ПОСТАНОВЛЕНИЕ

АДМИНИСТРАЦИИ городского округа САРАНСК

от 10 июня 2024 г. № 906

Об утверждении документации по внесению изменений в документацию по планировке территории «Застройка малоэтажными жилыми домами в р.п. Луховка», включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 13:23:1202001:6437

Принимая во внимание заявление общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЭкоЛайф» от 21 февраля 2024 года (вх. № 175/5-58 от 21 февраля 2024 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 Администрации городского округа Саранск от 3 марта 2015 года № 693 «Об утверждении документации по внесению изменений в проект планировки территории объекта «Застройка малоэтажными жилыми домами в р.п. Луховка», включая проект межевания», постановлением Главы городского округа Саранск от 19 марта 2024 года № 73-ПГ «О вынесении на публичные слушания документации по внесению изменений в документацию по планировке территории «Застройка малоэтажными жилыми домами в рп. Луховка», в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 13:23:1202001:6437», с учетом протокола публичных слушаний по документации по внесению изменений в документацию по планировке территории «Застройка малоэтажными жилыми домами в рп. Луховка», в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 13:23:1202001:6437, проведенных 5 апреля 2024 года, заключения о результатах публичных слушаний, опубликованного в газете «Саранский Вестник» от 10 апреля 2024 года № 17 (238), иных прилагаемых документов Администрация городского округа Саранск **постановляет**:

1. Утвердить документацию по внесению изменений в документацию по планировке территории «Застройка малоэтажными жилыми домами в р.п. Луховка», включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 13:23:1202001:6437 согласно приложению к настоящему постановлению (заказчик – общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЭкоЛайф»).

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 строительства 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 «10» июня 2024 г. №906

Состав документации по внесению изменений в документацию по планировке территории «Застройка малоэтажными жилыми домами в р.п. Луховка», включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 13:23:1202001:6437

№ 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 1:500
2.2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории
2.2.1	Фрагмент карты планировочной структуры территории. М 1:15 000
2.2.2	Схема организации движения транспорта и пешеходов. М 1:500
2.2.3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу. М 1:500
3.1	Проект межевания территории
3.1.1	Основная часть проекта межевания территории
3.1.2	Чертеж межевания территории. М 1:500
3.2	Материалы по обоснованию проекта межевания территории
3.2.1	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**	**1:500**

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		
Графические материалы			
6	Фрагмент карты планировочной структуры территории г.о. Саранска	**ПП-2**	**-**
7	Схема организации движения транспорта и пешеходов	**ПП-3**	**1:15000**
8	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу	**ПП-4**	**1:500**
9	Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории	**ПП-5**	**-**

В связи со спецификой данного проекта, в составе документации по планировки 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).

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Каталог координат существующих земельных участков, преобразование которых предусмотрено данным проектом

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Характеристики образуемых земельных участков

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. Результаты инженерно-геодезических изысканий

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. Письмо департамента по социальной политике администрации г.о. Саранск

Общие положения

Основанием для разработки документации по внесению изменений в проект планировки территории и разработки проекта межевания территории является заключенный договор №02/11/23 от 02 ноября 2023 года между ООО «Кадастровый центр» (исполнитель) и ООО «ЭкоЛайф» (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 "Застройка малоэтажными жилыми домами в р.п. Луховка", в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 13:23:1202001:6437 разработана в целях планировки квартала застройки домами блокированной застройки.

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);

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

Участок площадью 2,0 га (зона планируемого размещения объекта капитального строительства) на момент проектных работ является незастроенным, по участку проходят инженерные сети коммуникаций.

Графическая часть проекта планировки планировки разработана на инженерно-топографической подоснове в масштабе 1:500, выполненной ООО «Кадастровый центр» в 2023 г. Основной подъезд к проектируемому кварталу предполагается с ул. Пинясова, Волкова и Промышленного проезда.

Природные условия

Рассматриваемый участок проектирования расположен в юго-восточной части г.о. Саранска Республики Мордовия.

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 пологий, с общим уклоном на юго-запад. Угол уклона местности составляет 1,5°.

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

- 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 ≤ 8 °С: 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°С;

- абсолютная максимальная температура воздуха: 39°С;

- 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 с редкими порослями кустарника.

