ПОСТАНОВЛЕНИЕ

АДМИНИСТРАЦИИ городского округа САРАНСК

от 3 июня 2022 г. № 782

Об утверждении документации по внесению изменений в документацию по планировке территории четвертого микрорайона объекта «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска», в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка, расположенного в районе ул. Севастопольская г. Саранска

Принимая во внимание обращение Комарова Олега Владимировича от 21 февраля 2022 года (вх. № 1927/5-58 от 21 февраля 2022 года), действующего по доверенности, выданной 26 августа 2021 года, зарегистрированной в реестре за № 13/40-н/13-2021-5-233, удостоверенной Стрельцовой Натальей Николаевной, нотариусом Саранского нотариального округа Республики Мордовия, за Юденкова Алексея Владимировича, 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 10 мая 2007 года № 981 «Об утверждении документации по проекту планировки территории, расположенной на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла)» (с изменениями, внесенными постановлениями Администрации городского округа Саранск от 20 мая 2013 года № 1229, от 24 сентября 2013 года № 2517, от 3 марта 2015 года № 692, от 29 февраля 2016 года № 761, от 29 февраля 2016 года № 762, от 8 августа 2016 года № 2406, от 8 августа 2016 года № 2407, от 31 марта 2017 года № 664, от 22 мая 2017 года № 1096, от 22 ноября 2017 года № 2658, от 15 декабря 2017 года № 2841, от 7 февраля 2018 года № 259, от 7 февраля 2018 года № 260, от 15 июня 2018 года № 1399, от 14 января 2019 года № 18, от 17 апреля 2019 года № 750, от 17 мая 2019 года № 928, от 30 июля 2019 года № 1393, от 26 ноября 2019 года № 2060, от 17 февраля 2020 года № 246, от 10 июля 2020 года № 1004, от 10 июля 2020 года № 1005, от 29 апреля 2021 года № 693, от 2 июля 2021 года № 999, от 18 ноября 2021 года № 1744, от 20 декабря 2021 года № 1910), постановлением Администрации городского округа Саранск от 24 января 2022 года № 33 «О подготовке документации по внесению изменений в документацию по планировке территории четвертого микрорайона объекта «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска», в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка, расположенного в районе ул. Севастопольская

г. Саранска», постановлением Главы городского округа Саранск от 25 марта 2022 года № 50-ПГ «О вынесении на публичные слушания документации по внесению изменений в документацию по планировке территории четвертого микрорайона объекта «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска», в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка, расположенного в районе ул. Севастопольская г. Саранска», с учетом протокола публичных слушаний по документации по внесению изменений в документацию по планировке территории четвертого микрорайона объекта «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска», в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка, расположенного в районе ул. Севастопольская г. Саранска, проведенных 7 апреля 2022 года, заключения о результатах публичных слушаний, опубликованного в газете «Саранский Вестник» от 4 мая 2022 года № 20 (122) , иных прилагаемых документов Администрация городского округа Саранск **постановляет**:

1. Утвердить документацию по внесению изменений в документацию по планировке территории четвертого микрорайона объекта «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска», в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка, расположенного в районе ул. Севастопольская г. Саранска**,** согласно приложению к настоящему постановлению (заказчик – Юденков А.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 «03» июня 2022 г. № 782

Состав документации по внесению изменений в документацию по планировке территории четвертого микрорайона объекта «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска», в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка, расположенного в районе ул. Севастопольская г. Саранска

№ п/п	Наименование документа
1.	Пояснительная записка
2.	Графическая часть
2.1.	Основная часть проекта планировки территории:
2.1.1.	Чертеж планировки территории. Разбивочный чертеж красных линий М 1:500
2.2.	Материалы по обоснованию проекта планировки территории:
2.2.1.	Схема расположения элементов планировочной структуры (по материалам генерального плана г.о. Саранск,2014 г.)
2.2.2.	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам М 1:500
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
2.2.5	Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории М 1:500
2.2.6.	Результаты инженерных изысканий М.1:500
2.3.	Основная часть проекта межевания территории:
2.3.1	Чертеж межевания территории 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 особами условиями использования территории. М 1:500

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

ООО «Проект-Сити»

Заказчик – Юденков Алексей Владимирович

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории четвертого микрорайона объекта "Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска", в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка, расположенного в районе ул. Севастопольская г. Саранска

2022

ООО «Проект-Сити»

Заказчик – Юденков Алексей Владимирович

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории четвертого микрорайона объекта "Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска", в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка, расположенного в районе ул. Севастопольская г. Саранска

Директор: В.И. Казаков

Главный инженер: П.А. Каханов

2022

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

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ	6
1.1. Обоснование разработки проекта	6
1.2. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки, зоны с особыми условиями использования	8
1.3. Красные линии и линии регулирования застройки	11
1.4. Положения об очередности планируемого развития территории	11
1.5. Характеристики развития систем инженерно-технического обеспечения территории	12
1.6. Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории	12
1.7. Характеристика развития систем социального обслуживания	12
РАЗДЕЛ 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ	13
2.1. Параметры планируемого строительства	13
2.2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объекта капитального строительства	
2.3. Зоны с особыми условиями использования территории, планировочные ограничения	13
2.4. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории	13
2.5. Меры по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	14
2.6. Мероприятия по охране окружающей среды	15
РАЗДЕЛ 3. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	18
3.1. Общие сведения	18
3.2. Анализ существующего положения	19
3.3. Проектное предложение по использованию территории	21
3.4. Технико-экономические показатели проекта межевания территории	24

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Состав авторского коллектива и ответственных разработчиков проекта

Главный инженер проекта	Каханов П. А.
Инженер	Чендырев А. А.

Состав документации по планировке территории

РАЗДЕЛ 1. Основная часть проекта планировки территории

1. Текстовые материалы - положения о размещении объектов капитального строительства

2. Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Чертеж планировки территории. Разбивочный чертеж красных линий.	ПП-1	1:500

В связи со спецификой проектируемой территории в составе проекта планировки территории не разрабатывались следующие чертежи:
- разбивочной чертеж красных линий.

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	ПП-2	1:10 000
2.	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	ПП-3	1:500
3.	Схема организации движения транспорта и пешеходов.	ПП-4	1:500
4.	Схема границ зон с особыми условиями использования территории.	ПП-5	1:500
5.	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и территории инженерной защиты территории	ПП-6	1:500
6.	Результаты инженерных изысканий	ПП-7	1:500

7.	Объемно-планировочные решения застройки	ПП-8	

В связи со спецификой проектируемой территории в составе проекта планировки территории не разрабатывались следующие чертежи:
- схема границ территорий объектов культурного наследия.

РАЗДЕЛ 3. Основная часть проекта межевания территории

1. Текстовые материалы
2. Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Чертеж межевания территории	ПМ-1	1:500

РАЗДЕЛ 4. 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. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории.	ПМ-2	1:500

В связи со спецификой проектируемой территории в составе проекта межевания территории не разрабатывались следующие чертежи:
- чертеж границ зон действия публичных сервитутов;
- 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.

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

1.1. Обоснование разработки проекта

Основанием для подготовки документации по внесению изменений в документацию по планировке территории четвертого микрорайона объекта "Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска", в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка, расположенного в районе ул. Севастопольская г. Саранска, является Постановление Администрации городского округа Саранск от «24» января 2022 г. № 33.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Документация по планировке территории разработана 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*;

- Местных нормативов градостроительного проектирования, утвержденных решением Совета депутатов г.о. Саранск от 22.03.2019 г. №223;

- Генерального плана городского округа Саранск, утвержденного решением Совета депутатов г.о.Саранск от 23.04.2014 г. № 333 (с изменениями, внесенными решениями Совета депутатов городского округа Саранск от 22 мая 2020 года № 288);

- Правила землепользования и застройки городского округа Саранск, утвержденных решением Совета депутатов городского округа Саранск от 06.05.2016 года №516 (с изменениями);

- документации по планировке территории четвертого микрорайона объекта «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул.

Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска», утвержденной постановлением Главы Администрации городского округа Саранск от 10 мая 2007 года № 981 (с изменениями, внесенными постановлениями Администрации городского округа Саранск от 20 мая 2013 года № 1229, от 24 сентября 2013 года № 2517, от 3 марта 2015 года № 692, от 29 февраля 2016 года № 761, от 29 февраля 2016 года № 762, от 8 августа 2016 года № 2406, от 8 августа 2016 года № 2407, от 31 марта 2017 года № 664, от 22 мая 2017 года № 1096, от 22 ноября 2017 года № 2658, от 15 декабря 2017 года № 2841, от 7 февраля 2018 года № 259, от 7 февраля 2018 года № 260, от 15 июня 2018 года № 1399, от 14 января 2019 года № 18, от 17 апреля 2019 года № 750, от 17 мая 2019 года № 928, от 30 июля 2019 года № 1 393, от 26 ноября 2019 года № 2060, от 17 февраля 2020 года № 246, от 10 июля 2020 года № 1004, от 10 июля 2020 года № 1005, от 29 апреля 2021 года № 693, от 2 июля 2021 года № 999, от 18 ноября 2021 года № 1744).

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 документации по планировке территории в рамках выполнения работ;
- 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 планировки и проекта межевания территории.

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

Проектируемая территория, предназначенная для размещения объекта торговли по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Юрия Святкина.

Площадь территории в границах проекта планировки составляет 0,9 га.

В границах проектируемой территории в качестве зон с особыми условиями использования выделены охранные зоны существующих инженерных коммуникаций, границы которых показаны на чертеже «Схема границ зон с особыми условиями использования территории».

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*.

В границы разработки проекта планировки территории попадают земельные участки, зарегистрированные в государственном кадастре недвижимости. Характеристика земельных участков, зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости приведена в Таблица 4.2.1.

Климат умеренно-континентальный. Для него характерно сравнительно теплое лето и умеренно морозная зима с устойчивым снежным покровом.

Территория строительства находится под преимущественным воздействием атлантических воздушных масс умеренных широт. Частое прохождение циклонов с запада и юго-запада обуславливает нормальное увлажнение территории в течение года. Средняя годовая температура воздуха составляет + 3,9 ○С (СП 131.13330.2012). Наиболее тёплым месяцем является июль (средняя температура +19,2 ○С), наиболее холодным – январь (-12,3 ○С). Максимальная температура воздуха наблюдается в июне-августе и в отдельные годы достигает +39 ○С. Самые низкие температуры наблюдаются в декабре-январе, абсолютный минимум составляет -44 ○С. Средняя месячная температура воздуха (СП 131.13330.2012) по метеорологическому посту в г. Саранск приведены в таблице 1.2.1.

Таблица 1.2.1

Мес.	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	год
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	3,9

Сумма среднемесячных отрицательных температур за зиму Mt = 41,6 (√Mt = 6,45).

Среднегодовое количество осадков составляет – 487 мм. Боле 60 % осадков выпадает в теплый период года (с апреля по октябрь). В отдельные годы количество осадков резко отклоняется от средних многолетних величин. Преобладают осадки в

жидком виде. Дожди наблюдались в течение всего года. Наибольшее количество осадков выпадает в летние месяцы. Максимальное количество осадков приходится на июль, а минимальное на март и февраль. Устойчивый снежный покров устанавливается в третьей декаде ноября и удерживается в среднем 150 – 160 дней. Средняя высота снежного покрова к началу марта достигает 25 – 35 см на полях и 40 – 60 см в лесах. Во второй половине марта он, как правило, разрушается. В среднем сход снежного покрова отмечается в первой декаде апреля. Преобладающим направлением ветра в холодное время года является юго-западное, а в тёплое – западное.

Весной характер погоды зависит от типа и интенсивности атмосферной циркуляции. Весной происходит перенос теплых и влажных воздушных масс с запада из районов Атлантики. Но возможны резкие возвраты холодов при вторжениях и затоках арктического воздуха в тылы быстро движущихся циклонов.

Летом циклоническая деятельность ослабевает. Преобладающими барическими образованиями являются малоподвижные циклоны и антициклоны. Прохождение циклонов с запада сопровождается дождливой погодой и похолоданием. Для летнего сезона характерны кратковременные ливневые дожди и грозы, нередко сопровождающиеся шквалами. В летний период испаряемость примерно в два раза превышает количество осадков. Неблагоприятными явлениями лета являются суховеи, которые обычно сопровождаются засухами. Повторяемость средних и сильных засух составляет 20 – 30 %.

Абсолютная влажность воздуха составляет в среднем в год 7,2 мб, относительная влажность 75 %.

Наибольшая скорость ветра в данном районе наблюдается зимой и в начале весны (свыше 15 м/с), наименьшая - летом (0 - 5 м/с). В течение большей части года преобладают западные (с апреля по сентябрь) и юго-западные ветры. Максимальная скорость ветра 4 % обеспеченности составляет 24 м/с, 50 % обеспеченности - 17 м/с. Осенью преобладает западный перенос воздушных масс. Циклоны быстро смещаются с запада на восток. Погода обычно бывает прохладной и дождливой.

Изучаемая территория расположена во II ветровом районе, III снеговом районе и III гололедном районе (СП 20.13330.2011). Нормативное значение ветрового давления составляет 0,30 кПа (таблица 11.1 п.11.1 СП 20.13330.2011), веса снегового покрова – 1,80 кПа (таблица 10.1 п.10 СП 20.13330.2011). Толщина стенки гололеда – 10 мм (таблица 12.1 п.12 СП 20.13330.2011). Температура воздуха наиболее холодной пятидневки составляет -36 ○С с обеспеченностью 0,98 и -34 ○С с обеспеченностью 0,92 (таблица 3.1 СП 131.13330.2012).

В геоморфологическом отношении район работ расположен на левобережном склоне бассейна р. Инсар

Проектируемая территории по геологическому строению относится к зоне эрозионно-денудационных равнин. С поверхности здесь широко развит маломощный (до 2-5 м) покров рыхлых четвертичных отложений (суглинки, пески, древесно-щебнистые суглинки и супеси). Под ним залегают коренные кремнисто-карбонатные породы мела, пески и глины, нередко обнажающиеся на крутых склонах долин притоков основных рек.

Глубина залегания грунтовых и местами слабонапорных подземных вод от 2-10 до 30-40 м. Подземные воды обладают углекислой и сульфатной агрессивностью на отдельных участках.

Проектируемая территория подвержена воздействию опасных геологических процессов, среди которых наибольшее распространение имеют овражно-балочная эрозия, оползнеобразование.

1.3. Красные линии и линии регулирования застройки

На проектируемой территории установлены красные линии, проектом не предусматривается их изменение.

1.4. Положения об очередности планируемого развития территории

Проектом предусматривается размещение размещения объекта торговли. Площадь застройки составляет 938 м², что составляет 38 % от площади земельного

участка (2500 м²), общая торговая площадь составляет 400 м². Количество этажей - 1 этаж. Строительство производится в один этап.

1.5. Характеристики развития систем инженерно-технического обеспечения территории

Инженерно-техническое обеспечение проектируемой и прилегающих территорий обеспечивается существующими инженерными сетями. Существующие инженерные сети и сооружения, приведены на листе ПП-4.

