

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

АДМИНИСТРАЦИИ городского округа САРАНСК

от 5 марта 2022 г.

№ 278

Об утверждении документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Московская, А. Невского, Старопосадская и правым берегом реки Саранка г. Саранска, в части изменения планировки территории (проект планировки территории) и выполнения проекта межевания территории земельных участков, расположенных в районе ул. Республиканская г. Саранска

Принимая во внимание обращение общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строительная компания Мегаполис» от 17 сентября 2021 года (вх. № 937/5-58 от 17 сентября 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 13 декабря 2007 года № 2251 «Об утверждении документации по проекту планировки территории, ограниченной улицами Московская, А. Невского, Ст. Посадская и правым берегом реки Саранка в Ленинском районе г. Саранска» (с изменениями, внесенными постановлениями Администрации городского округа Саранск от 15 мая 2017 года № 994, от 24 июля 2017 года № 1558, от 30 августа 2017 года № 1908, от 23 января 2018 года № 106, от 23 января 2018 года № 110, от 10 мая 2018 года № 1081, от 16 августа 2018 года № 1856, от 18 декабря 2018 года № 2946, от 20 августа 2019 года № 1510, от 2 сентября 2019 года № 1589, от 1 ноября 2019 года № 1949, от 27 ноября 2019 года № 2074, от 13 марта 2020 года № 402, от 21 августа 2020 года № 1231, от 28 августа 2020 года № 1266, от 4 сентября 2020 года № 1308, от 21 сентября 2020 года № 1400, от 11 декабря 2020 года № 1951, от 18 декабря 2020 года № 1999, от 29 января 2021 года № 94, от 16 августа 2021 года № 1280), постановлением Администрации городского округа Саранск от 31 мая 2021 года № 836 «О подготовке документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Московская, А. Невского, Старопосадская и правым берегом реки Саранка г. Саранска, в части изменения планировки территории (проект планировки территории) и выполнения проекта межевания территории земельных участков, расположенных в районе ул. Республиканская г. Саранска», постановлением Главы городского округа Саранск от 7 декабря 2021 года № 591-ПГ «О проведении перенесенных публичных слушаний», с учетом протокола публичных слушаний по вопросу о внесении изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Московская, А. Невского, Старопосадская и правым берегом реки

Саранка г. Саранска, в части изменения планировки территории (проект планировки территории) и выполнения проекта межевания территории земельных участков, расположенных в районе ул. Республиканская г. Саранска, проведенных 24 декабря 2021 года, заключения о результатах публичных слушаний, опубликованного в газете «Саранский Вестник» от 12 января 2022 года № 1, иных прилагаемых документов Администрация городского округа Саранск **постановляет**:

1. Утвердить документацию по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Московская, А. Невского, Старопосадская и правым берегом реки Саранка г. Саранска, в части изменения планировки территории (проект планировки территории) и выполнения проекта межевания территории земельных участков, расположенных в районе ул. Республиканская г. Саранска, согласно приложению к настоящему постановлению (заказчик – ООО СЗ «Строительная компания Мегаполис»).

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 «05» марта 2022 г. № 278

Об утверждении документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Московская, А. Невского, Старопосадская и правым берегом реки Саранка г. Саранска, в части изменения планировки территории (проект планировки территории) и выполнения проекта межевания территории земельных участков, расположенных в районе ул. Республиканская г. Саранска

№ 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	Фрагмент карты планировочной структуры территорий городского округа Саранск
2.2.2	Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу М 1:500
2.2.3	Схема организации движения транспорта и пешеходов М 1:500
2.2.4	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 (первый этап) М 1:500
2.3.2	Чертеж межевания территории (второй этап) 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. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории 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		
6	Иные материалы для обоснования положений по планировке территории		
Графические материалы			
6	Фрагмент карты планировочной структуры территории г.о. Саранска	ПП-2	-
7	Схема организации движения транспорта и пешеходов	ПП-3	1:500
8	Схема границ зон с особыми условиями использования территории.	ПП-4	1:500
9	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу	ПП-5	1:500
10	Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории	ПП-6	-

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

					259/21			
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата	Проект планировки территории Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Вакулич					П	1	10
						ООО «Кадастровый центр»		
Пров.	Сапунов							

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 (первый этап)	ПМ-1	1:500
6	Чертеж межевания территории (второй этап)	ПМ-2	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-3	1:500

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

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

Общие положения

Основанием для разработки документации по внесению изменений в проект планировки территории и разработки проекта межевания территории является распоряжение на разработку градостроительной документации, выданное Администрацией городского округа Саранск (постановление №836 от 31 мая 2021 г.), заключенный договор №259/21 от 18 августа 2021 года между ООО “Кадастровый центр (исполнитель) и ООО СЗ «СК Мегаполис» (заказчик).

Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Московская, А. Невского, Старопосадская и правым берегом реки Саранка г. Саранска, в части изменения планировки территории (проект

					259/21	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		

планировки территории) и выполнения проекта межевания территории земельных участков, расположенных в районе ул. Республиканская г. Саранска разработан в целях размещения проектируемого многоквартирного дома.