Участок проектируемого строительства расположен на расстоянии 0,7 км от русла реки Тавла. Проектируемый объект находятся за границами водоохранных зон поверхностных водных объектов и зон затопления паводковыми водами. В процессе строительства и эксплуатации проектируемый объект негативного воздействия на поверхностные водные объекты оказывать не будет.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

1.1 ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектируемая территория расположена в юго-западной части г.о. Саранск, в р.п. Луховка в квартале ограниченном улицами Волкова, Пинясова и Пензенским проездом. Площадь территории планируемого размещения объекта капитального строительства составляет 2,0 га. В настоящее время в границах проектируемой территории расположены инженерные сети коммуникаций. В границах территории также расположены охранные зоны инженерных коммуникаций. Их местоположение отображено на схеме зон с особыми условиями использования территории *(Лист ПП-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.

Действующими Правилами землепользования и застройки г.о. Саранска, на проектируемой территории предусмотрена территориальная зона: Ж4.2 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами усадебного типа. Для проектируемой территории в соответствии с указанной зоной выбран вид разрешенного использования - блокированная жилая застройка (условно разрешенный вид). Информация о параметрах застройки территории, установленная градостроительным регламентом для проектируемой территории приведена в таблице 1. Параметры проектируемых объектов 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	Ж4.2	5	25000	-	-	1	3	1	35-50*
2. Фактически проектируемые параметры застройки		168	2549	-		2		4	39

*В соответствии с п.2.2.97 МНГП г.о. Саранск

В границах проектируемой территории предполагается размещение 18 малоэтажных жилых домов блокированной застройки, а также организация двух проездов общего пользования.

Общая площадь земельных участков, проектируемых в разделе проекта межевания территории, предназначенных для размещения жилого квартала составляет 14 459 кв.м.

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

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

Проектируемая территория расположена в существующей планировочной структуре р.п. Луховка со сложившимися транспортно-пешеходными связями. К территории возможен подъезд с ул. Волкова, Пинясова, Пензенский проезд. Проектом планировки предусматривается организаций двух проездов общего пользования для доступа ко всем проектируемым жилым блокам. Расположение проездов и парковочных мест отображено на *Листе ПП-1*.

В связи со спецификой проекта планировки территории строительство объектов для развития систем социального обслуживания настоящим проектом планировки территории 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 квартала малоэтажной жилой застройки блокированного вида, проектируемые объекты капитального строительства местного значения.

Проектом планировки предусмотрено размещение жилых домов в один этап.

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

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 планируемых объектов капитального строительства - жилых домов блокированной застройки и двух проездов. Границы зоны планируемого размещения проездов определены полосой, включающей территорию непосредственно проезда (шириной 3 м), а также территорией между проектируемыми домами и дорогой, необходимой для проложения тротуара, площадок общественного пользования (детских и спортивных), а также сетей инженерных коммуникаций (шириной 5 м). Проектируемые к проложению коммуникации необходимы для функционирования объектов жилищного строительства - кабели электричества, сети газоснабжения, водоснабжения и канализования. Согласно таблице 12.6 СП 42.13330.2016 Градостроительство определены минимальные расстояния между прокладываемыми коммуникациями, так, между электрическими кабелями и сетями газоснабжения оно составляет 2 м, между сетями водоснабжения и канализования 1,5 м, между сетями канализования и электрическими кабелями 1 м. Таким образом обосновывается ширина придорожной полосы, необходимая для прокладки и обслуживания коммуникаций.

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	386359.38	1297307.30	**7**	386143.26	1297230.27
2	386342.11	1297323.79	**8**	386161.30	1297214.29
3	386333.06	1297332.43	**9**	386170.68	1297205.98
4	386316.25	1297348.48	**10**	386188.12	1297190.54
5	386307.21	1297357.12	**11**	386197.50	1297182.23
6	386289.88	1297373.67	**12**	386215.48	1297166.30

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: Ж4.2 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами усадебного типа.

