНПТ - 3, 4, 5, 6 по плану пригородной тер-рии аэродрома Саранск (Приказ №97-П от 04.02.2020)

				217/23		
				Документация по выносным изменениям в документацию по планировке территории, ограниченной пр. Ломоносова и участку Васнецова, Проектируемая Строительная з. Саранска, в части изменения планировочной структуры территории (проект планировочной территории, проект жилищной территории) земельного участка в районе ул. Васнецова в Саранске		
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
					07.23	
Разраб.	Вакулич				07.23	
				Материалы по обоснованию проекта планировки территории		
				страниц	лист	листов
				17	ПТ-4	6
				Сфера границ зон с особыми условиями использования территории № 1500		
				 ООО "Навигаторский центр"		

линия отступа от красной линии совмещена с красной линией




- Условные обозначения
- Существующие красные линии
 - Граница земельного участка
 - Граница территории застройки
 - Граница зоны планировочного размещения объектов капитального строительства
 - Граница существующих жилых зданий
 - Граница существующих зданий общественного назначения
 - Граница существующих проездов
 - Здания подлежащие сносу
- 2

Прим. схема переноса и ликвидации сетей инженерно-коммуникационной будет проектироваться на этапе подготовки проектной документации многоэтапными этапами с учетом согласования строительных работ с владельцами коммуникаций

				217/23			
				Документация по выселению населения в документации по планировке территории (архитектурной пр. Авантаж ул. Васнецова, Проектирование Строительной и Сварочной, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка в районе ул. Васнецова и Сварочной			
Изм.	Колуч.	Лист	И док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
Проб.	Сачунов				07.23		страница листов
Разраб.	Вакулич				07.23		П ПИ-5 6
				Четверть местоположения существующих объектов капитального строительства в том числе выделенных объектов, подлежащих сносу М 1:500			
				 ООО "Навигаторский центр"			



						217/23			
						Документация по Внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной по адресу: ул. Васнецова, Промышленная, Саратовская и Саратовские в части изменения планировки территории проекта планировки территории, проекта межевания территории земельного участка в районе ул. Васнецова и Саратовские			
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	стадия	лист	листов
Проб.		Сапунов			07.23		П	П7-6	6
Разраб.		Вакулич			07.23				
						Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории			
						 ООО "Кадастровый центр"			