1.6. Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории

Доступ к существующему объекту предусмотрен по ул. Юрия Святкина. Проектом предусмотрено размещение 29 парковочных мест, из расчёта 7 машино-мест на 100 м2 торговой площади.

1.7. Характеристика развития систем социального обслуживания

В связи со спецификой территории в границах проекта планировки, описанной в разделах 1.2 «Краткая характеристика территории в границах проекта планировки…» и 1.4 «Планируемые к размещению объекты капитального строительства» настоящих положений, строительство объектов для развития систем социального обслуживания настоящим проектом планировки территории не предусматривается.

РАЗДЕЛ 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

2.1. Параметры планируемого строительства

В соответствии с утвержденными правилами землепользования и застройки, проектируемая территория расположена в зоне объектов и предприятий V класса опасности (П5), в восточной части г. Саранска, Республики Мордовия. Общая площадь выделенного для проектирования участка равна 0,9 га. предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства приведена в таблице 2.1.1.

Таблица 2.1.1. Предельные параметры

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	П5	5	200000			1	3

2.2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объекта капитального строительства

Функциональное использование территории в период подготовки проекта планировки без ограничений. Граница зон планируемого размещения объекта капитального строительства установлена с учетом линии отступа от красных линий и от границ земельного участка, учтенного в ЕГРН.

2.3. Зоны с особыми условиями использования территории, планировочные ограничения

В границах проектируемой территории отсутствуют зоны залегания полезных ископаемых. Объекты культурного наследия на проектируемой территории и в непосредственной близости отсутствуют.

В границах проектируемой территории в качестве зон с особыми условиями использования выделены охранные зоны существующих инженерных коммуникаций, границы которых показаны на чертеже «Схема границ зон с особыми условиями использования территории».

2.4. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории

Существующая организация рельефа проектируемой территории находится в увязке с отметками прилегающих территорий и обеспечивает отвод поверхностных вод с участка (включая систему наружных водостоков) по лоткам проездов в ливневую канализацию.

Вертикальная планировка выполнена на стадии схемы. Проектируемая территория имеет уклон в северо-западном направлении. Абсолютная разность высот в пределах проектируемой территории составляет 0,5 метра. При решении схемы вертикальной планировки проектные отметки назначались с учетом максимального сохранения рельефа и обеспечения отвода поверхностных вод.

2.5. Меры 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 проектируемого объекта пожароопасных зданий и сооружений нет.

Основные факторы риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера определены на основе имеющейся архивной информации ГУ МЧС России по РМ. По показателям риска природных чрезвычайных ситуаций для территории объекта установлены виды природных явлений: смерчи, ураганы, бури, град, цунами, пожары природные, наводнения и подтопления.

Постоянного обслуживающего персонала на проектируемом объекте не предусматривается, следовательно, система управления и оповещения ГО проектируемого объекта, в основе которых лежат средства связи, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 02.03.93 г. № 178, не создается.

Оповещение бригад, осуществляющих периодический осмотр и обслуживание объекта, по сигналам ГО и управление ими по выполнению мероприятий ГО, осуществляется диспетчерской службой эксплуатирующей организации по имеющимся средствам мобильной связи.

Возможными источниками чрезвычайных ситуаций техногенного и природного характера на проектируемом объекте могут являться:

- некачественное строительство;

- обрушение и повреждение сооружений и установок;

- механические повреждения;

- нарушение норм технологического режима;

- отклонения климатических условий от ординарных (сильные морозы, паводки, ураганные ветры, смерчи и пр.), которые могут стать причиной аварии на проектируемой сети водопровода.

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. Мероприятия по охране окружающей среды

Природоохранные мероприятия

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);

- проведения мероприятий, снижающих выброс вредных веществ в атмосферу автотранспортом;

- 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 тротуаров, проезды, улицы, площадки промышленных предприятий, а также правильная утилизация и вывоз отходов от промышленных производств.

Организация системы современной санитарной очистки микрорайонов включает в себя: сбор и удаление ТБО, уборку территории от мусора, смета снега, мытья усовершенствованных покрытий.

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 гололёд, предотвращения снежно-ледяных образований.

РАЗДЕЛ 3. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

3.1. Общие сведения

Проект межевания территории выполнен в целях установления границ земельных участков проектируемых зданий, сооружений, в том числе линейных объектов, земельных участков общего пользования, земельных участков, которые могут быть сформированы на неиспользуемых территориях из состава неразделенных городских земель, с указанием установленных ограничений и обременении использования всех перечисленных видов участков, а также в целях обоснования необходимых условий предоставления земельных участков, в том числе установления зон действия публичных сервитутов, иных обременении, установления условий неделимости земельного участка.

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

- 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 изменениями, внесенными решениями Совета депутатов городского округа Саранск от 22 мая 2020 года № 288);

- Местных нормативов градостроительного проектирования, утвержденных решением Совета депутатов г.о. Саранск от 22.03.2019 г. №223;

- Правил землепользования и застройки г.о. Саранск, (от 06.05.2016 г. № 516 с изменениями).

3.2. Анализ существующего положения

Проектируемая территория, предназначенная для размещения объекта торговли по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Юрия Святкина. Категория земель – земли населенных пунктов.

Площадь территории в границах проекта межевания составляет 0,9 га.

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала 13:23:1109211.

В границы разработки проекта межевания попадают земельные участки, зарегистрированные в государственном кадастре недвижимости. Сведения о ранее образованных земельных участках представлены в таблице 4.2.1 и в выписках из ЕГРН (приложение 1).

В границах проектируемой территории отсутствуют зоны залегания полезных ископаемых. Объекты культурного наследия на проектируемой территории и в непосредственной близости отсутствуют.

В границах проектируемой территории в качестве зон с особыми условиями использования выделены охранные зоны существующих инженерных коммуникаций. Сведения о существующих земельных участках приведены в таблице 4.2.1

Проектом не предусмотренно определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков, т.к. данные участки отсутствуют на рассматриваемой территории.

3.3. Проектное предложение по использованию территории

Проектируемая территория, предназначенная для размещения объекта торговли по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Юрия Святкина. Категория земель – земли населенных пунктов.

Формирование проектных границ земельных участков производится в пределах красных линий, ограничивающих территорию разработки проекта межевания и отделяющих земли общего пользования от внутриквартальных территорий, подлежащих передаче юридическим и физическим лицам на различных правах.

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов капитального строительства федерального и регионального значения в зоне разработки проекта межевания, отсутствуют.