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

- Градостроительный Кодекс Российской Федерации № 190-РФ;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;
- СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа Саранск, утвержденные решением Совета депутатов г. о. Саранск от 22.03.2019 г. № 223;
- Решения от 06 мая 2016 года № 516 Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа Саранск (с изменениями);
- Генеральный план городского округа Саранск, утвержденный решением Совета депутатов городского округа Саранск от 23.04.2014 г. № 333 (с изменениями).

Участок площадью 0,5 га (зона планируемого размещения объекта капитального строительства) на момент проектных работ характеризуется наличием нежилых строений, а также жилых домов (ул. Республиканская, д. 73, 75, 77, 79), по рассматриваемой территории проходят инженерно-технические коммуникации: газопровод, водопровод, кабельные ЛЭП, кабели связи.

Графическая часть проекта планировки территории разработана на инженерно-топографической подоснове в масштабе 1:500. Основной подъезд к проектируемому объекту предполагается с ул. Республиканская.

Природные условия

В административном отношении рассматриваемый участок проектирования расположен в центральной части г. Саранска Республики Мордовия, ограничен улицами Республиканская, Грузинская, Кирова, пл. Маяковского. В геоморфологическом отношении участок приурочен к левобережному коренному склону реки Инсар и принадлежит к Сурской возвышенности (северная часть Приволжской возвышенности).

					259/21	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		

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-восток. Угол уклона местности составляет 1,1°.

Рассматриваемая территория находится в пределах умеренного климатического пояса, относится к лесостепной природно-климатической зоне, к II В климатическому району. Климат умеренно-континентальный с выраженной сменой сезонов года. Основные климатические характеристики и их изменения определяются влиянием общих и местных факторов: солнечной радиации, циркуляции воздушных масс атмосферы, подстилающей поверхности.

Положение территории в секторе умеренно-континентального климата определяет устойчивость увлажнения; чередование влажных и засушливых годов.

Климатическая характеристика исследуемого района приведена по данным интернет источников и фондовых данных метеостанции Саранск РМ. Колебания средней температуры воздуха по месяцам, характерные для рассматриваемой территории приведены в таблице 1.

Таблица 1

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
t, °C	–12,3	–11,7	–5,9	4,8	13,1	17,3	19,2	17,7	11,6	4,1	–3,0	–8,7

Среднегодовая температура воздуха составляет + 3,7 °C. Средняя максимальная температура воздуха в теплый период года составляет + 25,1°C. Абсолютная максимальная температура воздуха составляет + 38°C. Средний минимум самого холодного периода года составляет – 17°C, средняя температура наиболее холодной пятидневки составляет – 28°C. Средняя температура самых холодных суток составляет – 34°C. Абсолютная минимальная температура воздуха составляет – 44°C. Колебания средней абсолютной влажности в мб и средней относительной влажности воздуха в % по месяцам приводятся в таблице 2.

Таблица 2

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Средняя абсолютная влажность	2,5	2,6	3,5	6,2	8,5	11,8	14,9	13,6	9,8	6,5	4,3	3,1

воздуха, в мб												
Средняя относительная влажность воздуха, в %	84	83	82	72	60	61	67	70	73	80	84	85

Общее количество осадков в среднем за год составляет 516 мм. В течение многолетнего наблюдения отмечались периоды большего и меньшего увлажнения. Среднее количество осадков по метеорологической станции Саранска по месяцам приведено в таблице 3.

Таблица 3

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Среднемесячные осадки, в мм	31	26	24	32	46	57	71	52	50	53	38	36

Средняя дата образования снежного покрова – 21 ноября, средняя дата разрушения снежного покрова – 7 апреля. Продолжительность залегания снежного покрова составляет в среднем 138 дней. Средняя из наибольших высот снежного покрова за зиму составляет 0,33 м, средняя плотность снежного покрова от 0,20 м до 0,37.

В качестве расчетного, принимается третий снеговой район с весом снегового покрова $S_g=1,8$ кПа. Среди неблагоприятных климатических явлений в зимний период отмечаются промерзание почв, гололед и метели.

Средняя многолетняя глубина промерзания почвы в сантиметрах за зимний период колеблется от 24 см (декабрь) до 90 см (апрель). Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов, рассчитанная в соответствии с п. 5.5.3 СП 22.13330.2011 и СП 131.13330.2012, для глинистых грунтов составляет 1,48 м, для песчаных грунтов 1,82 м.

Гололед образуется обычно при небольших отрицательных температурах с выпадением переохлажденного дождя и мороси. Его повторяемость – 10-15 дней за зиму. Метели формируются при снегопаде с усилением ветра и при температуре воздуха 0 ... – 5° С (реже – 5 ... – 10° С). На территории республики метели наиболее часты в январе – феврале месяцах. Они преобладают при южных и юго-западных ветрах и их скорости 6 – 9 м/с. Исследуемая территория относится к третьему гололедному району.

