

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

АДМИНИСТРАЦИИ городского округа САРАНСК

от 25 февраля 2022 г.

№ 214

Об утверждении документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Ульянова, Евсевьева, Студенческая, Чкалова, Транспортная, Комарова г. Саранска, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 13:23:1113253:39

Принимая во внимание обращения Нистратова Сергея Владимировича от 30 ноября 2021 года (вх. № 5978/5-58 от 30 ноября 2021 года) и от 2 декабря 2021 года (вх. № 2978-ФЛ/1-02 от 3 декабря 2021 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 6 апреля 2010 года № 837 «Об утверждении документации по планировке территории квартала, ограниченного улицами Ульянова, Евсевьева, Студенческая, Чкалова, Транспортная, Комарова г. Саранска» (с изменениями, внесенными постановлением Администрации городского округа Саранск от 29 ноября 2017 года № 2702), постановлением Администрации городского округа Саранск от 22 ноября 2021 года № 1771 «О подготовке документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Ульянова, Евсевьева, Студенческая, Чкалова, Транспортная, Комарова г. Саранска, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 13:23:1113253:39», постановлением Главы городского округа Саранск от 23 декабря 2021 года № 608-ПГ «О вынесении на публичные слушания документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Ульянова, Евсевьева, Студенческая, Чкалова, Транспортная, Комарова г. Саранска, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 13:23:1113253:39», с учетом протокола публичных слушаний по вопросу о внесении изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Ульянова, Евсевьева, Студенческая, Чкалова, Транспортная, Комарова г. Саранска, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 13:23:1113253:39, проведенных 14 января 2022 года, заключения о результатах публичных слушаний, опубликованного в газете «Саранский Вестник» от

3 февраля 2022 года № 5, иных прилагаемых документов Администрация городского округа Саранск **постановляет**:

1. Утвердить документацию по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Ульянова, Евсевьева, Студенческая, Чкалова, Транспортная, Комарова г. Саранска, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 13:23:1113253:39 согласно приложению к настоящему постановлению (заказчик – Нистратов С.В.).

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 со дня его официального опубликования.

Глава городского округа Саранск

И. Ю. Асабин

ПРИЛОЖЕНИЕ

к постановлению Администрации
городского округа Саранск
от «25» февраля 2022 г. № 214

Об утверждении документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Ульянова, Евсевьева, Студенческая, Чкалова, Транспортная, Комарова г. Саранска, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 13:23:1113253:39

№ п/п	Наименование документа
1	Пояснительная записка
2	Графическая часть
	Проект планировки территории
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	Схема расположения элемента планировочной структуры в системе ранее разработанного проекта планировки территории М1:4000

2.2.2	Результаты инженерных изысканий М1:500
2.2.3	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 1:500
2.2.4	Схема организации движения транспорта и пешеходов. Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории М 1:500
2.2.5	Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:500
	Проект межевания территории
2.3	Основная часть проекта межевания территории
2.3.1	Чертеж межевания территории. Чертеж границ зон действия публичных сервитутов М 1:500
2.4	Материалы по обоснованию проекта межевания территории
2.4.1	Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства М 1:500
2.4.2	Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории М1:500

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



Общество с ограниченной ответственностью

РНИИЦ

Региональный научно-исследовательский информационный центр

Регистрационный номер в реестре членов саморегулируемой организации Ассоциация
«НОП «АР» №72 от 29.10.2019 г.

Заказчик: Нистратов С.В.

Место строительства: г.о. Саранск

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ
В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
ограниченной улицами Ульянова, Евсевьева, Студенческая, Чкалова,
Транспортная, Комарова г. Саранска, включая проект межевания, в части
изменения планировки территории (проект планировки территории,
проект межевания территории) земельного участка с кадастровым
номером 13:23:1113253:39**

Шифр: 124/2021-ПП

Саранск 2021



Регистрационный номер в реестре членов саморегулируемой организации Ассоциация
«НОП «АР» №72 от 29.10.2019 г.

Заказчик: Нистратов С.В.

Место строительства: г.о. Саранск

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ
В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
ограниченной улицами Ульянова, Евсевьева, Студенческая, Чкалова,
Транспортная, Комарова г. Саранска, включая проект межевания, в части
изменения планировки территории (проект планировки территории,
проект межевания территории) земельного участка с кадастровым
номером 13:23:1113253:39**

Шифр: 124/2021-ПП

Директор

И.А. Митрошин

Руководитель проекта

Ю.А. Ланкина

Саранск 2021

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

Руководитель проекта

Ю.А. Ланкина

Регистрационный номер в реестре членов саморегулируемой организации Ассоциация «НОП «АР» №72 от 29.10.2019 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

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

1.1. Обоснование для разработки проекта планировки территории	7
1.2. Положения о характеристиках планируемого развития территории	9
1.3. Красные линии	14
1.4. Положения об очередности планируемого развития территории	15

РАЗДЕЛ 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

2.1. Результаты инженерных изысканий	16
2.2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	16
2.3. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов местного значения	17
2.4. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории	24
2.5. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	24
2.6. Перечень мероприятий по охране окружающей среды	25
РАЗДЕЛ 3. ИНЫЕ ВОПРОСЫ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ	28
3.1. Основные технико-экономические показатели проекта планировки	28

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

4.1. Общие сведения	30
4.2. Анализ существующего положения	31
4.3. Проектное предложение по образованию земельных участков на проектируемой территории	31
4.4. Техничко-экономические показатели проекта межевания территории	33

Приложение 1. Характеристика земельных участков зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости

Приложение 2. Характеристика устанавливаемых публичных сервитутов

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Состав авторского коллектива и ответственных разработчиков проекта

Руководитель проекта	Ю.А. Ланкина
Инженер	М.В. Тюрин

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	ПП - 1	1: 500

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	ПП - 2	1: 2000
2.	Результаты инженерных изысканий	ПП - 3	1: 500
3.	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.	ПП - 4	1: 500
4.	Схема организации движения транспорта и пешеходов. Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	ПП - 5	1: 500
5.	Схема границ зон с особыми условиями использования территории.	ПП - 6	1: 500
6.	Чертеж вариантов планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории	ПП - 7	-

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

- схема границ территорий объектов культурного наследия;

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. Чертеж границ зон действия публичных сервитутов	ПМ- 1	1: 500

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.

РАЗДЕЛ 5. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

1. Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства	ПМ-2	1: 500
2.	Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории.	ПМ-3	1: 500

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, участковых 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

Внесение изменений в документацию по планировке территории ограниченной улицами Ульянова, Евсевьева, Студенческая, Чкалова, Транспортная, Комарова г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 13:23:1113253:39 выполнено с целью выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Проект планировки территории является основой для разработки проекта межевания территорий.

Внесение изменений в документацию по планировке территории выполнено на основании Постановления Администрации г.о. Саранск от 22.11.2021 г. № 1771 по договору подряда с Нистратовым С.В., согласно требованиям законодательных актов и рекомендаций следующих нормативных документов:

- Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- 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 23.04.2014 г. № 333 (с изм. от 22.05.2020);
- Местных нормативов градостроительного проектирования г.о. Саранск, 2019.
- Правил землепользования и застройки г.о. Саранск (утв. Решением Совета депутатов г.о. Саранск № 516 от 06.05.2016г. с изм.).