В проекте межевания территории отображены границы существующих землепользований, определены площади, границы земельных участков и зоны планируемого размещения объектов капитального строительства. В границы

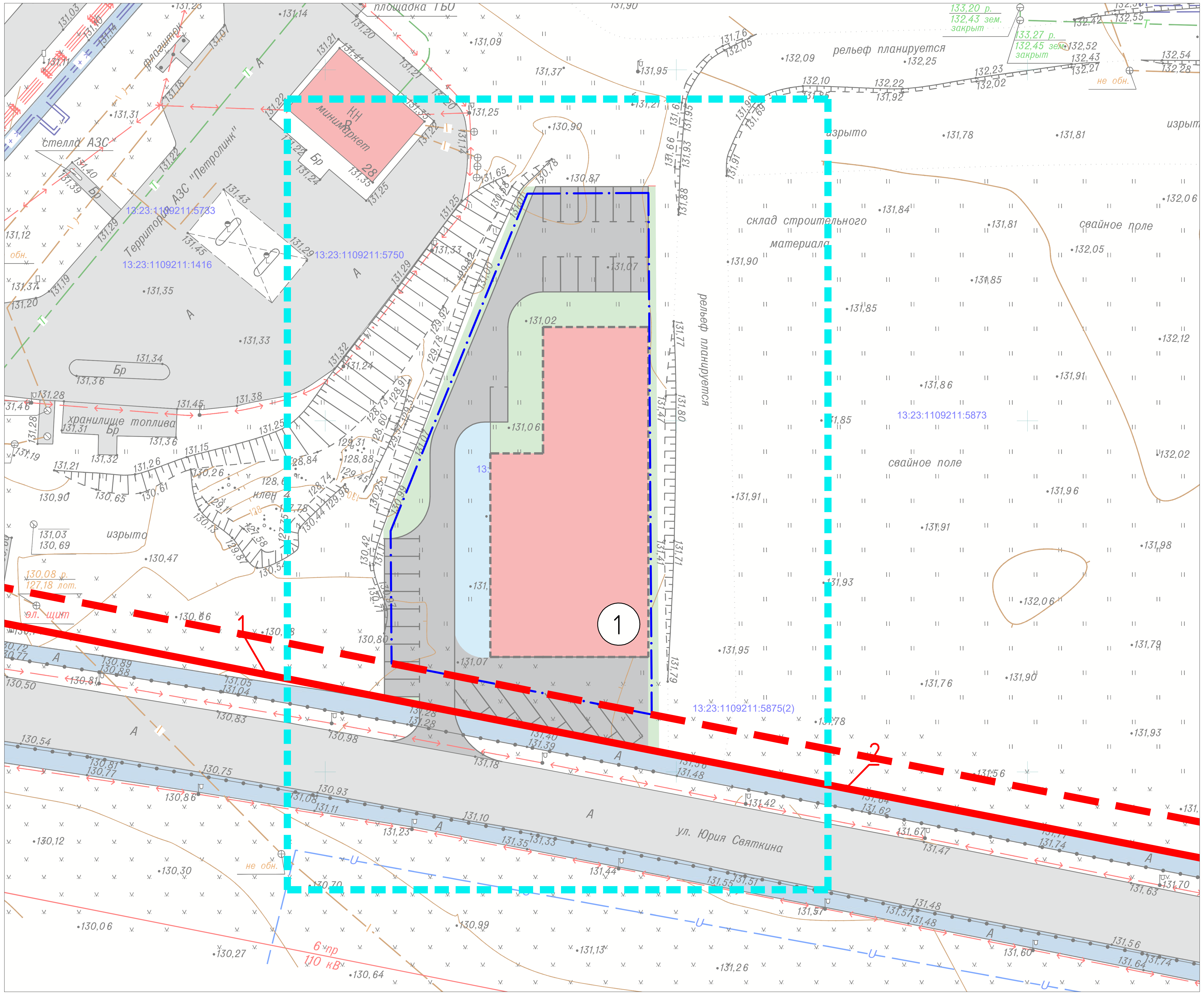
земельных участков включены территории под зданиями и сооружениями, проездами и проходами к зданиям и сооружениям.

Проектом не предусматривается образование или изменение границ земельных учтенных в ЕГРН.

Решение о выполнении землеустроительных работ с целью постановки земельных участков на государственный кадастровый учет предусмотренных проектом межевания территории, принимается собственником объекта недвижимости после утверждения проекта межевания в установленном действующим законодательством порядке.

3.4. Технико-экономические показатели проекта межевания территории

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	По проекту
1	2	3	4
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	0,9
2	Территории, подлежащие межеванию	га	-
3	Территории, не подлежащие межеванию	га	0,9



Условные обозначения

- Границы разработки проекта планировки территории
- Существующие объекты капитального строительства
- Проектируемые объекты капитального строительства
- Существующие красные линии
- Линия отступа от красной линии
- Граница зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- Существующие дороги
- Проектируемые дороги, проезды
- Проектируемая брусчатка
- Тротуары
- Озеленение
- Проектируемые парковки
- Номера поворотных точек координат существующих красных линий

Положение об очередности планируемого развития территории

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Площадь застройки	Торговая площадь	Площадь земельного участка	Парковочные места	Очередь строительства	Примечания
1	Магазин	1	938	400	2500	29	1	Пр.

Перечень координат существующих красных линий

№ п/п	X	Y	Длина линии
1	391113.84	1293791.66	84.06
2	391097.68	1293874.15	
Длина трассы = 84.06м			ΣL=84.06м

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата
Разработал		Чендырев			
ГИП		Каханов			

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории четвертого микрорайона объекта "Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска", в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка, расположенного в районе ул. Севастопольская г. Саранска

Основная часть проекта планировки территории

стадия	лист	листов
П	ПП-1	

Чертеж планировки территории. Разбивочный чертеж красных линий. М 1:500

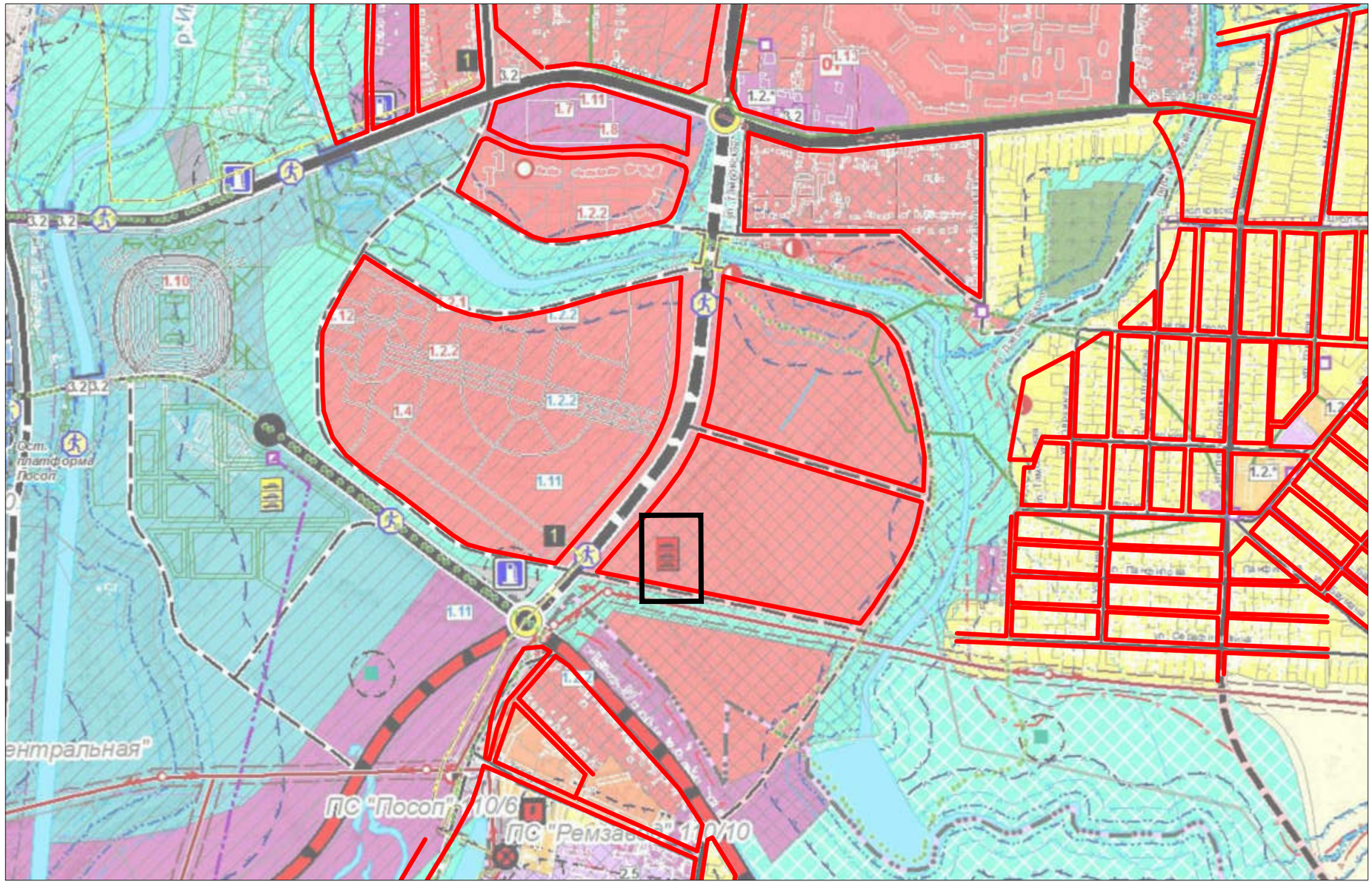
ООО "Проект-Сити"