Ветровой режим формируется под влиянием циркуляционных факторов климата и местных физико-географических особенностей. Перемещение атмосферных вихрей в большинстве случаев с запада на восток (с юго-западной и северо-западной составляющими) обуславливает наличие ветров западной четверти. В большинстве

случаев наблюдаются ветры западного и южного направления, значительно реже – ветры восточного направления. Средние скорости ветра: наибольшая в январе –6,9 м/сек., наименьшая – в июле –0,5 м/сек. Повторяемость направления и средняя скорость ветра в м/с представлена в таблице 4.

Таблица 4

	Повторяемость направления ветра и штилей в % / Средняя скорость ветра в м/с								Штиль
	С	СВ	В	ЮВ	Ю	ЮЗ	З	СЗ	
Январь	11/5,0	4/3,5	3/3,7	10/5,0	35/6,9	19/6,0	10/4,8	8/4,1	10
Июль	13/4,5	9/4,0	9/3,7	10/3,1	11/3,5	15/4,1	16/4,4	17/4,4	14

Максимальная скорость ветра, повторяемостью один раз в 10 лет по метеостанции Саранск равна 30 м/сек., а наибольшая из наблюдавшихся скоростей – 40 м/сек. В качестве расчетного принимается второй ветровой район с нормативным значением ветрового давления 0,38 кПа.

Растительность на рассматриваемой территории представлена отдельно стоящими деревьями, а также зарослями кустарника в северной части. Участок проектируемого строительства расположен на расстоянии 0,6 км от русла реки Саранка, и на расстоянии 1,8 км от русла реки Инсар. Проектируемый объект находится 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 центральной части г.о. Саранск, в Ленинском районе в квартале ограниченном улицами Республиканская, Грузинская, Кирова, пл. Маяковского. Площадь территории планируемого размещения объекта капитального строительства составляет 0,5 га. В настоящее время в границах проектируемой территории расположены нежилые строения, а также жилые дома (ул. Республиканская, д. 73, 75, 77, 79). В границах территории 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, пятую, шестую подзоны приаэродромной территории аэродрома Саранск, установленную Приказом №97-П от 04.02.2020г.

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: Ж1 – зона многоквартирной жилой застройки 5 и выше этажей. Для проектируемой территории в соответствии с указанной зоной выбран вид разрешенного использования - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Информация о параметрах застройки территории, установленная градостроительным регламентом для проектируемой территории приведена в таблице 5.

Таблица 5.

N п/п	Наименование зоны	Предельные размеры земельных участков		Предельное кол-во этажей		Мин. отступы от границ	Макс. процент застройки в границах
		площадь, кв. м	размер, м	мин.	макс.		

		Мини- мум	макси- мум	мини- мум	мак- симум			зем. участка, м	земельного участка
Параметры, установленные действующи- ми правилами землепользо- вания и застройки	Ж1	5	25000	-	-	1	18	1	40
Фактически проектируе- мые параметры территории разработки		1248 - 3544		-		16, в т.ч. 13 жилых этажей		1	26

В границах проектируемой территории предполагается размещение жилого многоквартирного дома «Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями по ул. Республиканской в районе домов №71-81».

Площадь застройки проектируемого жилого дома составляет 918 кв.м., проектируемое количество квартир – 117, общая площадь квартир – 7234 кв.м. Общая площадь земельных участков, проектируемых в разделе проекта межевания территории, предназначенных для размещения данного жилого дома составляет 4792 кв.м. Расчетная численность населения на проектируемой территории составит 275 чел.

Технико-экономические характеристики планируемого дома отображены в таблице «Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений» на *Листе ПП-1*. Характеристики планируемого объекта не противоречат параметрам застройки территории, установленным градостроительным регламентам.

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

Проектируемая территория расположена в существующей планировочной структуре центральной части г. Саранск со сложившимися транспортно-пешеходными связями. Основной подъезд к проектируемой территории предусмотрен с ул. Республиканская. Проектом планировки предусматривается планировка внутриворотовых проездов и подъездов к территории дома с ул. Республиканская. 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 многоквартирного жилого дома, который является объектом капитального строительства местного значения.

Проектом планировки предусмотрен один этап планируемого развития территории – размещение многоквартирного жилого дома «Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями по ул. Республиканской в районе домов №71-81».

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

РАЗДЕЛ 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Проект планировки территории разработан в целях размещения проектируемого 16-ти этажного жилого дома, в существующей жилой застройке Ленинского района г. Саранска. В границах территории разработки не планируется размещение объектов регионального значения.

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

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

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

					259/21	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		

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 многоквартирного жилого дома с комплексным благоустройством территории. Расчет нормативных размеров земельных участков для размещения многоквартирного жилого дома был произведен в соответствии с требованиями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» и приведен в таблице 6.

Образуемые для размещения многоквартирного дома земельные участки соответствуют допустимым параметрам, установленными действующими правилами землепользования и застройки.

Таблица 6.