Исходные данные для проектирования включают в себя:

- 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 г.о. Саранск, в Ленинском районе в квартале, ограниченном улицами Транспортная, Евсевьева, Ульянова, Комарова. Границами проектируемой территории служит территория земельного участка с кадастровым номером 13:23:1113253:39. Площадь территории в границах проекта планировки составляет 0,6 га. Основной проезд к проектируемой территории осуществляется с улицы Евсевьева.

В настоящее время проектируемая территория на проектируемой территории расположены здания общежития и гаража, 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;
- приаэродромная территория аэродрома Саранск.

Существующие границы зон с особыми условиями использования показаны на чертеже «Схема границ зон с особыми условиями использования территории».

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 2 – зона многоквартирной смешанной жилой застройки 2 и выше этажей. Для данной территориальной зоны одним из основных видов разрешенного использования является размещение среднеэтажной жилой застройки. Информация о параметрах застройки территории, установленная градостроительным регламентом для проектируемой территории приведена в таблице.

N 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	Ж2	5	120000	1	18	1	40

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

Характеристика проектируемых многоквартирных жилых домов приведена в таблице.

№ п/п	Количество жилых домов	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.	Этажность	Количество квартир (в 1 жилом доме)
1.	1	Многokвартирный жилой дом	3833,34	5	80

Численность населения на территории проектируемой многоквартирной жилой застройки определяем исходя из максимальной общей площади квартир

в проектируемых многоквартирных жилых домах, которая составит 3833,34 кв.м. Из расчета перспективной жилищной обеспеченности по городскому округу Саранск на 2023 год 28,3 кв.м. на человека (п.2.1.4. МНГП) максимальная расчетная численность населения на проектируемой территории составит 136 чел.

Плотность населения проектируемой многоквартирной жилой застройки (с учетом территории всего квартала) составит 226 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 136 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:

- 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 центральной части г. Саранск со сложившимися транспортно-пешеходными связями. Основной проезд к проектируемой территории осуществляется с улицы Евсевьева. Проектом планировки для развития системы транспортного обслуживания территории проектируется приведение улиц ограничивающих проектируемую территорию в соответствие с требованиями МНГП, а также обеспечение требуемого количества машиномест для парковки легковых автомобилей на придомовых территориях. Схема

организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта, а также поперечные профили проектируемых дорог приведены на чертеже ПП-5.

Для парковки легковых автомобилей жителей проектируемого многоэтажного жилого дома 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 проектируемой 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 не планируется размещение объектов для развития систем социального обслуживания населения, так как указанные объекты расположены в непосредственной близости от проектируемой территории. Кроме того, в составе дворовых территорий планируется размещение площадок для игр детей дошкольного и школьного возраста, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и выгула собак.

На проектируемой территории отсутствуют территории для размещения общеобразовательной школы и детских дошкольных учреждений. Однако в непосредственной близости от проектируемой территории расположены детские сады №101 и №63, а также общеобразовательная школа № 22 и

гимназия №23, которые для проектируемого жилого дома соответствуют радиусу пешеходной доступности. Данные объекты инфраструктуры позволят обеспечить потребности проектируемой застройки в детских образовательных и дошкольных учреждениях, а также соответствуют радиусу пешеходной доступности.

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 пределах проектируемой территории в ранее разработанном проекте планировки установлены вдоль улицы Большевикская и вдоль Промышленного проезда 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 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 19.01.2006».

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 территории расположена в составе территориальной зоны Ж2, для которой в качестве основных видов разрешенного использования предусмотрено размещение среднеэтажной жилой застройки.

Зона Ж2 – зона многоквартирной смешанной жилой застройки 2 и выше этажей выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов средней плотности застройки, сохранения существующих и размещения новых многоквартирных домов разной этажности приквартирных участков. Особенностью данной зоны является то, что формирование кварталов обеспечивается в основном, по принципу развития застроенных территорий. Зона предназначена для проживания населения с включением в состав жилого образования отдельно стоящих и встроенно-пристроенных объектов повседневного обслуживания, размещаемых по периметру квартала. Помещения культурного, обслуживающего и коммерческого назначения могут располагаться в жилых зданиях, расположенных вдоль красных линий улиц, 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.

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 Правилами землепользования и застройки г.о.Саранска, которыми на проектируемой территории предусмотрена территориальная зона: Ж2 – зона многоквартирной смешанной жилой застройки 2 и выше этажей, а также ограничения использования проектируемой территории. Градостроительный регламент территориальной зоны Ж2 определяет допустимые для размещения виды объектов и их параметры на проектируемой территории.

Для данной территориальной зоны в составе вида разрешенного использования среднеэтажная жилая застройка предусмотрено размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей, благоустройство и озеленение, размещение подземных гаражей и автостоянок, обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.

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 зоны должны выдерживаться 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.

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. Если размещение проектируемого объекта влечет за собой отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, установленных градостроительным регламентом территориальной зоны в соответствии со ст. 40 ГрК РФ необходимо получить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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 многоквартирного жилого дома с комплексным благоустройством территории. Расчет нормативных размеров земельных участков для размещения многоквартирных жилых домов 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***	Нормативно размер земельного участка, кв.м.	Фактический размер земельного участка по проекту планировки территории, кв.м.
1	Земельный участок для размещения многоквартирного жилого дома	3833,34	$Y_{з.д.} = \frac{Y_{з.д.18} \times 18}{H} =$ $\frac{0,92 \times 18}{28,3} = 0,59$	2262	5830

** - 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 перспективной жилищной обеспеченности по городскому округу Саранск на 2025 год 28,3 кв.м. на человека (согласно письма Минстроя РМ от 03.03.2021 №508).

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

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 таблицы 9 МНГП г.о. Саранск приведен в таблице 2.2

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 выше;
- для занятий физкультурой – при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и населения (учитывая, что в пешеходной доступности от жилого дома находится парк спортивная площадка МГПИ им. Евсевьева и стадион Жилищник).

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.

Таблица 2.2. – Расчет количества площадок (расчет приведен на 1 жилой дом)

Площадки	Удельные размеры площадок, м ² /чел. по табл.9 МНГП	Расчетные размеры площадок, кв.м. (из расчета 136 чел.)	Фактические размеры площадок, кв.м.
1. Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	95,2	95,2

Площадки	Удельные размеры площадок, м2/чел. по табл.9 МНГП	Расчетные размеры площадок, кв.м. (из расчета 136 чел.)	Фактические размеры площадок, кв.м.
2. Для отдыха взрослых	0,1	14	14
3. Для занятий физкультурой	2,0/1,0	136	136
4. Для хозяйственных целей	0,3/0,15	20,4	20,4
ИТОГО		265,6	265,6

Примечание: в графе 2 через дробь указаны удельные размеры площадок с учетом уменьшения на 50%.

Параметры планируемого строительства систем транспортного обслуживания проектируемой территории

Проектируемая территория расположена в существующей планировочной структуре центральной части г. Саранск со сложившимися транспортно-пешеходными связями. Проектом планировки для развития системы транспортного обслуживания территории проектируется приведение улиц ограничивающих проектируемую территорию в соответствие с требованиями МНГП, а также обеспечение требуемого количества машиномест для парковки легковых автомобилей на придомовых территориях.

Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта, а также поперечные профили проектируемых дорог приведены на чертеже ПП-5.

Для парковки легковых автомобилей жителей проектируемого многоэтажного жилого дома 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).

Расположение существующих остановок общественного транспорта по дальности пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта соответствует п.11.24 СП 42.13330.2016.

Проектом планировки местоположение существующей улично-дорожной сети сохраняется, при этом основные расчетные параметры уличной сети городского округа установлены в соответствии с таблицей 2.3. Также проектом планировки планируется размещение сети внутриквартальных проездов.

Таблица 2.3 - 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:							
общегородского значения:							
регулируемого движения	80	37-75	3,50	4-8	400	50	3,0
районного значения:							
регулируемого движения	40	15 - 25	3,00	2 – 3*	90	70	1,5

Для парковки легковых автомобилей жителей проектируемого многоэтажного жилого дома 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).

Расчет требуемого количества парковочных мест приведен в таблице.

Расчет требуемого количества парковочных мест

Условный номер по ППТ	Наименование	Ед. изм.	Расчетная единица («МНГП г о. Саранск», 2019г	Расчетное кол-во маш.-мест	Фактическое кол-во маш.-мест
1.	Многоквартирный жилой дом (80 квартир)	кварт.	1 маш-место/ 2квартиры	40	44

Параметры планируемого строительства систем социального обслуживания проектируемой территории

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).

Проектом планировки определены основные параметры планируемого строительства систем социального обслуживания проектируемой территории. Расчет объектов инфраструктуры выполнен исходя из прогнозируемой численности населения проектируемой территории – 136 чел. Расчёт предприятий культурно-бытового и торгового обслуживания приводится в таблице «Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории».

На проектируемой территории не планируется размещение объектов для развития систем социального обслуживания населения, так как указанные объекты расположены в непосредственной близости от проектируемой территории. Кроме того, в составе дворовых территорий планируется размещение площадок для игр детей дошкольного и школьного возраста, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и выгула собак.

На проектируемой территории отсутствуют территории для размещения общеобразовательной школы и детских дошкольных учреждений. Однако в непосредственной близости от проектируемой территории расположены детские сады №101 и №65, а также общеобразовательная школа № 22 и гимназия №23, которые для проектируемого жилого дома соответствуют радиусу пешеходной доступности. Данные объекты инфраструктуры позволят обеспечить потребности проектируемой застройки в детских образовательных и дошкольных учреждениях, а также соответствуют радиусу пешеходной доступности.

2.4. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории

Вертикальная планировка в составе 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.

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 гололёдом, 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.

РАЗДЕЛ 3. ИНЫЕ ВОПРОСЫ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

3.1. Основные технико-экономические показатели проекта планировки

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество на 2021 г.	Количество на расчетный срок (2035 г.)	Примечание
1	Территория				
1.1	Площадь проектируемой территории – всего, в том числе территории:	га	0,6	0,6	
	А) - жилых зон (кварталы, микрорайоны и другие) из них:	га	-	0,6	
	-многоквартирные жилые дома, в том числе	га	-	0,6	
	- малоэтажные жилые дома блокированного типа	га	-	-	
	- малоэтажные индивидуальные жилые дома	га	-	-	
	Б) Объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, в том числе:	га	-	-	
	- районного значения	га	-	-	
	- микрорайонного значения	га	-	-	
	В) Производственных зон	га	-	-	
	Г) Зон транспортной инфраструктуры	га	-	-	
	Д) Зон инженерной инфраструктуры	га	-	-	
	Е) Рекреационных и иных зон	га	-	-	
	Ж) Санитарно-защитных зон в границах проектируемой территории	га	-	-	
1.2	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования – всего, из них	га	-	-	
	- зеленые насаждения общего пользования	га	-	-	
	- прочие территории общего пользования	га	-	-	

№ п\п	Наименование показателей	Единица измере- ния	Количе- ство на 2021 г.	Количество на расчетный срок (2035 г.)	Примечание
1.3	Из общей территории:				
	- земли муниципальной собственности	га	-		
2	Население				
2.1	Численность населения	чел.	-	136	
2.2	Плотность населения	чел./га	-	415	
	- в зоне малоэтажной застройки	чел./га	-	-	
	- в зоне многоэтажной застройки	чел./га	-	226	
3	Жилищный фонд	м ²	-	3833,34	
3.1	Средняя этажность застройки	этаж	-	5	
3.2	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс.кв. м общей площади квартир	-	-	
3.3	Новое жилищное строительство- всего	тыс.кв. м общей площади	-	3,83	
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения				
4.1	Детские дошкольные учреждения 54-63 мест /1000чел.	мест	-	7 - 9	детский сад №101 и №65
4.2	Общеобразовательные школы 99 мест /1000чел.	мест	-	14	школа №22 гимназия №23
4.3	Закрытые спортивные сооружения 30 кв.м/1000чел	м ²	-	4,0	-
4.4	Предприятия повседневной торговли:				
	- продовольственные магазины 100 кв.м./1000чел	м ² торг. площ.	-	13,6	
	- непродовольственные магазины 180 кв.м./1000чел	м ² торг. площ.	-	24,5	
4.4	Предприятия бытового обслуживания 2/1000чел	раб.мест	-	1	
4.5	Предприятия общественного питания 8/1000чел	пос. мест	-	2	-
4.6	Аптечный пункт (1 объект на жилую группу)	объект	-	1	-
4.7	Учреждения культуры 50 кв.м./1000чел	м ²	-	7	

№ п\п	Наименование показателей	Единица измере- ния	Количе- ство на 2021 г.	Количество на расчетный срок (2035 г.)	Примечание
4.8	Отделение связи (1 объект на жилую группу)	объект	-	1	
4.9	Отделение банка (1 объект на жилую группу)	объект	-	1	
4.10	Пункт охраны порядка (1 объект на жилую группу)	объект	-	1	
5	Транспортная инфраструктура				
5.1	Магистральные дороги	км	-	-	
5.2	Магистральные улицы общегородского значения	км	-	-	
5.3	Магистральные улицы районного значения	км	-	-	
5.4	Улицы и проезды местного значения	км	-	-	

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

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 обременений использования участков, в том числе установления зон действия публичных сервитутов, иных обременений, установления условий неделимости земельного участка.

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

- Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- 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 23.04.2014 г. № 333 (с изм.);
- Местных нормативов градостроительного проектирования г.о. Саранск, 2019.
- Правил землепользования и застройки г.о. Саранск (утв. Решением Совета депутатов г.о. Саранск № 516 от 06.05.2016г. с изм.).

4.2. Анализ существующего положения

Проектируемая территория расположена в юго-западной части г.о. Саранск, в Ленинском районе в квартале ограниченном улицами Транспортная, Евсевьева, Ульянова, Комарова. Границами проектируемой территории служит территория земельного участка с кадастровым номером 13:23:1113253:39. Площадь территории в границах проекта планировки составляет 0,6 га. Основной проезд к проектируемой территории осуществляется с улицы Евсевьева.