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. 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 малоэтажных жилых домов блокированной застройки. В соответствии с МНГП г.о. Саранска (Таблица 14), диапазон доступимых размеров земельных участков для размещения блокированных жилых домов составляет 0,045 - 0,1 га. В соответствии с проектом межевания территории, самостоятельные земельные участки выделяются под каждым блоком (квартирой) блокированного дома. Таким образом суммарная площадь земельных участков под каждым домом соответствует рекомендуемому и составляет 737 - 845 кв.м. Также в соответствии с требованиями МНГП г.о. Саранска (п.2.2.43) проектом предусмотрены площадки территорий общего пользования (для отдыха и спорта), их местоположение отображено на листе ПП-1 графической части.

Образуемые земельные участки соответствуют допустимым параметрам, установленными действующими правилами землепользования и застройки и позволяют разместить площадки и объекты для благоустройства и отдыха жильцов.

Количество парковочных мест при застройке блокированными домами должно составлять не менее 1 машиноместа на 2 квартиры (п. 2.2.72 МНГП г.о. Саранска). Фактически проектом планировки заложено 1 машиноместо на 1 квартиру.

В соответствии с п. 2.2.66 МНГП г.о. Саранск процент озеленения должен составлять не менее 25% квартала, фактически проектируемый процент озеленения в соответствии с проектом планировки территории составляет 47%.

Расчет плотности населения и проектируемой численности населения был произведен в соответствии с приложением 17 МНГП г.о. Саранск по формуле расчета плотности населения жилого микрорайона, показатель градостроительной ценности территории был принят как низкий, коэффициент жилищной обеспеченности - 27,9 (на 2024 г.). Таким образ плотность населения составила 180*18/27,9 = 116 чел/га, численность населения 116*2=232 чел.

В соответствии с Приложением 8 МНГП г.о. Саранск обеспеченность жителей местами в дошкольных образовательных учреждения составляет 44 места на 1000 жителей, т.е. 10 мест на проектируемый микрорайон, обеспеченность местами в общеобразовательных учреждениях - 95 мест на 1000 жителей, т.е. 22 места на проектируемый микрорайон. Согласно письма Департамента по социальной политики Администрации г.о. Саранска в учреждениях пешей доступности отсутствуют вакантные места. Однако следует принять во внимание, что ввод в эксплуатацию проектируемых объектов планируется в 2026 году, и ситуация с наличием мест в школах и детских садах может измениться. Также, согласно утвержденному ранее проекту планировки территории, в границах проектируемого микрорайона планировалось размещение многоквартирных жилых домов, со значительно большей расчетной численностью населения, заложенные на данные многоквартирные дома места в построенном для обслуживания ЖК «Восточный» детском саду №93 можно считать высвобожденными. Доступ к общеобразовательным учреждениям может быть осуществлен посредством транспортной доступности, если радиус транспортной доступности не превышает 30 минут, относительно территории изысканий в данный радиус попадают р.п. Луховка, Ленинский и Октябрьский районы г. Саранска.

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.

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 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. Местоположение площадки в границах проектируемой территории будет спланировано при дальнейшем проектировании и строительстве.

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 не предусмотрена очередность планируемого строительства.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории "Застройка малоэтажными жилыми домами в р.п. Луховка", в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 13:23:1202001:6437 выполнено на основании договора №02/11/23 от 02 ноября 2023 года между ООО «Кадастровый центр» (исполнитель) и ООО «ЭкоЛайф» (заказчик). В соответствии с п.4 Постановления Правительства РФ №575 от 2 апреля 2022 г. «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию» принятие решения о подготовке документации по планировке территории и решения о подготовке изменений в документацию по планировке территории не требуется.

Материалы проекта межевания вышеуказанной территории послужат исходным материалом при подготовке межевых планов, при образовании новых земельных участков.

1.2 АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ

Проектируемая территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в квартале, ограниченной улицами Пинясова, Волкова, Пензенским проездом р.п. Луховка г.о. Саранска в кадастровом квартале 13:23:1202001, категория земель: земли населенных пунктов. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат харктерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости представлены в таблице 3.

Таблица 3. Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания

№ точки	Координата X	Координата Y
1	386360.82	1297307.30
2	386289.88	1297375.05
3	386141.79	1297230.23
4	386215.51	1297164.93

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа Саранск, проектируемая территория расположена в зоне Ж4.2 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами усадебного типа).

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.

На момент проектирования участок является незастроенным. Расположение всех объектов капитального строительства отображено в графической части материалов по обоснованию проекта межевания территории на листе ПМ-2.