ГОСТ А2 (420x594)

Взам. инв. N

Подп. и дата

Инв. N подл.



Граница элемента планировочной структуры

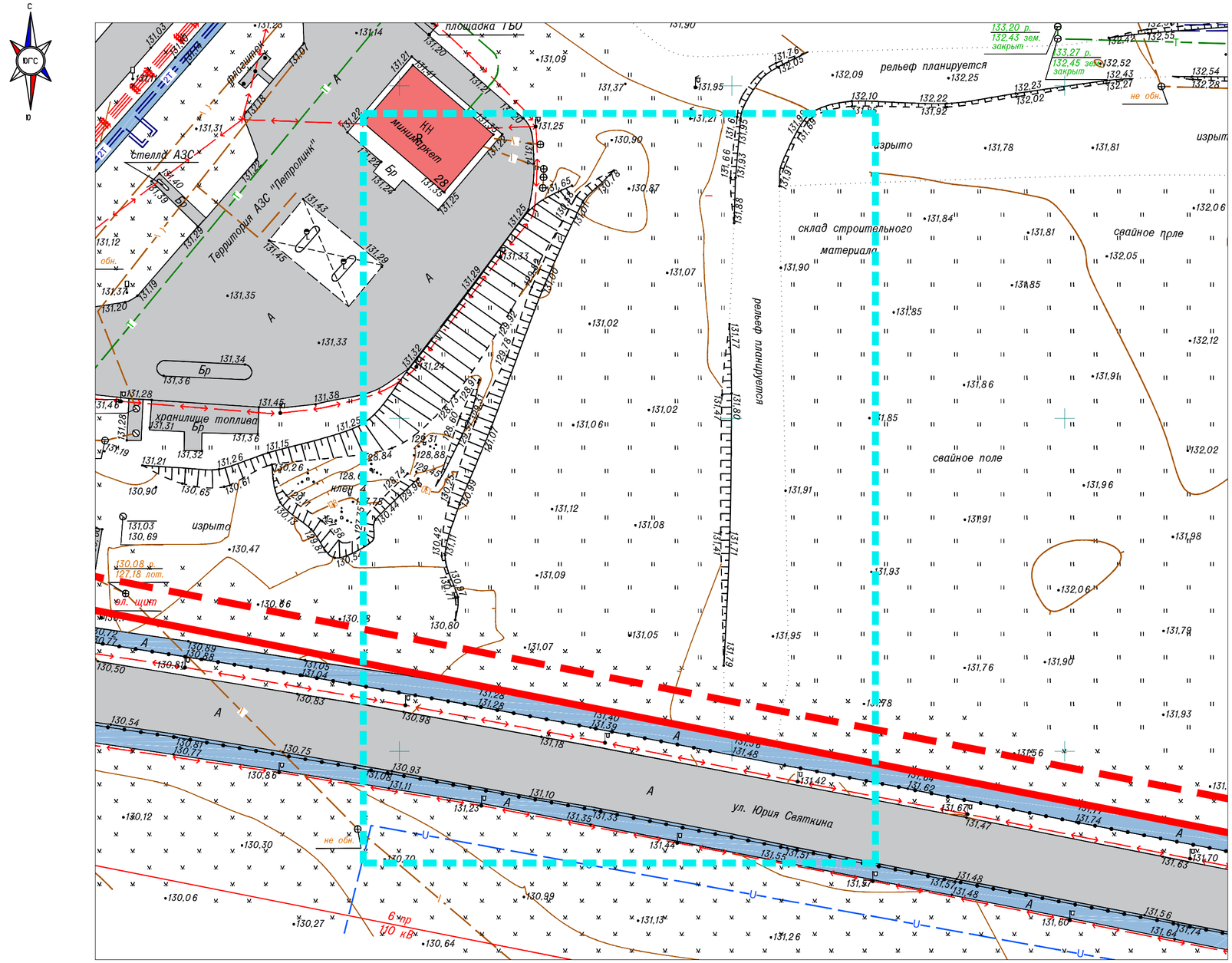
Граница разработки

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	
Разработал		Чендырев				Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории четвертого микрорайона объекта "Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска", в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка, расположенного в районе ул. Севастопольская г. Саранска
						Материалы по обоснованию проекта планировки территории
						стадия: П; лист: ПП-2; листов:
ГИП		Каханов				Схема расположения элемента планировочной структуры (по материалам генерального плана г.о. Саранск, 2014 г.)
						ООО "Проект-Сити"

Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.



Условные обозначения

- Границы разработки проекта планировки территории
- Существующие объекты капитального строительства
- Существующие красные линии
- Линия отступа от красной линии
- Существующие дороги
- Тротуары

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата
Разработал		Чендырев			
ГИП		Каханов			

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории четвертого микрорайона объекта "Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска", в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка, расположенного в районе ул. Севастопольская г. Саранска.

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

стадия	лист	листов
П	ПП-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

ООО "Проект-Сити"