Функциональное назначение земельного участка	Расчетный показатель объекта (общая площадь жилых помещений), кв.м.	Удельный показатель земельной доли	Нормативный размер земельного участка, кв.м.	Фактический размер земельного участка по проекту планировки территории, кв.м.
Земельный участок для многоквартирного жилого дома	7234.11	0,63	4557	4792

Удельный показатель земельной доли рассчитывается в соответствии с СП 30-101-98 по формуле $U_{зд} = (U_{зд18} * 18) / H = (0.92 * 18) / 26.3 = 0.63$. Показатель H - расчетная жилищная обеспеченность общей площадью жилых помещений на текущий период 2021 г. - 26.3 (в соответствии с утвержденными местными нормативами градостроительного проектирования г.о. Саранск №223 от 22.03.19).

Нормативный размер земельного участка рассчитан в соответствии с СП 30-101-98 по формуле $S_{\text{норм.к}} = S_{\text{к}} * Y_{\text{з.д.}} = 7234,11 * 0.63 = 4557$ кв.м.

Фактический размер земельных участков для размещения многоквартирного дома соответствует нормативному значению.

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

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории в соответствии с нормами МНГП г.о. Саранск приведен в таблице 7.

В городском округе Саранск допускается уменьшать, но не более чем на 50% удельные размеры площадок для хозяйственных целей при застройке жилыми зданиями высотой 9 этажей и более, площадок для занятий физкультурой – при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и населения. Так как в пешеходной доступности от жилого дома находятся детский парк им. И.Д. Усыскина, парк культуры и отдыха им. А.С. Пушкина, а также детский парк и спортивная школа Ш.Тарпищева, то удельный размер площадок для занятий физкультурой можно уменьшить на 50%.

Таблица 7.

Площадки	Удельные размеры площадок, м2/чел.	Расчетные размеры площадок, кв.м. (из расчета 275 чел.)	Фактические размеры площадок, кв.м.
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	192	192
Для занятий физкультурой	2,0/1,0	275	276
Для отдыха взрослых	0,1	28	32
Для хозяйственных целей	0,3/0,15	41	41

					259/21	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		

Обеспеченность площадками дворового благоустройства соответствуют нормативным, также на проектируемом земельном участке размещается требуемое количество парковочных мест (*Лист ПП-1*).

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

Таким образом, фактический размер проектируемых земельных участков для размещения многоквартирного жилого дома (суммарной площадью 4792 кв.м.) позволяет разместить на придомовой территории все необходимые элементы благоустройства, а также требуемое количество парковочных мест с соблюдением нормативных размеров и требуемых санитарных разрывов, установленных МНГП и СП 42.13330.2016.

Для парковки легковых автомобилей жителей проектируемого многоэтажного жилого дома предусмотрены открытые площадки (гостевые автостоянки) из расчета 1 машино-место на 2 квартиры. Таким образом расчетное количество парковочных мест составляет $117 \text{ кв.}/2 = 59$ парковочных мест.

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

					259/21	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		

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 многоквартирного дома.

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 гололедом, 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 планировки предусмотрен один этап планируемого развития территории

					259/21	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		

– размещение на проектируемой территории многоквартирного жилого дома.

2.6 ИНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ОБОСНОВАНИЯ ПОЛОЖЕНИЙ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Для обоснования планировки территории в таблице 8 представлены технико-экономические показатели территории, в отношении которой осуществляется проект планировки территории.

Таблица 8.

№ п\п	Наименование показателей	Единица измерения	Фактический показатель на момент проектирования	Расчетный показатель
1	Площадь проектируемой территории – всего, в том числе территории:	га	0,48	0,48
2	Численность населения	чел.	-	275
3	Плотность населения	чел./га	-	573
4	Жилищный фонд			
4.1	Количество этажей	этаж	-	16, в т.ч. 13 жилых
4.2	Новое жилищное строительство - всего	тыс.кв. м общей площади	-	7,2
5	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
5.1	Детские дошкольные учреждения 41-49 мест /1000чел.	мест	-	11-13
5.2	Общеобразовательные школы 95 мест /1000чел.	мест	-	26
5.3	Предприятия торговли:			
	- продовольственными товарами 70 кв.м./1000чел	м ² торг. площ.	-	19
	- непродовольственными товарами 30 кв.м./1000чел	м ² торг. площ.	-	8
5.4	Предприятия бытового обслуживания 2 раб. места/1000чел	раб.мест	-	1
5.5	Предприятия общественного питания 8 мест/1000чел	пос. мест	-	2
5.6	Аптеки 1 объект на 20 000	объект	-	1

№ п\п	Наименование показателей	Единица измерения	Фактический показатель на момент проектирования	Расчетный показатель
	жит.			
5.7	Отделение связи	объект	-	1
4.9	Филиалы банков 1 операционное место на 2-3 тыс. чел.	операцион- ных мест	-	1
4.10	Жилищно-эксплуатационные службы 1 объект на 20 тыс. чел.	объект	-	1
4.11	Помещения досуга и любительской деятельности 50 кв.м./1000чел	м2	-	14
4.12	Помещения для физкультурно- оздоровительных занятий населения, 30 м2 площади пола/1000чел	м2	-	8
4.13	Опорный пункт охраны порядка, 10 м2 площади/1000чел	м2	-	3
4.14	Общественные туалеты, 1 прибор/1000чел	приборов	-	1