Сведения о правах: в настоящее время земельный участок 13:23:1202001:6437 находится в собственности ООО «СЗ «ЭкоЛайф».

1.3 ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО ОБРАЗОВАНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

Проект межевания выполнен в соответствии и с учетом разработанного проекта планировки территории: «Застройка малоэтажными жилыми домами в р.п. Луховка».

Проектом межевания определены площадь, вид разрешенного использования, способ образования и границы образуемых земельных участков.

Проект межевания территории предусматривает раздел земельного участка с кадастровым номером 13:23:1202001:6437. В результате чего образуются 74 земельных участка (Лист ПМ-1).

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

Основные технико-экономические показатели проекта межевания представлены на *Листе ПМ-1* графических материалов и в п. 1.4.

В проекте межевания территории отображены границы существующих землепользований и границы образуемых земельных участков. Каталог координат существующих земельных участков, преобразование которых предусмотрено данным проектом, представлен в *Приложении 2*.

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

Площадь земельных участков, подлежащих корректировке – 2,0 га.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается резервирование и изъятие для государственных или муниципальных нужд, вид разрешенного использования образуемых участков представлены в *Приложении 3*.

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

Образуемые земельные участки подлежат процедуре постановки на государственный кадастровый учет в соответствии с законодательством РФ.

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

Выполнение кадастровых работ с целью образования земельных участков, предусмотренных настоящим проектом межевания территории, осуществляется собственником объекта недвижимости в установленном действующим законодательством порядке.

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

1.4 ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

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

Условные обозначения

- Красные линии (куда)
- Линия отступа от красной линии
- • 2 — Номер характерных поворотных точек границы зоны территории разработки
- Границы территории разработки
- Граница ул. Лунева
- Границы земельных участков по сведениям ЕГРН
- Границы кадастрового квартала по сведениям ЕГРН
- Границы образуемых земельных участков
- ЗУ1 — Условный номер образуемых земельных участков

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата	02/11/23			
Разраб.		Сотников			12.23	Основная часть проекта межевания территории	стадия	лист	листов
Разраб.		Вакулич			12.23		П	ПМ-1	1
						Чертеж межевания территории М 1:500	ООО "Кадастровый центр"		

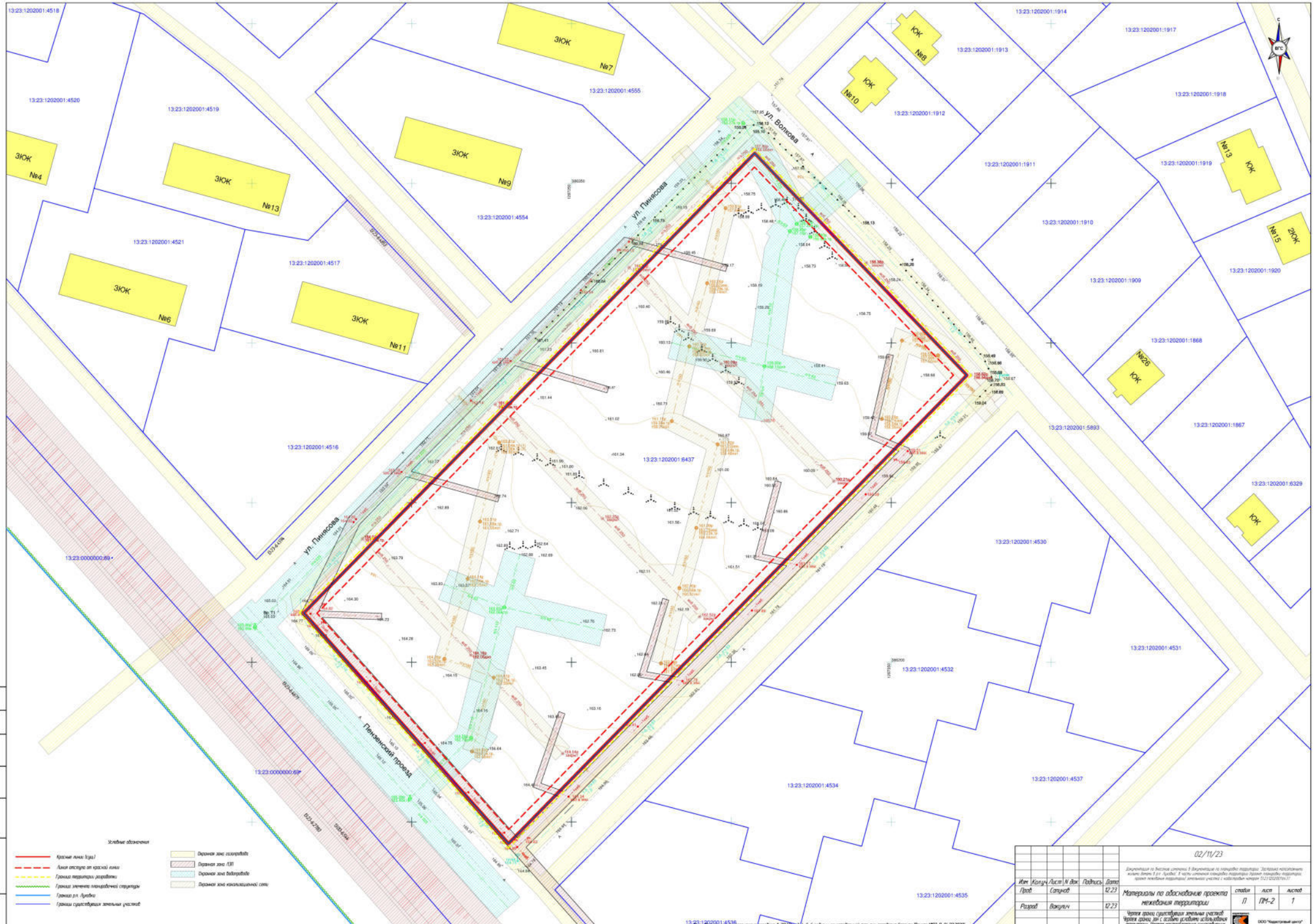
Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Формат А1