В настоящее время проектируемая территория на проектируемой территории расположены здания общежития и гаража, категория земель – земли населенных пунктов.

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала: 13:23:1113253.

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 приложении 1.

В границах проектируемой территории отсутствуют зоны залегания полезных ископаемых, а также объекты культурного наследия - памятники истории и культуры. Проектом планировки на данной территории в качестве зон с особыми условиями использования определены охранные зоны инженерных коммуникаций.

4.3. Проектное предложение по образованию земельных участков на проектируемой территории

Проект межевания выполнен в составе документации по планировке территории «Внесение изменений в документацию по планировке территории ограниченной улицами Ульянова, Евсевьева, Студенческая, Чкалова, Транспортная, Комарова г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект

межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 13:23:1113253:39».

Проектом межевания на проектируемой территории определено местоположение границ образуемых и изменяемых земельных участков, установлена их площадь, 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 Ж2 в границах, которой расположена проектируемая территория.

В проекте межевания территории отображены границы существующих землепользований, определены площади и границы земельного участка для размещения многоквартирного жилого дома, а также определены земельные участки, которые будут относиться к территориям общего пользования. В проекте межевания выявлены обременения в границах ранее сформированных и зарегистрированных земельных участков, а также в границах образуемых земельных участков. Общие данные по земельным участкам, в границах территории межевания отображены в составе графических материалов на чертеже проекта межевания территории.

На проектируемой территории выделены зоны действия публичных сервитутов с целью проезда, прохода к существующему зданию гаража, границы которых показаны в графической части проекта межевания территории. Характеристики устанавливаемых сервитутов приведены в приложении 2.

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

Формирование проектных границ образуемых земельных участков производится при разделе земельного участка, находящегося в муниципальной собственности.

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 1.1. Все образуемые земельные участки подлежат процедуре постановки на государственный кадастровый учет в соответствии с законодательством РФ. Сведения о существующих, вновь образуемых земельных участках и частях земельных участков отражены на чертеже межевания территории.

Таблица 1.1. - Характеристики образуемых земельных участков

Условный номер земельного участка по проекту межевания территории	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м.	Возможный способ образования земельного участка	Площадь зоны действия публичного сервитута/ площадь образуемой части земельного участка, кв.м.
1	Среднеэтажная жилая застройка	5 830	Образование при разделе	133
2	Хранение автотранспорта	322	Образование при разделе	-

4.4. Технико-экономические показатели проекта межевания территории

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2021г	Состояние на расчетный срок 2035 г
1	Площадь проектируемой территории - всего	га	0,6	0,6
2	Территории, подлежащие межеванию в том числе:	га	0,6	-
	- территория земельных участков для размещения многоквартирных жилых домов	га	0,6	-
3	Территории, которые после межевания будут относиться к территориям общего пользования	га	-	-

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.

Характеристика земельных участков зарегистрированных в ЕГРН

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Вид права / Обременение	Правообладатель	Местоположение (адрес) участка	Категория земель	Существующий вид разрешенного использования	Площадь исходного участка, м ²
1	13:23:1113253:39	не зарегистрировано / Аренда	данные о правообладателе отсутствуют / Центральный союз потребителей обществ РФ	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Гагарина, д. 99	Земли населённых пунктов	Для эксплуатации общежития и гаража	6 152+/- 27
2	13:23:1113253:31	Постоянное (бессрочное) пользование / Собственность	ГБПОУ РМ "Саранский электромеханический колледж" / Российская Федерация	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Транспортная, д. 13	Земли населённых пунктов	для эксплуатации учебного корпуса	6 136+/- 27
3	13:23:1113253:55	Собственность	Публичное акционерное общество "Т Плюс"	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Чкалова, дом 1 "в"	Земли населённых пунктов	Для размещения котельной и теплового пункта	1 753+/- 14
4	13:23:1113253:10	Долевая собственность	Ткачук Вячеслав Витальевич Гушин Владимир Иванович	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Чкалова, дом 2А	Земли населённых пунктов	Для размещения объекта торговли - магазина здания	736 +/- 10
5	13:23:1113253:37	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Чкалова	Земли населённых пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	3 595+/- 21

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.

Характеристика устанавливаемых публичных сервитутов

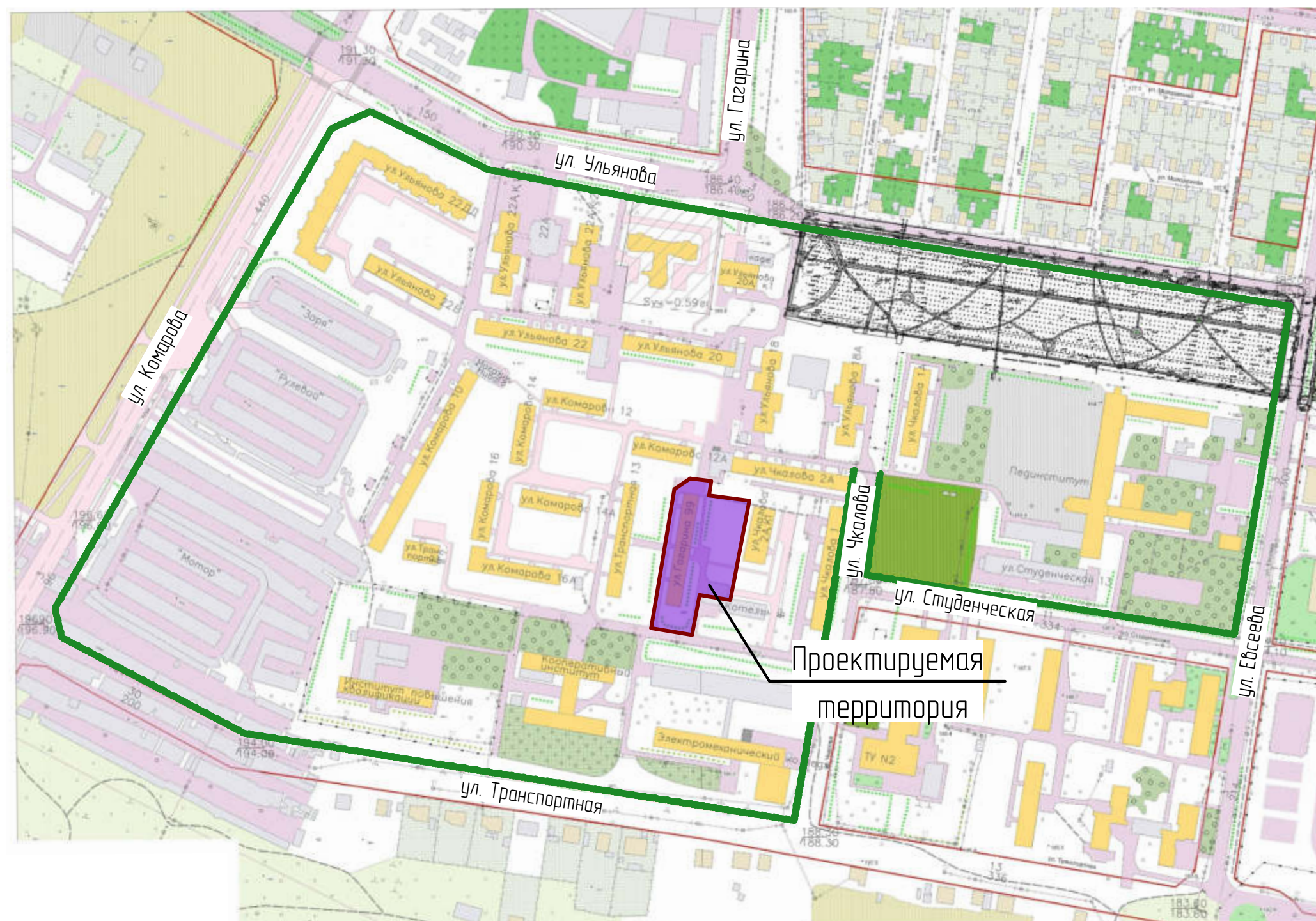
№ п / п	Кадастровый номер земельного участка по проекту межевания	Вид права / Обременение	Правообладатель	Местоположение (адрес) участка	Категория земель	Существующий вид разрешенного использования	Площадь исходного участка, м ²	Площадь зоны действия сервитута/ площадь образуемой части земельного участка, кв.м.	Цель установления сервитута	Вид сервитута
1	1 (условный номер ЗУ по ПМТ)	не зарегистрирован / Аренда	данные о правообладателе отсутствуют / Центральный союз потребителей обществ РФ	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Гагарина, д. 99	Земли населённых пунктов	Для эксплуатации и общежития и гаража	5 830	133	Для прохода или проезда через земельный участок	Публичный сервитут
2	13:23:11132 53:55	Собственность	Публичное акционерное общество "Т Плюс"	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Чкалова, дом 1 "в"	Земли населённых пунктов	Для размещения котельной и теплового пункта	1 753+/- 14	78	Для прохода или проезда через земельный участок	Публичный сервитут