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Московская, А. Невского, Старопосадская и правым берегом реки Саранка г. Саранска, в части изменения планировки территории (проект планировки территории) и выполнения проекта межевания территории земельных участков, расположенных в районе ул. Республиканская г. Саранска выполнено на основании задания на разработку градостроительной документации, выданного Администрацией городского округа Саранск (постановление №836 от 31 мая 2021 г.).

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, ограниченном ул. Республиканская, Кирова, Грузинская, пл. Маяковского г. Саранска в кадастровом квартале 13:23:0910238, категория земель: земли населенных пунктов.

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

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

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

В границах разработки в границах земельного участка расположены нежилые строения, инженерные сети коммуникаций, а также жилые дома, расположенные по

					259/21	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		

адресу ул. Республиканская, д. 73, 75, 77, 79. Указанные выше жилые дома подлежат сносу и процедуре снятия с кадастрового учета путем подготовки актов обследования.

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

Сведения о правах: в настоящее время земельные участки 13:23:0910238:131, 13:23:0910238:1621, 13:23:0910238:1620, 13:23:0910238:8 находятся в собственности у ООО «НК-Кабель», земельный участок 13:23:0910238:269 находится в собственности г.о. Саранска.

1.3 ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО ОБРАЗОВАНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

Проект межевания выполнен в соответствии и с учетом разработанного проекта планировки территории: «Проект планировки территории, ограниченной улицами: Московская, Ал. Невского, Ст. Посадская и правым берегом реки Саранка в Ленинском районе г. Саранска».

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

Проект межевания территории предусматривает этапное выполнение кадастровых работ.

Первый этап включает перераспределение земельного участка 13:23:0910238:1620 с землями неразграниченной государственной или муниципальной собственности с целью исключения чересполосицы и последующего объединения данного земельного участка с участками :131, :1621, :8; а также перераспределение земельного участка 13:23:0910238:269 с целью исключения чересполосицы. Площадь указанных земельных участков после перераспределения составит 656 кв.м. и 1248 кв.м. соответственно.

Перед подготовкой межевых планов, в соответствии со вторым этапом кадастровых работ необходимо внести изменения в сведения ЕГРН в части вида разрешенного использования земельных участков. На момент подготовки проекта межевания территории вид разрешенного использования земельных участков :131 - для эксплуатации индивидуального жилого дома, :1621, :1620 для индивидуального жилищного строительства, :8 для эксплуатации жилого дом. Данный вид разрешенного использования не соответствует фактически планируемому использованию образуемого участка, а также установленные правилами землепользования и застройки нормы

					259/21	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		

предельной максимальной площади земельных участков не позволяют выполнить объединение земельных участков, предусмотренное данным проектом. Проект межевания предусматривает установление вида разрешенного использования - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

Вторым этапом предусматривается объединение земельных участков 13:23:0910238:131, 13:23:0910238:1621, 13:23:0910238:8, :ЗУ1 с образованием земельного участка :ЗУ3 площадью 3544 кв.м.

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

Основные технико-экономические показатели проекта межевания представлены на *Листах ПМ-1, ПМ-2* графических материалов.

В проекте межевания территории отображены границы существующих землепользований и границы образуемых земельных участков. Каталог координат существующего земельного участка, преобразование которого 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 – 0,5 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.