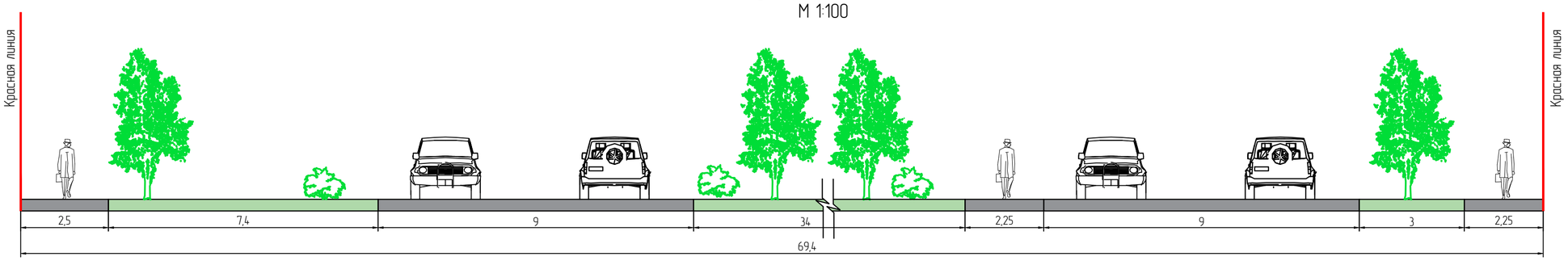
Взам. инв. N

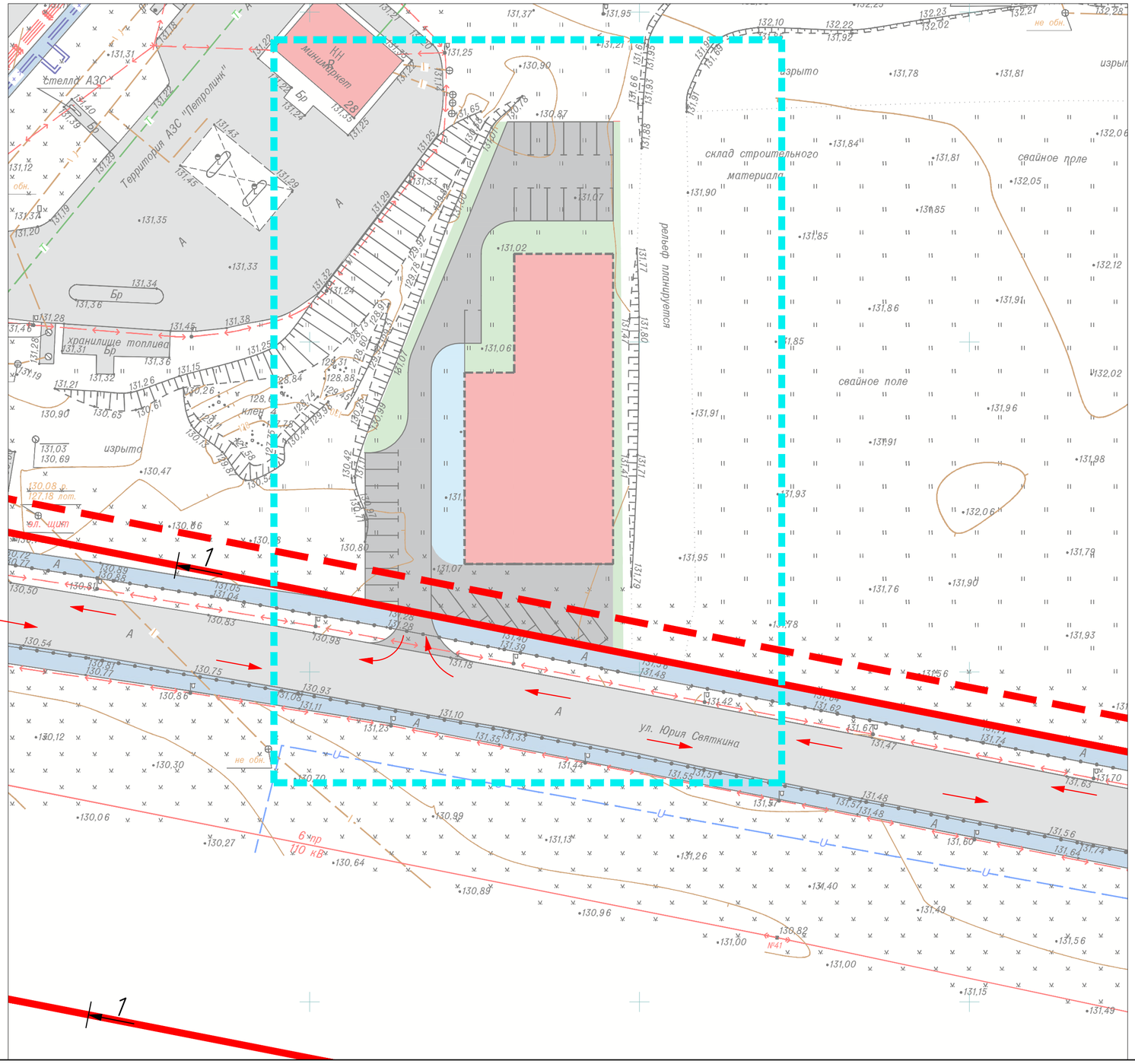
Подп. и дата

Инв. N подл.

ГОСТ А2 (420х594)

Поперечный профиль 1–1
ул. Юрия Святкина
М 1:100





Условные обозначения

- Границы разработки проекта планировки территории
- Существующие объекты капитального строительства
- Проектируемые объекты капитального строительства
- Существующие красные линии
- Линия отступа от красной линии
- Существующие дороги
- Проектируемые дороги, проезды
- Проектируемая брусчатка
- Тротуары
- Озеленение
- Проектируемые парковки
- Направление движение транспорта
- Номер поперечного профиля

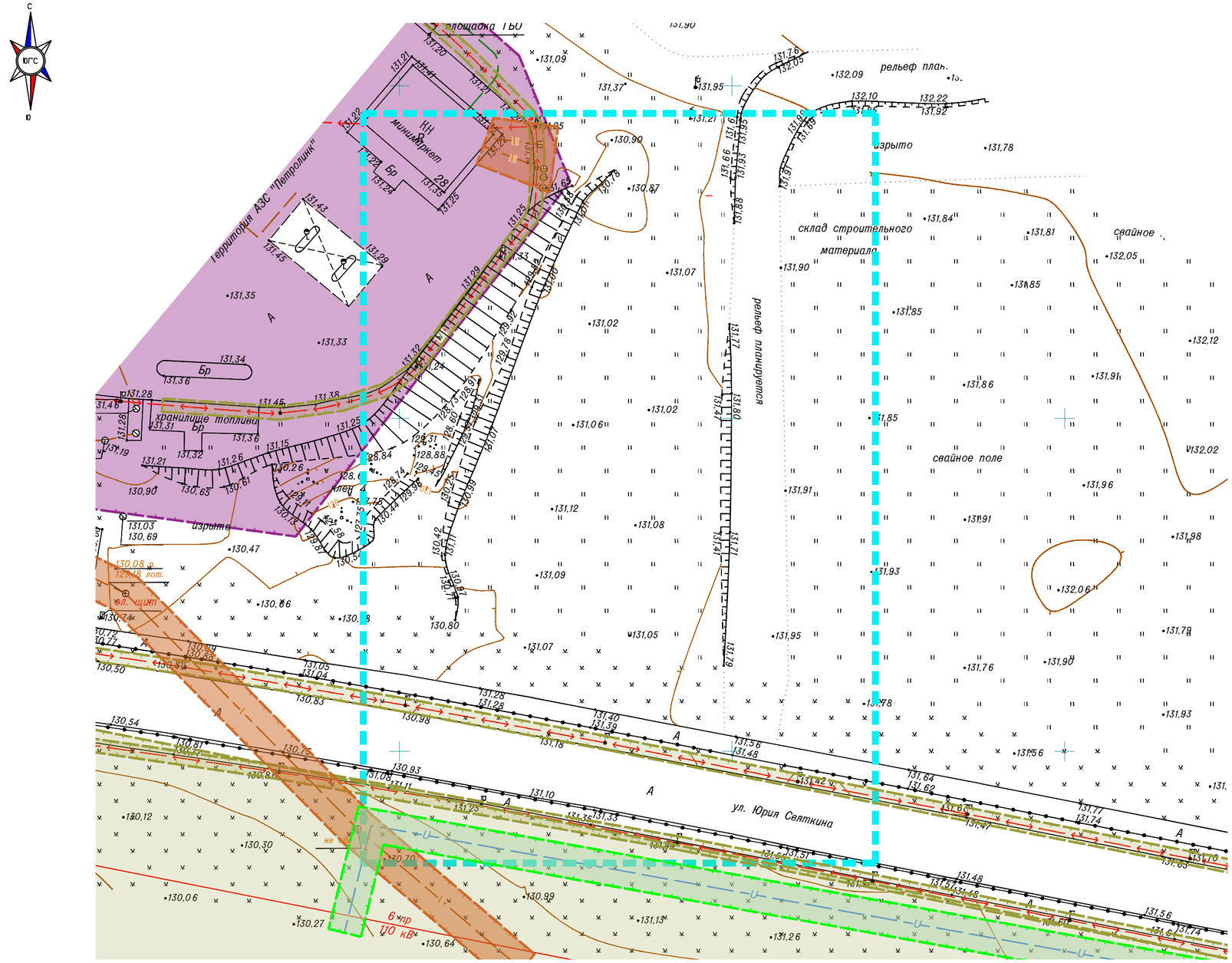
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	
Разработал		Чендырев				Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории четвертого микрорайона объекта "Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска", в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка, расположенного в районе ул. Севастопольская г. Саранска
						Материалы по обоснованию проекта планировки территории
						Схема организации движения транспорта и пешеходов. М 1:500
ГИП		Каханов				

стадия	лист	листов
П	ПП–4	

ООО "Проект-Сити"

Взам. инв. N | Подп. и дата | Инв. N подл.