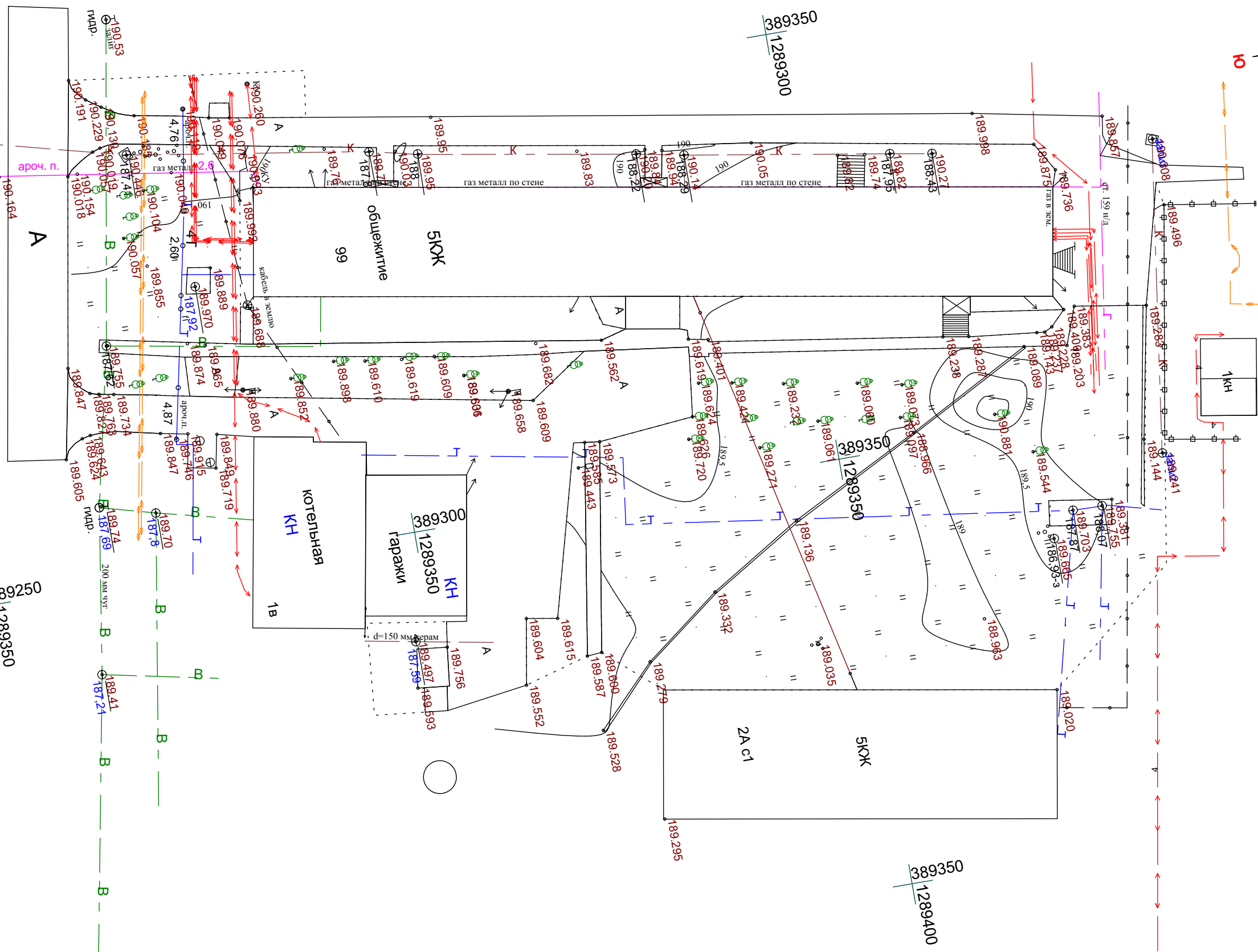
Примечание:
Граница элемента планировочной структуры не показана в связи с ее отсутствием на проектируемой территории
Красные линии не показаны в связи с их отсутствием на проектируемой территории
Линии отступа от красных линий не показаны в связи с их отсутствием на проектируемой территории

Условные обозначения:			
	Границы:		
---	- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки		
---	- граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения		
---	- граница зоны планируемого размещения многоквартирной жилой застройки		
	Существующие территории:		
---	- существующее твердое покрытие		
	Существующие объекты:		
---	- существующие жилые здания		
---	- существующие нежилые здания и сооружения		
	Проектируемые элементы благоустройства:		
---	- проектируемое твердое покрытие		
---	- проектируемые парковки		
	Проектируемые объекты:		
---	- реконструируемое жилое здания		
	Проектируемые территории		
---	- территория дворового благоустройства		
---	- озелененные территории		

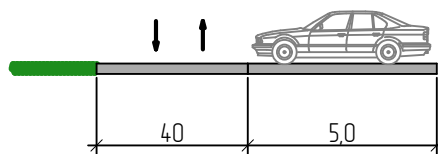
						124/ 2021-ПП			ГП
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Внесение изменений в документацию по планировке территории ограниченной улицы Ульянова, Едсеева, Студенческая, Чкалова, Транспортная, Комарова 2 Соранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 13.23.1113253.39			
Н. контр.		Ланкина Ю.А.				Основная часть проекта планировки территории	стадия	лист	листов
Инженер		Тюрин М.В.					РП	ПП-1	10
Чертеж планировки территории М 1 : 500						ООО "Региональный научно-исследовательский информационный центр"			