					259/21	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		

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

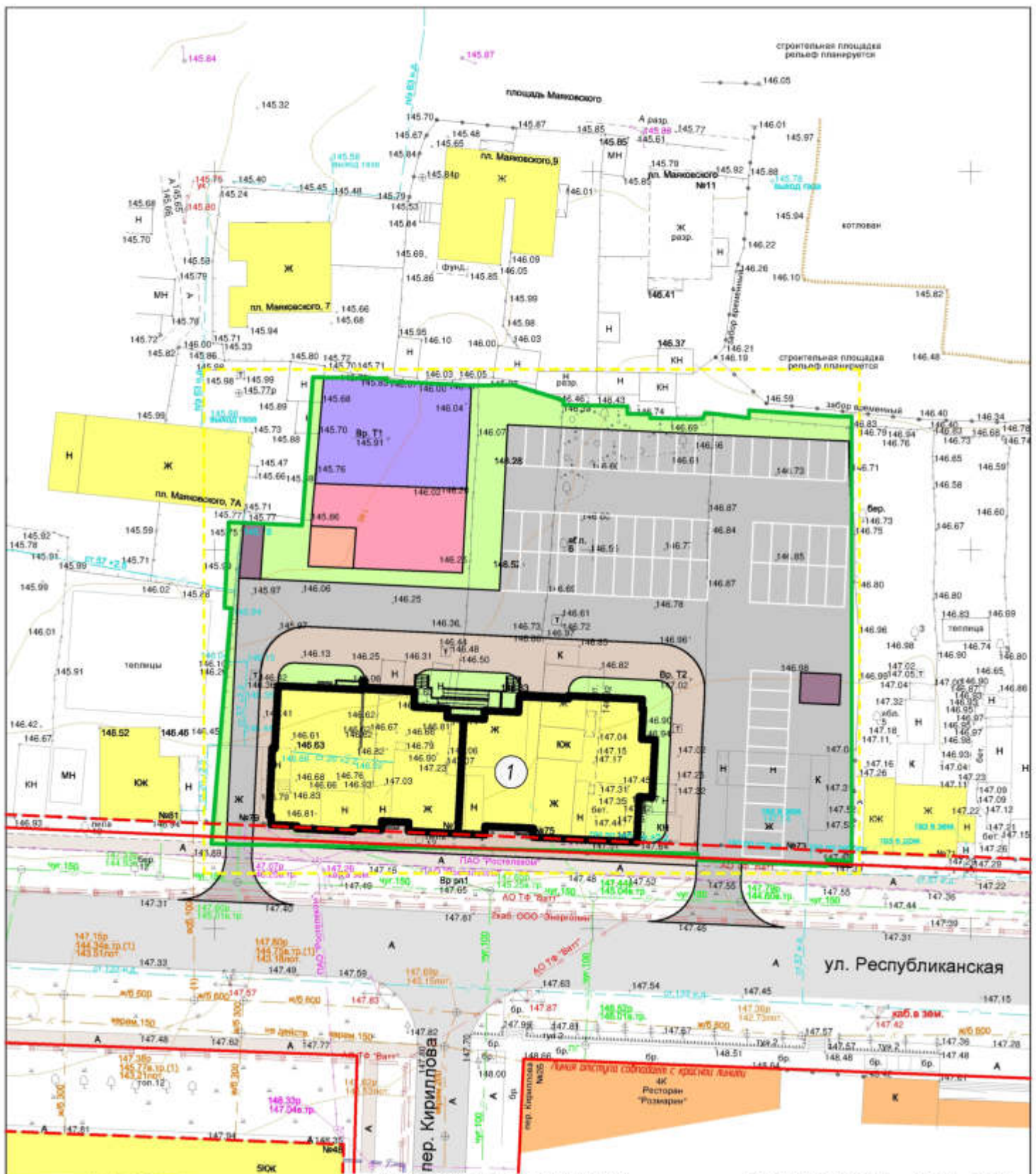
Сведения о существующих, вновь образуемых земельных участках отражены на чертеже межевания территории (*Лист ПМ-1, Лист ПМ-2*).

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 *Листах ПМ-1, ПМ-2* графических материалов.

1.4 ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	По проекту
1	Площадь проектируемой территории	га	0,5
2	Площадь земельных участков, зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости, подлежащих корректировке	га	0,5
3	Площадь территории, подлежащей межеванию, собственность которых неразграничена	га	0,01



Условные обозначения

- Красные линии/бракета элемента планировочной структуры
- Линия отступа от красной линии
- Граница территории разработки
- Граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
- Зона проектируемых/существующих пешеходных зон
- Граница проектируемых/существующих жилых зданий
- Граница существующих зданий общественного назначения
- Граница проектируемых/существующих проездов
- Граница зоны планируемого размещения спортивных площадок
- Граница проектируемых парковочных мест
- Граница зоны планируемого размещения зон для отдыха детского населения
- Граница зоны планируемого размещения детских игровых площадок
- Граница зоны планируемого озеленения
- Граница зоны планируемого размещения хозяйственных площадок

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

1 Многоквартирный жилой дом	
Количество этажей	16
В т.ч. количество жилых этажей	13
Количество квартир	117
Площадь застройки здания	918 кв.м
Общая площадь квартир	7234 кв.м
Площадь кладовых и комнат в доме	7512 кв.м

Прим. местонахождение зон планируемого размещения элементов может быть изменено проектной документацией многоквартирного дома
 Прим. линия отступа от красной линии указана в соответствии с фактической условной линией застройки улицы, по которой спроектирован ул. они совпадают

Расчеты по благоустройству

расчет	проект
Площадь земельного участка	7557 кв.м
Коэффициент застройки земельного участка	0,63
Количество жителей (ЖК)	275 чел
Площадь детских игровых площадок (ЖК*0,7)	192 кв.м
Площадь спортивных площадок (ЖК*1,0)	275 кв.м
Площадь площадок для отдыха детского населения (ЖК*0,8)	219 кв.м
Площадь хозяйственных площадок (ЖК*0,15)	41 кв.м
Количество парковочных мест	59 шт