ГОСТ А2 (420х594)



Условные обозначения

- Границы разработки проекта планировки территории
- Охранная зона ЛЭП и кабеля
- Охранная зона газа
- Охранная зона канализация
- Санитарно-защитная зона АЗС (установлена в соответствии с санитарно-эпидемиологическим заключением)

Примечание:

– Вся проектируемая территория попадает в приаэродромную зону;

– Вся проектируемая территория попадает в границы 3, 4, 5 и 6 подзоны приаэродромной территории.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата
Разработал		Чендырев			
ГИП		Каханов			

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории четвертого микрорайона объекта "Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска", в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территорий земельного участка, расположенного в районе ул. Севастопольская г. Саранска.

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

стадия	лист	листов
П	ПП-5	

Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:500

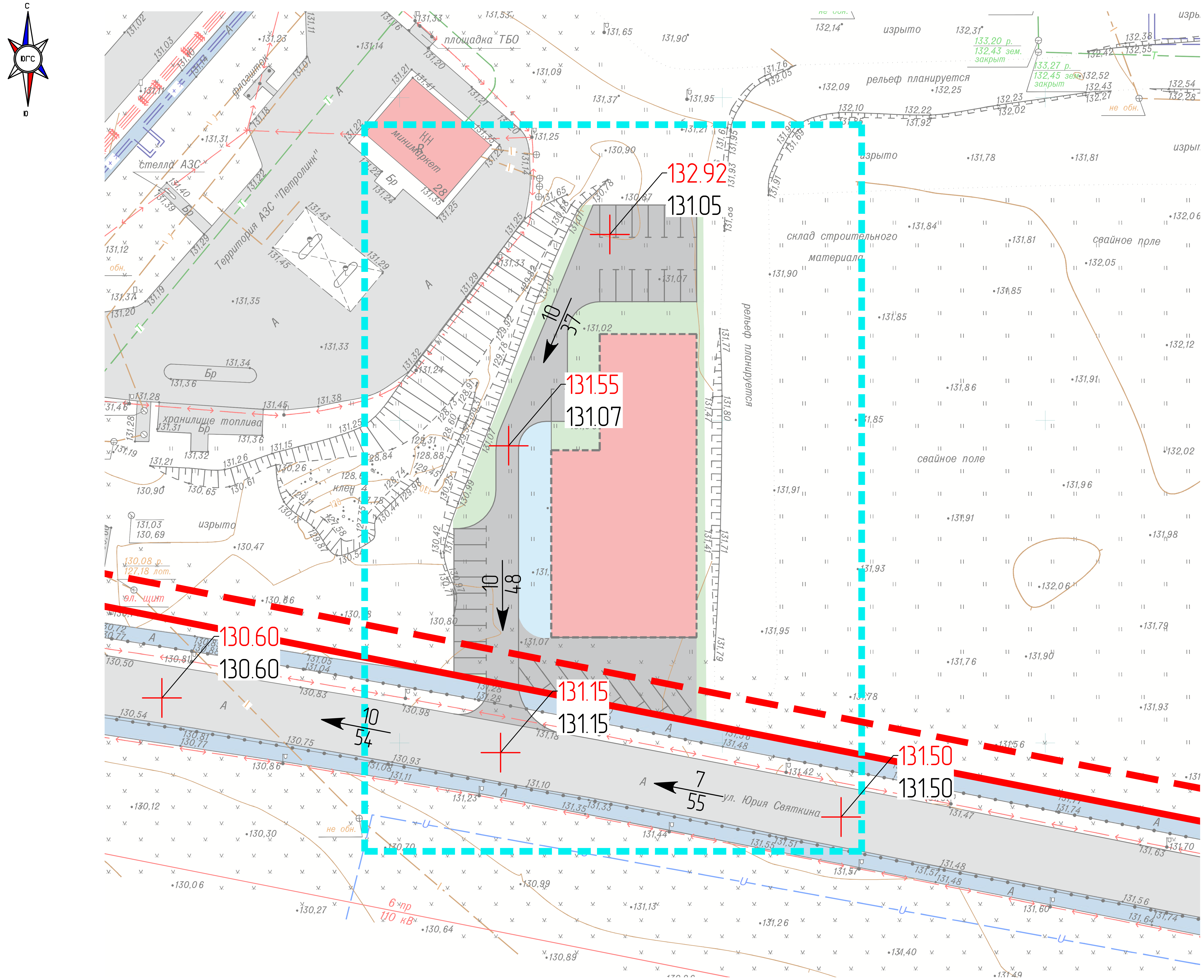
ООО "Проект-Сити"

Взам. инв. N

Подп. и дата

Инв. N подл.

ГОСТ А2 (420х594)



Условные обозначения

- Границы разработки проекта планировки территории
- Существующие объекты капитального строительства
- Проектируемые объекты капитального строительства
- Существующие красные линии
- Линия отступа от красной линии
- Существующие дороги
- Проектируемые дороги, проезды
- Проектируемая брусчатка
- Тротуары
- Озеленение
- Проектируемые парковки
- 162.50 / 162.50 — Проектируемая отметка / Существующая отметка
- 25 / 37.60 — Уклон (промилле) / Расстояние (метры)

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата
Разработал		Чендырев			
ГИП		Каханов			

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории четвертого микрорайона объекта "Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска", в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка, расположенного в районе ул. Севастопольская г. Саранска