						124/ 2021-ПП			ГП							
Условные обозначения:						Изм.	Кол.ч.	Лист	N док.	Подпись	Дата	ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ограниченной улицами Ульянова, Евсеева, Студенческая, Чкалова, Транспортная, Комарова г. Саранска, включая проект межевания в части изменения планировки территории (проект планировки территории; проект межевания территорий) земельного участка с кадастровым номером 13.23.1113253.39				
Границы:						Н. контр		Ланкина Ю.А.				Материалы по обоснованию проекта планировки территории		стадия	лист	листов
 – проектируемая территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки						Инженер		Тюрин М.В.				РП		ПП-2	10	
 – граница элемента планировочной структуры												Схема расположения элемента планировочной структуры в системе ранее разработанного проекта планировки территории М 1 : 4 000		ООО "Региональный научно-исследовательский информационный центр"		



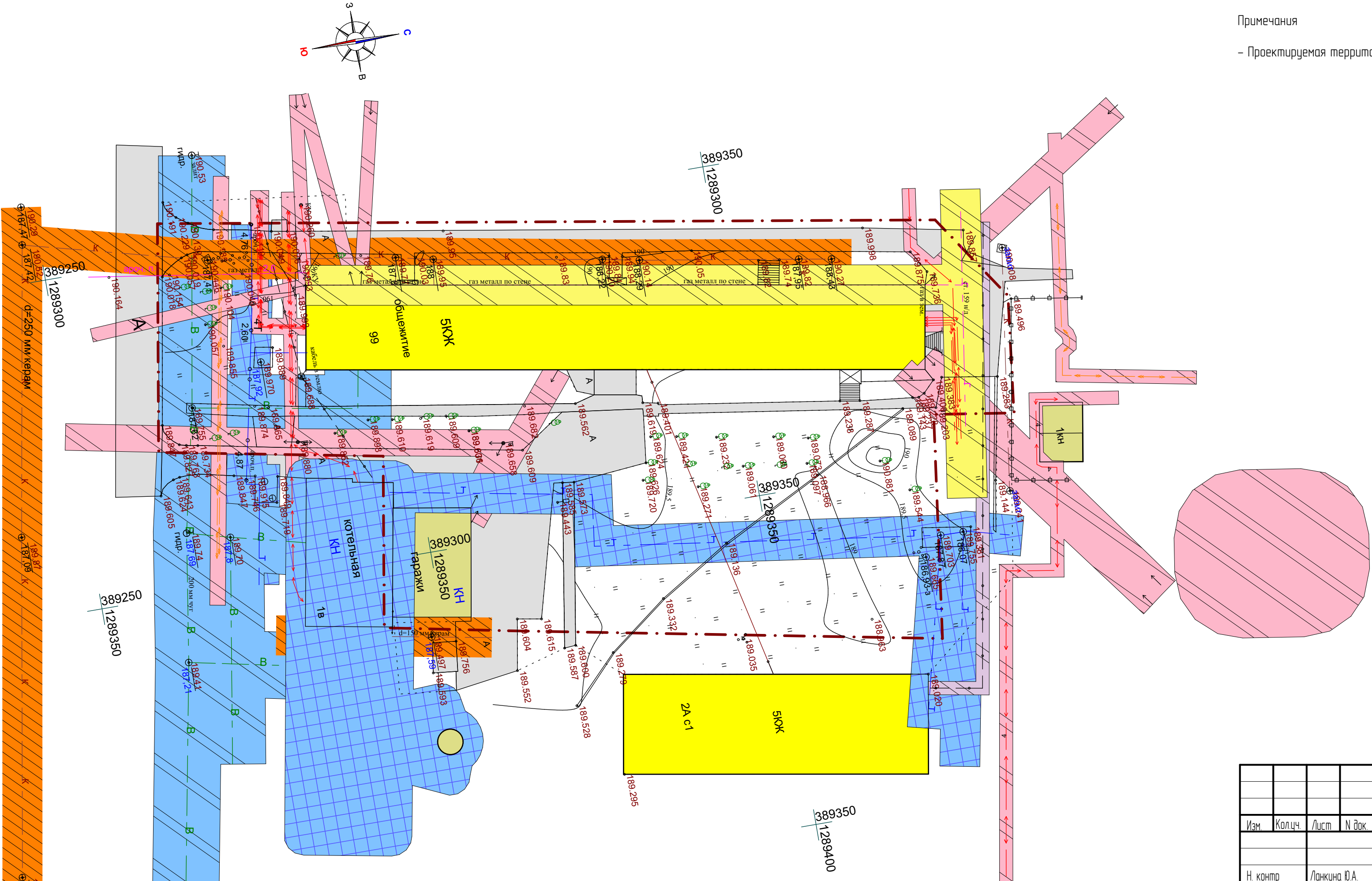
						124/ 2021-ПП			ГП			
Изм.	Кол.ч.	Лист	Н док.	Подпись	Дата	ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ограниченной улицами Ульянова, Евсеева, Студенческая, Чкалова, Транспортная, Комарова г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 13.23.113253.39.						
						Материалы по обоснованию проекта планировки территории		стадия	лист	листов		
Н. контр.		Ланкина Ю.А.						РП	ПП-3	10		
Инженер		Тюрин М.В.				Результаты инженерных изысканий М 1 : 500		ООО "Региональный научно-исследовательский информационный центр"				