259/21

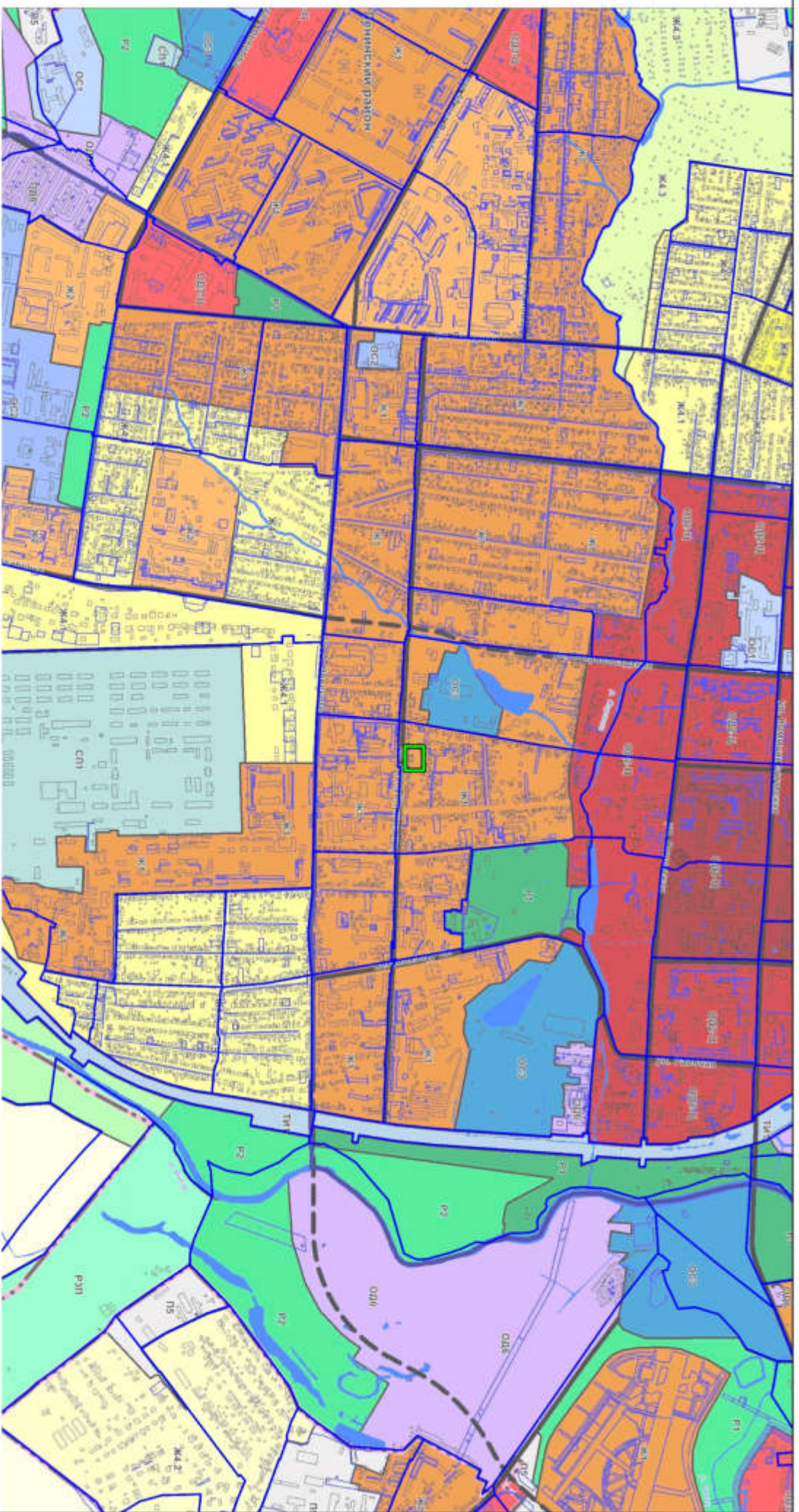
Внесены изменения в документацию по планировке территории, утвержденной решением Мособлдумы, Московской области и правым решением районного Совета депутатов в части изменения планировки территории проекта планировки территории и выполнения проекта планировки территории земельных участков, расположенных в районе ул. Республиканская и ул. Саранск

Основная часть проекта планировки территории

Чертеж планировки территории М 1:500

статья	лист	листоид
П	П-1	

ООО "Кадастровый центр"