13:23:1202001:4518
13:23:1202001:4520
13:23:1202001:4519
13:23:1202001:4555
13:23:1202001:4554
13:23:1202001:4521
13:23:1202001:4517
13:23:1202001:4516
13:23:1202001:1914
13:23:1202001:1917
13:23:1202001:1913
13:23:1202001:1918
13:23:1202001:1912
13:23:1202001:1911
13:23:1202001:1919
13:23:1202001:1910
13:23:1202001:1920
13:23:1202001:1909
13:23:1202001:1868
13:23:1202001:1867
13:23:1202001:6329
13:23:1202001:5893
13:23:1202001:4530
13:23:1202001:4531
13:23:1202001:4532
13:23:1202001:4534
13:23:1202001:4537
13:23:1202001:4535
13:23:1202001:4536
13:23:1202001:6437
13:23:0000000:89
13:23:0000000:69
ул. Пинясова
ул. Волкова
Пензенский проезд
ЗКЖ №4
ЗКЖ №6
ЗКЖ №7
ЗКЖ №9
ЗКЖ №11
ЗКЖ №13
КЖ №8
КЖ №10
КЖ №13
2КЖ №15
КЖ №26
КЖ
Условные обозначения
Красные линии (ред.)
Линия отступа от красной линии
Граница территории разработки
Граница элемента планировочной структуры
Граница р.п. Лунино
Границы существующих земельных участков
Охранная зона газопровода
Охранная зона ЛЭП
Охранная зона водопровода
Охранная зона канализационной сети
02/11/23
Документация по внесению изменения в документацию по планировке территории. Застройка многоэтажными жилыми домами 5 р.п. Лунино. В части изменения планировки территории. Проект планировки территории, проект межевания территории, земельного участка с кадастровым номером 52:22:0200706:17
Имя | Кол.уч. | Лист | N док. | Подпись | Дата
Разраб. Сапунов 12.23
Разраб. Вакулич 12.23
Материалы по обоснованию проекта межевания территории
стадия: П | лист: ПМ-2 | листов: 1
Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства. М 1:500
ООО "Кадастровый центр"
Согласовано
Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.
Формат А1