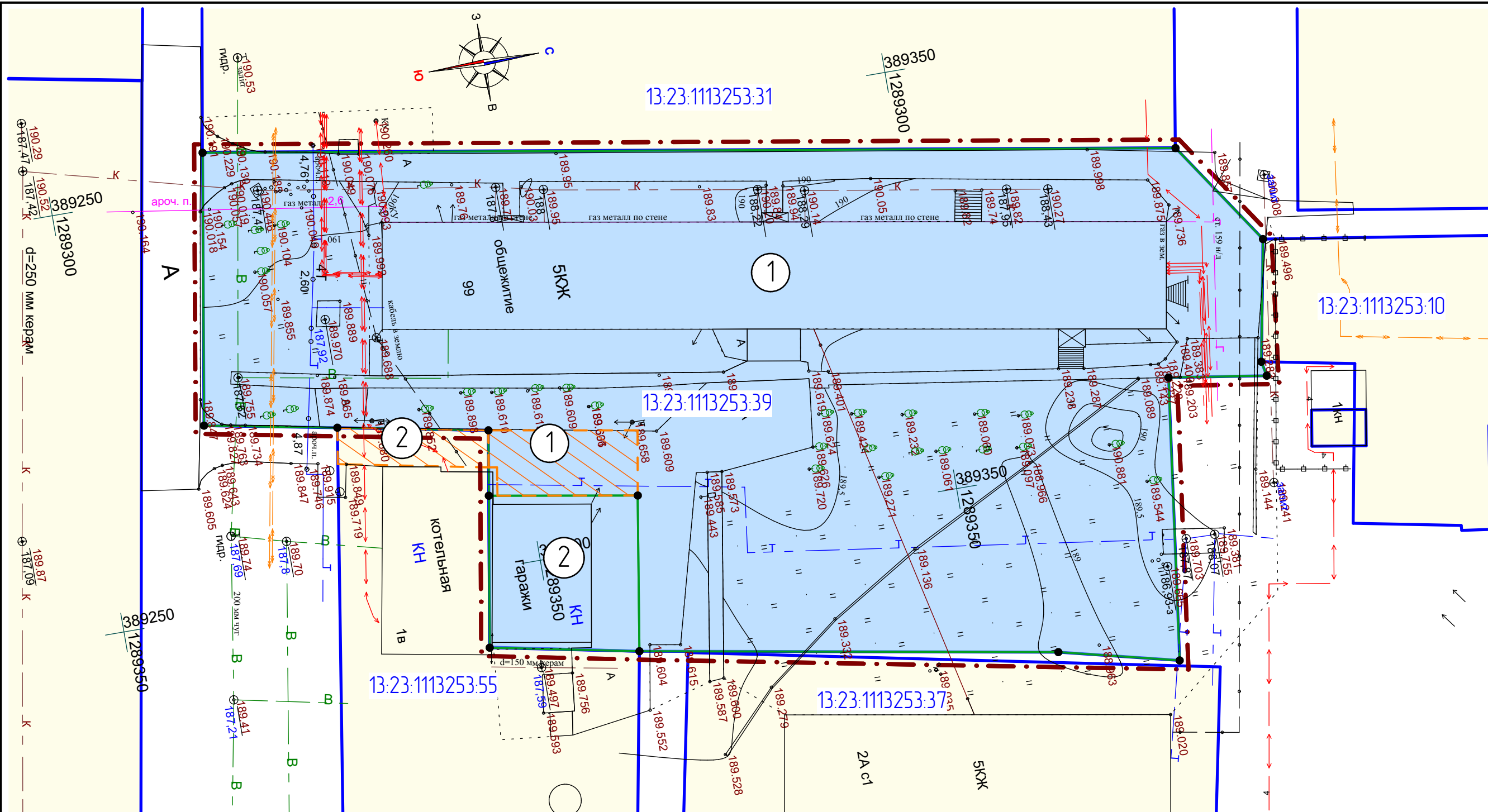


						124/ 2021-ПП	ГП
Изм.	Кол.лч.	Лист	N док.	Подпись	Дата	ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ограниченной улицы Ульянова, Ефсеьева, Студенческая, Чкалова, Транспортная, Комарова 2 (Соранска, Включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 13.23.1113.33.39	
Н. контр.	Ланкина Ю.А.					Материалы по обоснованию проекта планировки территории	стадия лист листов
Инженер	Тюрин М.В.					Схема организации движения транспорта и пешеходов. Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории М 1 : 500	000 "Региональный научно-исследовательский информационный центр"

Примечания

- Проектируемая территория расположена в границах приаэродромной территории (третья подзона).





Характеристика земельных участков, зарегистрированных в едином государственном реестре недвижимости							
№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Вид права / Обременение	Правообладатель	Местоположение (адрес) участка	Категория земель	Существующий вид разрешенного использования	Площадь исходного участка, м²
1	13.23.1113253.39	не зарегистрировано / Аренда	данные о правообладателе отсутствуют / Центральный союз потребителей обществ РФ	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Газарина, д. 99	Земли населенных пунктов	Для эксплуатации общежития и гаража	6 152+/- 27
2	13.23.1113253.31	Постоянное (бессрочное) пользование / Собственность	Государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение Республики Мордовия "Саранский электромеханический колледж" / Российская Федерация	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Транспортная, д. 13	Земли населенных пунктов	для эксплуатации учебного корпуса	6 136+/- 27
3	13.23.1113253.55	Собственность	Публичное акционерное общество "Т Плюс"	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Чкалова, дом 17б	Земли населенных пунктов	Для размещения котельной и теплового пункта	1 753+/- 14
4	13.23.1113253.10	Долевая собственность	Ткачук Вячеслав Витальевич Гущин Владимир Иванович	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Чкалова, дом 2А	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов торговли – магазина здания	736 +/- 10
5	13.23.1113253.37	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Чкалова	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	3 595+/- 21

Условные обозначения	
	Границы:
	- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
	- граница земельных участков, учтенных в едином государственном реестре недвижимости
13.23.0910238	- номер кадастрового квартала
13.23.0910238.7	- кадастровый номер земельного участка
	Существующие территории:
	- территории земельных участков зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости
	Проектируемые территории:
	- территории образуемых земельных участков
	- узловые точки образуемых земельных участков
	- территория зон действия публичных сервитутов
	- поворотные точки границ зон действия публичных сервитутов

Характеристики образуемых земельных участков

Условный номер земельного участка по проекту межевания территории	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м.	Возможный способ образования земельного участка
1	Среднеэтажная жилая застройка	5 830	Образование при разделе
2	Хранение автотранспорта	322	Образование при разделе

Примечание:
Граница элемента планировочной структуры не показана в связи с ее отсутствием на проектируемой территории
Красные линии не показаны в связи с их отсутствием на проектируемой территории
Линии отступа от красных линий не показаны в связи с их отсутствием на проектируемой территории

Характеристики устанавливаемых сервитутов

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка по проекту межевания	Вид права / Обременение	Правообладатель	Местоположение (адрес) участка	Категория земель	Существующий вид разрешенного использования	Площадь исходного участка, м²	Площадь зоны действия сервитута/ площадь образуемой части земельного участка, кв.м.	Цель установления сервитута	Вид сервитута
1	1 (условный номер по проекту межевания)	не зарегистрировано / Аренда	данные о правообладателе отсутствуют / Центральный союз потребителей обществ РФ	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Газарина, д. 99	Земли населенных пунктов	Для эксплуатации общежития и гаража	5 830	133	Для прохода или проезда через земельный участок	Публичный сервитут
2	13.23.1113253.55	Собственност	Публичное акционерное общество "Т Плюс"	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Чкалова, дом 17б	Земли населенных пунктов	Для размещения котельной и теплового пункта	1 753+/- 14	78	Для прохода или проезда через земельный участок	Публичный сервитут

							124/ 2021-ПП	ГП
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата	ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ограниченной улицами Ульянова, Ефремова, Студенческая, Чкалова, Транспортная, Комарова г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 13.23.1113253.39		
Н. контр.						Основная часть проекта межевания территории		
Инженер						Чертеж межевания территории. Чертеж границ зон действия публичных сервитутов М 1 : 500		
						статья	лист	листов
						РП	ПМ-1	10
						ООО "Региональный научно-исследовательский информационный центр"		

№ точки	Координата X	Координата Y
1	389391.7986	1289326.8079
2	389389.6959	1289344.2480
3	389377.7990	1289342.4291
4	389373.4084	1289375.7498
5	389291.1975	1289359.9695
6	389295.4149	1289334.5883
7	389262.3334	1289328.3303
8	389267.9764	1289294.5131
9	389382.9594	1289313.7356