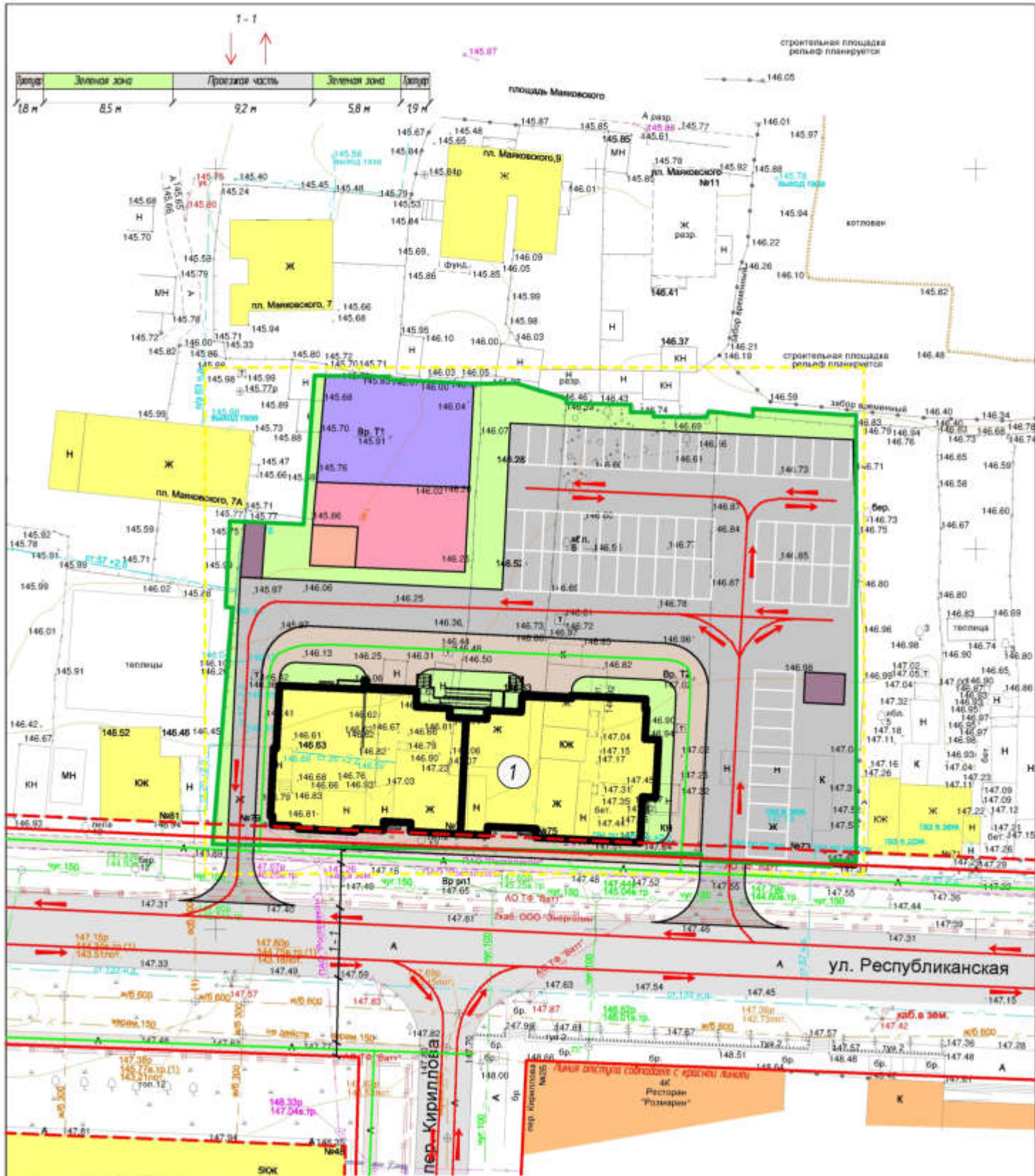


Указание: информация не соответствует действительности

Проведя мероприятия, в результате которых достигнуты цели и задачи проекта, необходимо провести анализ полученных результатов.

Группа экспертов подготовила следующие

[illegible]



Условные обозначения

Красные линии/граница элемента планировочной структуры

Линия доступа от красной линии

Граница территории разработки

Граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

Зона проектируемых/существующих пешеходных зон

Граница проектируемых/существующих жилых зданий

Граница существующих зданий общественного назначения

Граница проектируемых/существующих проездов

Граница зоны планируемого размещения спортивных площадок

Граница проектируемых парковочных мест

Граница зоны планируемого размещения зон для отдыха городского населения

Граница зоны планируемого размещения детских игровых площадок

Граница зоны планируемого озеленения

Граница зоны планируемого размещения хозяйственных площадок

Примечание: на чертеже не отображены свободные от организации движения общественного транспорта или ул. Республиканской, с которой осуществляется выезд к территории разработки не учитываются в схеме общественного транспорта города Саранска. Доступ к общественному транспорту может быть осуществлен с остановок общественного транспорта расположенных на улицах А.Невского (540 м), Спартакоской (600 м).

Примечание: линия доступа от красной линии указана в соответствии с фактической услонной линией застройки улиц, по линии стороне ул. они совпадают.

Примечание: местоположение зон планируемого размещения элементов может быть изменено проектной документацией многоэтажного дома.

259/21

Внесены изменения в документацию по планировке территории, утвержденной решением Мокшанской, А.Невского, Спартакоской и в проезд через район Саранска в части изменения планировки территории (проект планировки территории) и выполнения проекта инженерной территории земельных участков, расположенных в районе ул. Республиканской г. Саранска

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Схема организации движения транспорта и пешеходов М 1:500

стандарт лист 11-3

ООО "Кадастровый центр"