Условные обозначения

- Красные линии (ред.)
- Линия отступа от красной линии
- 2 — Номер характерных поворотных точек границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
- Граница территории разработки
- Граница зоны планируемого размещения объекта капитального строительства
- Граница элемента планировочной структуры
- Граница ул. Лунёва
- Граница проектируемых/существующих жилых зданий
- Граница проектируемых/существующих проездов
- Граница зоны планируемого озеленения и благоустройства территории
- Границы проектируемых парковочных мест
- Границы проектируемых площадок для сбора и вывоза ТБО
- Территория, предназначенная к размещению сетей инженерных коммуникаций
- Территория, предназначенная к размещению зон общего пользования (детская и спортивная площадки)
- Граница проектируемого проезда

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

1–18	Дом блокированной застройки
Количество этажей	2
Площадь застройки здания	259 кв.м
Количество жилых блоков	4
Площадь блоков	97 кв.м
Количества этажей блоков	2
Площадь застройки блоков	65 кв.м

Изм	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата	02/11/23		
						Документация по внесению изменения в документацию по планировке территории. Застройка многоэтажными жилыми домами 9 и 9 этажей. В части изменения планировки территории. Проект планировки территории, проект межевания территории отмежевания участка с кадастровым номером 52:27:0020706:57		
Пров		Сапунов			04.24	Основная часть проекта планировки территории	стадия	лист	листов
							П	ПП-1	1
Разраб		Вакулич			04.24				
						Чертеж планировки территории М 1:500	ООО "Кадастровый центр"		

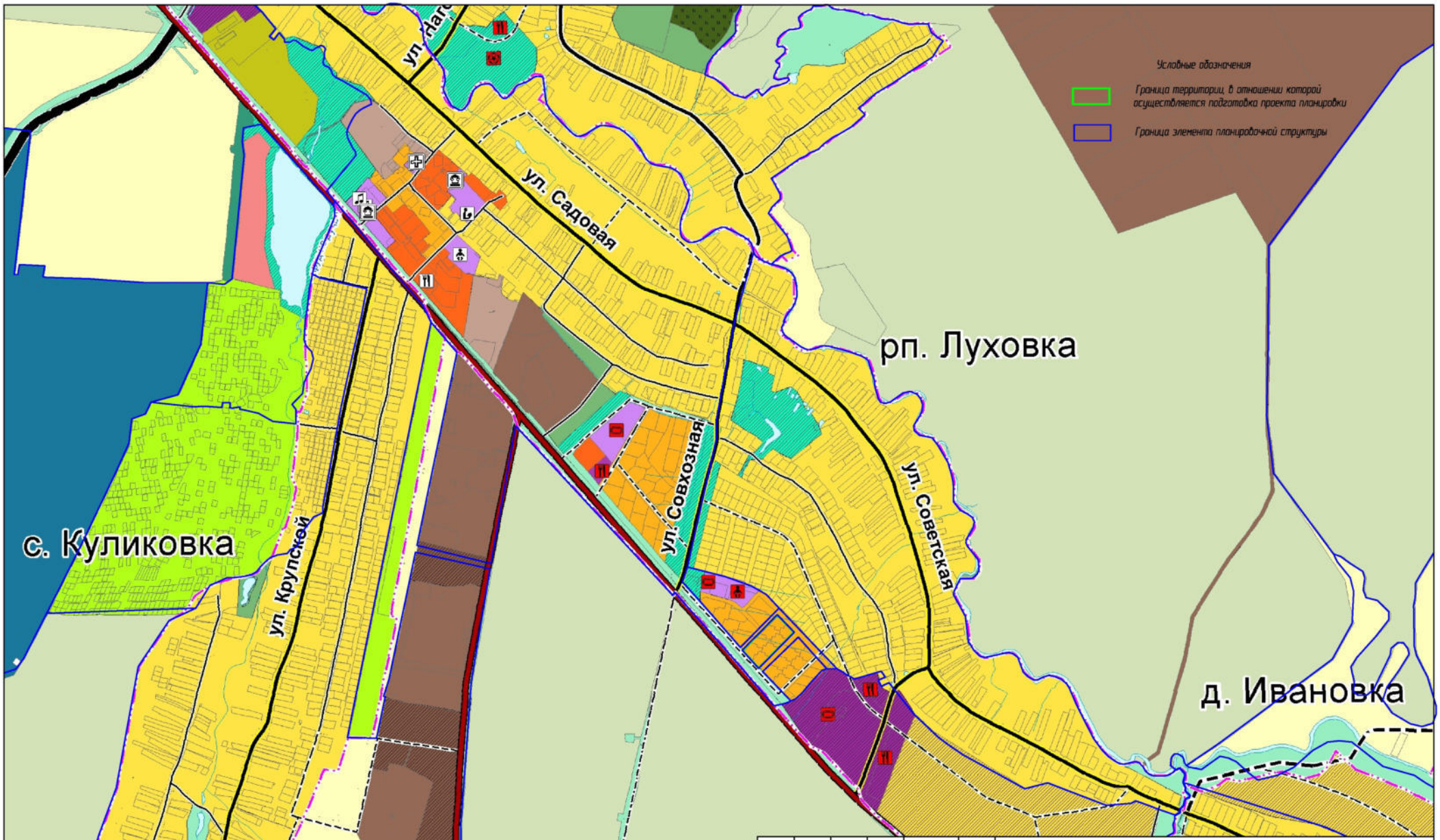
Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Формат А1



Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата
Пров.		Сапунов			02.24
Разраб.		Вакулич			02.24

02/11/23

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории "Застройка малоэтажными жилыми домами в р.п. Луховка", в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 13:23:1202001643:7

Материалы по обоснованию проекта планировки территории	стадия	лист	листов
	П	ПП-2	1
Фрагмент карты планировочной структуры территории М. 1:5 000	ООО "Кадастровый центр"		

формат А3

Условные обозначения

- Красные линии (ред.)
- Линия отступа от красной линии
- • 2 Номер характерных поворотных точек границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
- Граница территории разработки
- Граница зоны планируемого размещения объекта капитального строительства
- Граница элемента планировочной структуры
- Граница ул. Лунгина
- Пешеходные связи
- Автомобильные проезды
- Граница проектируемых/существующих жилых зданий
- Граница проектируемых/существующих проездов
- Граница зоны планируемого озеленения и благоустройства территории
- Граница проектируемых парковочных мест
- Граница проектируемых площадок для сбора и вывоза ТБО
- Территория, предназначенная к размещению сетей инженерных коммуникаций
- Территория, предназначенная к размещению зон общего пользования (детских и спортивных площадок)
- Граница проектируемого тротуара

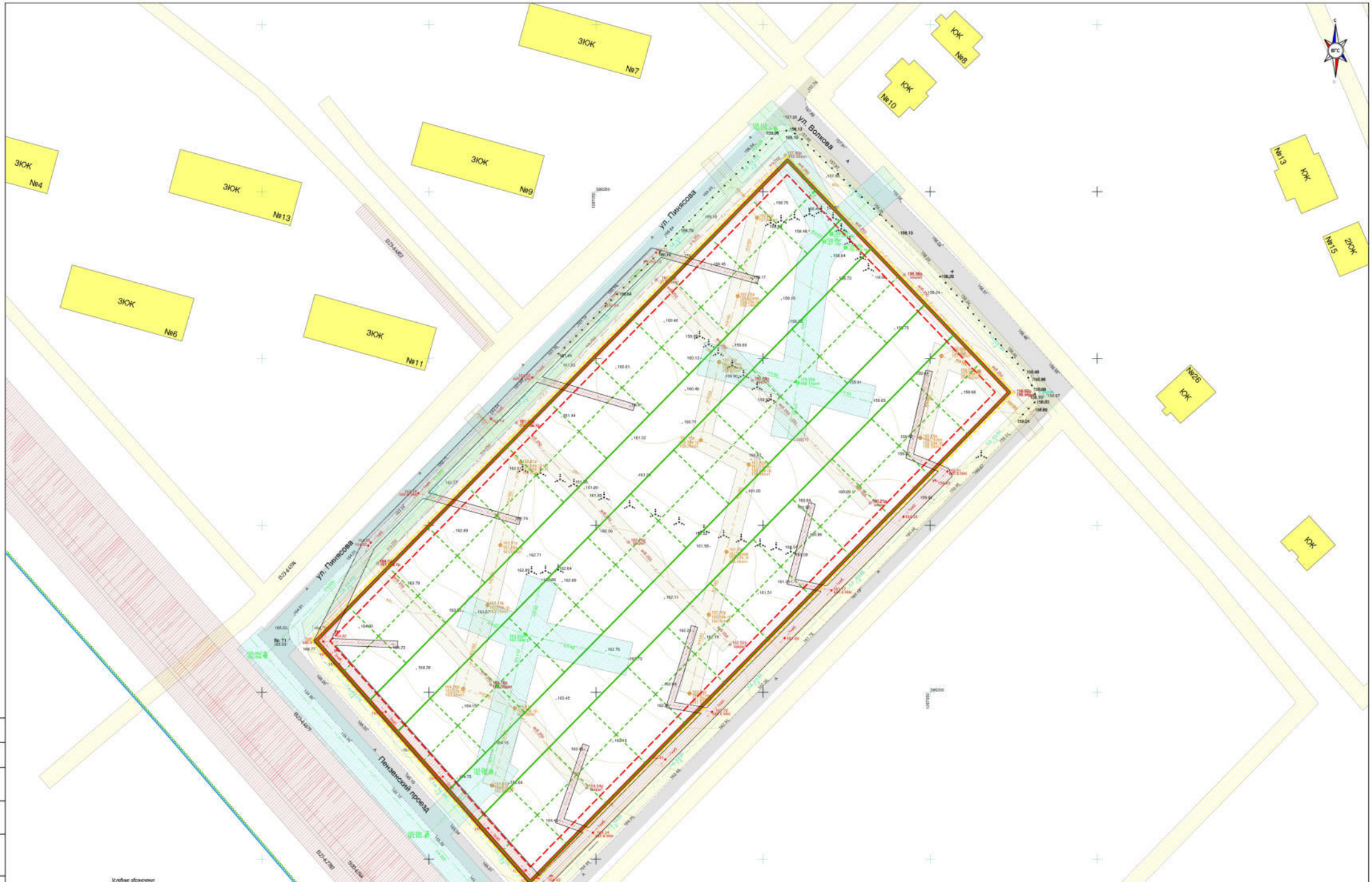
Примечание: на чертеже не отображены сведения об организации движения общественного транспорта, так ул. Лунгина и Пензенский проезд, с которых осуществляется выход к территории разработки не участвуют в схеме общественного транспорта городского округа Саранск. Доступ к общественному транспорту может быть осуществлен с остановок общественного транспорта "Голубятня-2", расположенных в 0,9 км от проектируемого "Корпуса".

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

1–18	Дом блокированной застройки
Количество этажей	2