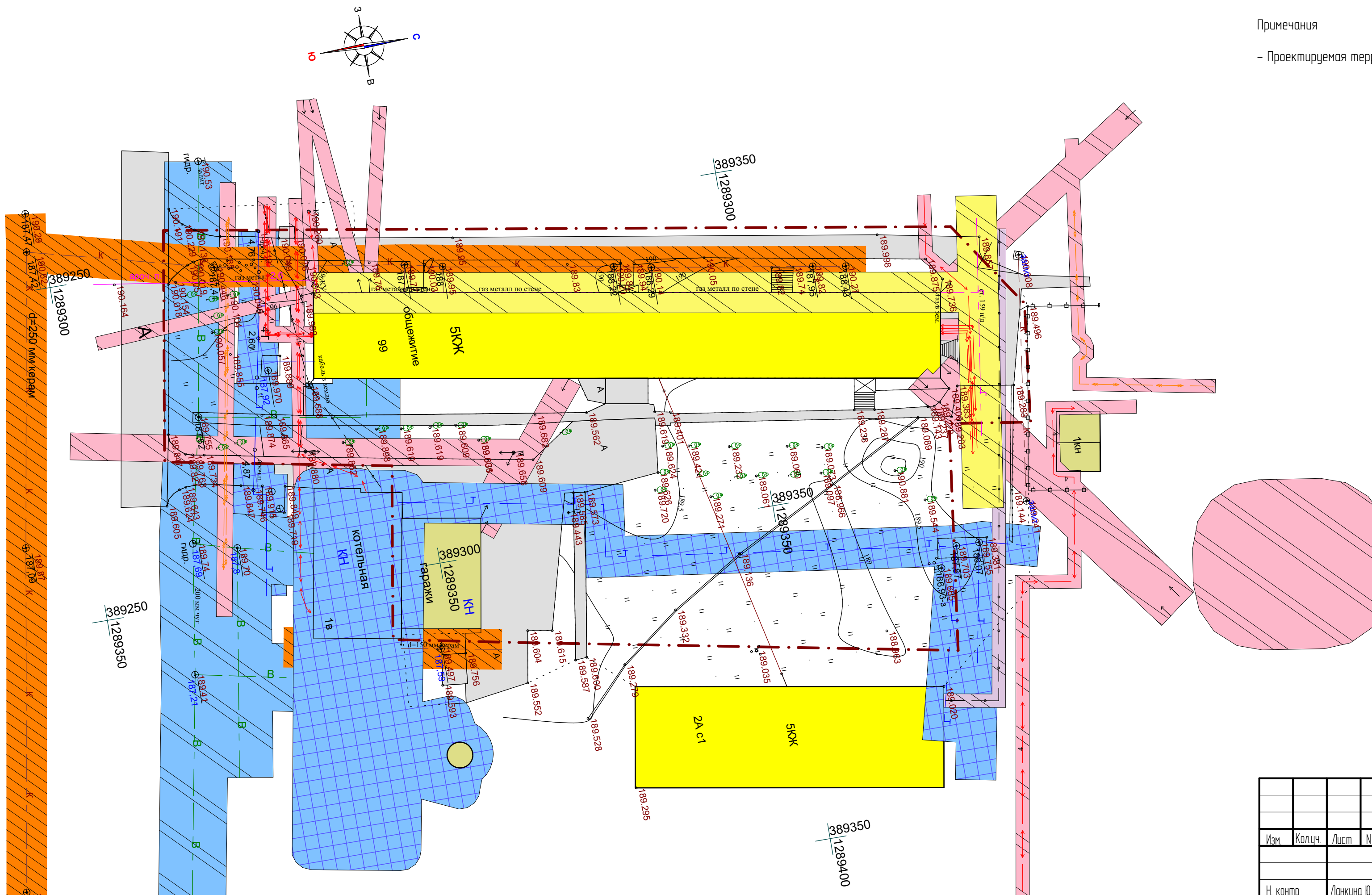
Примечание:
Граница элемента планировочной структуры не показана в связи с ее отсутствием на проектируемой территории
Красные линии не показаны в связи с их отсутствием на проектируемой территории
Линии отступа от красных линий не показаны в связи с их отсутствием на проектируемой территории

Характеристика земельных участков, зарегистрированных в едином государственном реестре недвижимости							
№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Вид права / Обременение	Правообладатель	Местоположение (адрес) участка	Категория земель	Существующий вид разрешенного использования	Площадь исходного участка, м²
1	13:23.113253:39	не зарегистрирована / Аренда	данные о правообладателе отсутствуют / Центральный союз потребителей обществ РФ	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Гагарина, д. 99	Земли населенных пунктов	Для эксплуатации общежития и гаража	6 152 +/- 27
2	13:23.113253:31	Постоянное (бессрочное) пользование / Собственность	Государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение Республики Мордовия "Саранский электромеханический колледж" / Российская Федерация	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Транспортная, д. 13	Земли населенных пунктов	для эксплуатации учебного корпуса	6 136 +/- 27
3	13:23.113253:55	Собственность	Публичное акционерное общество "Т Плюс"	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Чкалова, дом 116	Земли населенных пунктов	Для размещения котельной и теплового пункта	1 753 +/- 14
4	13:23.113253:10	Долевая собственность	Ткачук Вячеслав Витальевич Гущин Владимир Иванович	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Чкалова, дом 2А	Земли населенных пунктов	Для размещения объекта торговли – магазина здания	736 +/- 10
5	13:23.113253:37	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Чкалова	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	3 595 +/- 21

Условные обозначения:	
	- границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
	- границы земельных участков, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости
	- существующие красные линии
13.23.09.10238.7	- кадастровый номер земельного участка
13.23.09.10238	- номер кадастрового квартала
	Существующие территории:
	- существующее асфальтовое покрытие
	Существующие объекты:
	- существующие нежилые здания и сооружения
	- существующие жилые здания
7 ●	- угловые точки границ проектируемой территории

							124/ 2021-ПП	ГП
Изм.	Кол.ч.	Лист	N док.	Подпись	Дата	ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ограниченной улицами Ульянова, Ефремова, Студенческая, Чкалова, Транспортная, Комарова 2-й, Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 13.23.1113253.39		
Н. контр.	Ланкина Ю.А.					Материалы на обоснование проекта межевания территории	стадия РП	лист ПМ-2
Инженер	Тюрин М.В.					Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства М 1 : 500	ООО "Региональный научно-исследовательский информационный центр"	

- Проектируемая территория расположена в границах приаздромной территории (третья подзона).



Условные обозначения:	
	Границы:
	- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
	Существующие территории:
	- существующее асфальтовое покрытие
	Существующие объекты:
	- существующие жилые здания
	- существующие нежилые здания и сооружения
	Охранные зоны инженерных коммуникаций
	- охранный зона линий связи
	- охранный зона ВЛ
	- охранный зона канализации
	- охранный зона водопровода
	- охранный зона теплосетей

						124/ 2021-ПП			ГП
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата	ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ озвученной улицами Ульянова, Есеевца, Студенческая, Чкалова, Транспортная, Канарова г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 19.23.113253.39			
						Материалы на обоснованию проекта межевания территории	этадия	лист	листов
Н. контр.		Ланкина Ю.А.					РП	ПМ-3	10
Инженер		Тюрин М.В.				Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории М 1 : 500	ООО "Региональный научно-исследовательский информационный центр"		