Площадь застройки здания	259 кв.м
Количество жилых блоков	4
Площадь блоков	97 кв.м
Количество этажей блоков	2
Площадь застройки блоков	65 кв.м

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата	02/11/23		
						Документация по внесению изменения в документацию по планировке территории. Застройка многоэтажных жилых домов 9 р.п. Луховка. В части изменения планировки территории. Проект планировки территории, проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 13:23:1202001:ЗУ1.		
Пров.		Сапунов			02.24	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	стадия: П	лист: ПП-3	листов: 1
Разраб.		Вакулич			02.24	Схема транспорта, движения транспорта и пешеходов М 1:500	ООО "Кадастровый центр"		

Формат А1



Условные обозначения

- Красные линии (сущ.)
- Линия отступа от красной линии
- Граница территории разработки
- Граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
- Граница элемента планировочной структуры
- Граница р.п. Лунино
- Граница существующих жилых зданий
- Граница проектируемых/существующих проездов
- Охранная зона газопровода
- Охранная зона ЛЭП
- Охранная зона водопровода
- Охранная зона канализационной сети

Прим. Проектируемая территория находится в ЗОЛИТ – 3, 4, 5, 6 подзоны приаэродромной тер-рии аэродрома Саранск. Приказ №97-П. 04.02.2020

						02/11/23		
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата	Документация по внесению изменения в документацию по планировке территории. Застройка многоэтажных жилых домов 5 р.п. Лунино. В части изменения планировки территории. Проект планировки территории, проект межевания территории, земельного участка с кадастровым номером 13:23:1202001:ЗУ1		
Разраб.		Сапунов			12.23	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	стадия: П	лист: ПП-4	листов: 1
Разраб.		Вакулич			12.23	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства, в том числе ранее выявленных объектов, подлежащих сносу М 1:500	ООО "Кадастровый центр"		

Формат А1