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

стадия	лист	листов
П	ПП-6	

Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. М 1:500

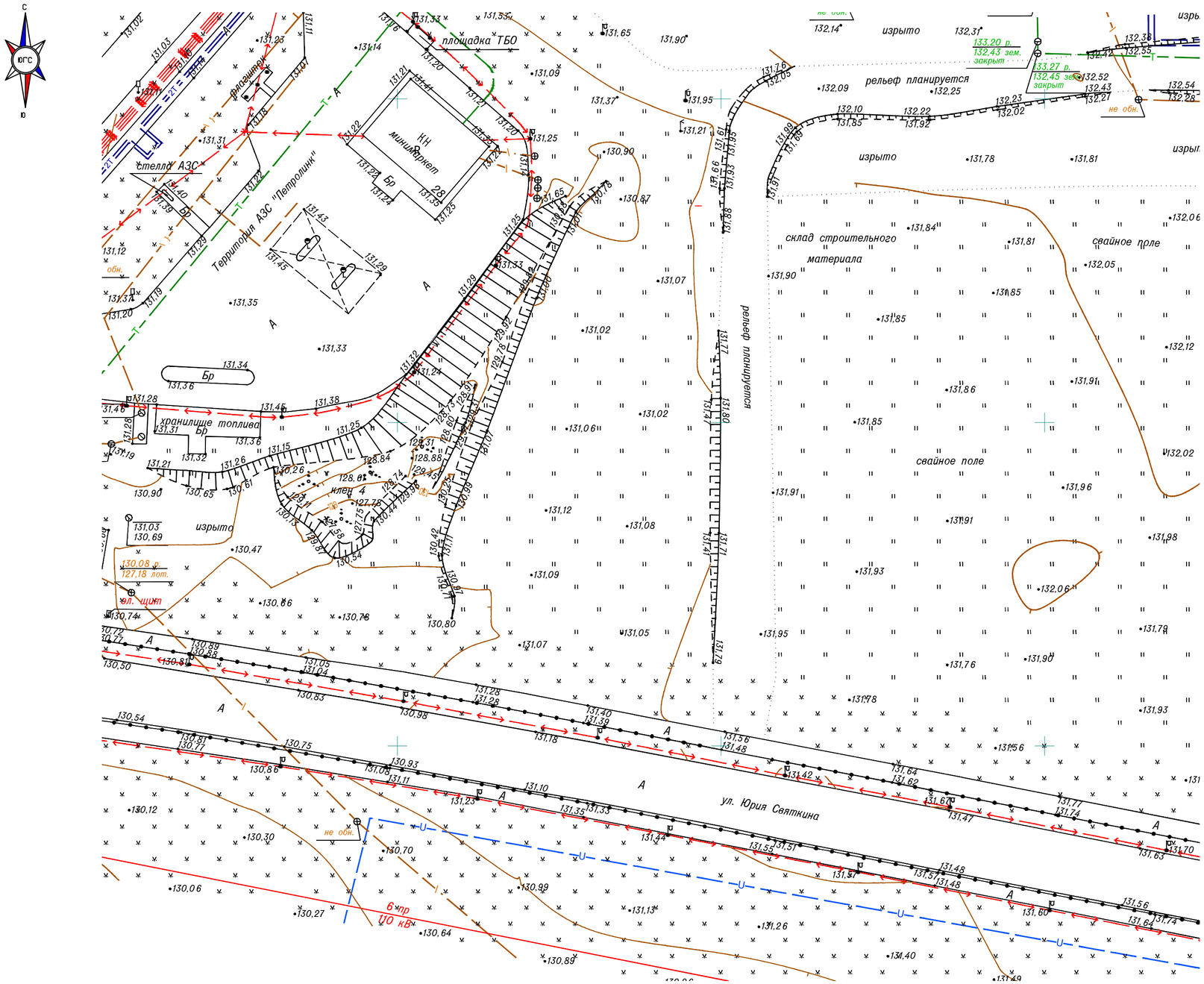
ООО "Проект-Сити"

ГОСТ А2 (420х594)

Взам. инв. N

Подп. и дата

Инв. N подл.



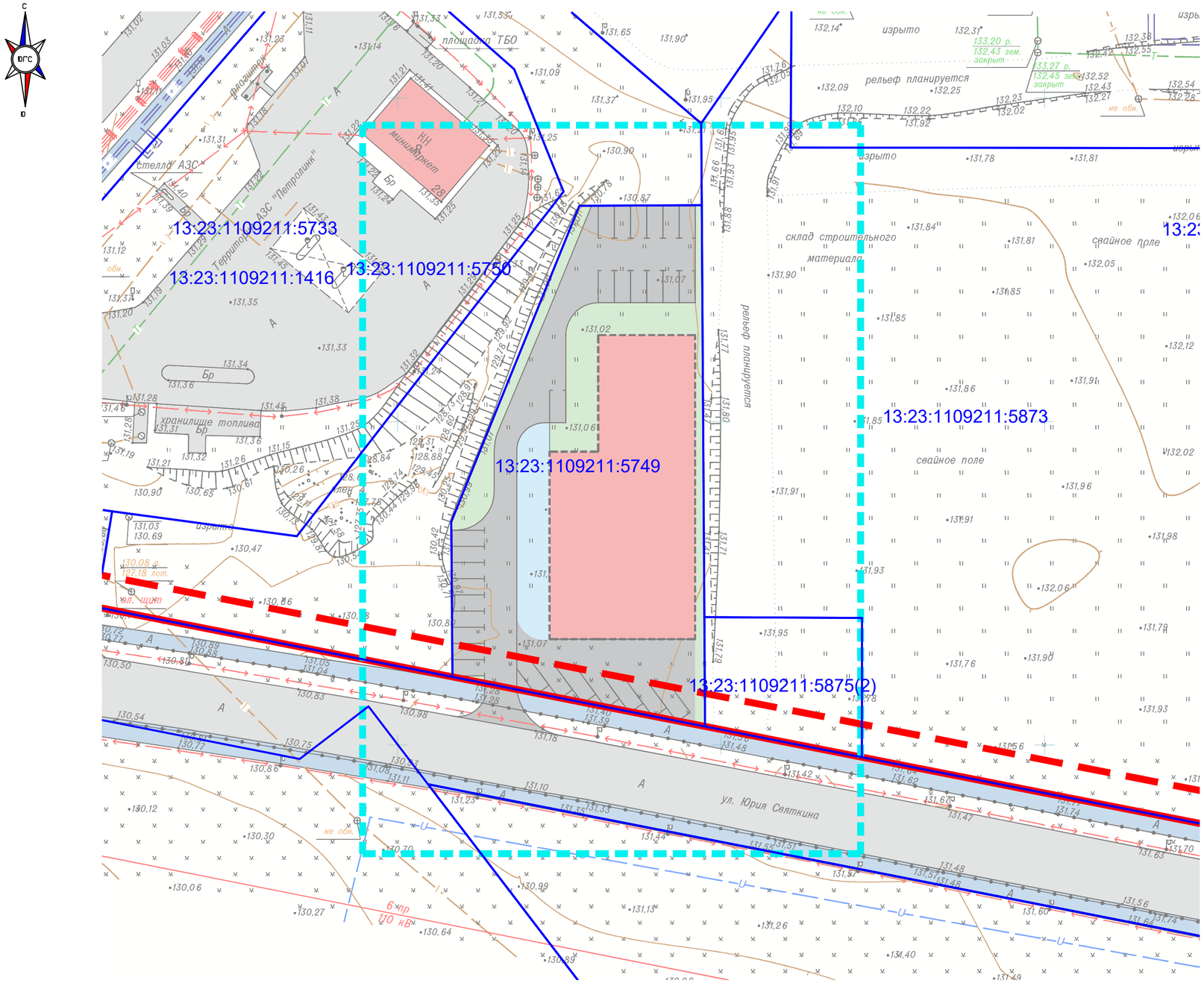
						Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории четвертого микрорайона объекта "Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Таблa) г. Саранска", в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка, расположенного в районе ул. Севастопольская г. Саранска.
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	
Разработал		Чендырев				Материалы по обоснованию проекта планировки территории
						стадия: П; лист: ПП-7; листов:
ГИП		Каханов				Результаты инженерных изысканий. М 1:500
						ООО "Проект-Сити"

Взам. инв. N

Подп. и дата

Инв. N подл.

ГОСТ А2 (420х594)



Условные обозначения

- Границы разработки проекта планировки территории
- Существующие объекты капитального строительства
- Проектируемые объекты капитального строительства
- Существующие красные линии
- Линия отступа от красной линии
- Существующие дороги
- Проектируемые дороги, проезды
- Проектируемая брусчатка
- Тротуары
- Озеленение
- Проектируемые парковки
- Границы земельных участков учтенных в ЕГРН

Примечание:
Проектом не предусматривается образование или изменение границ земельных учтенных в ЕГРН.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата
Разработал		Чендырев			
ГИП		Каханов			

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории четвертого микрорайона объекта "Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска", в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка, расположенного в районе ул. Севастопольская г. Саранска

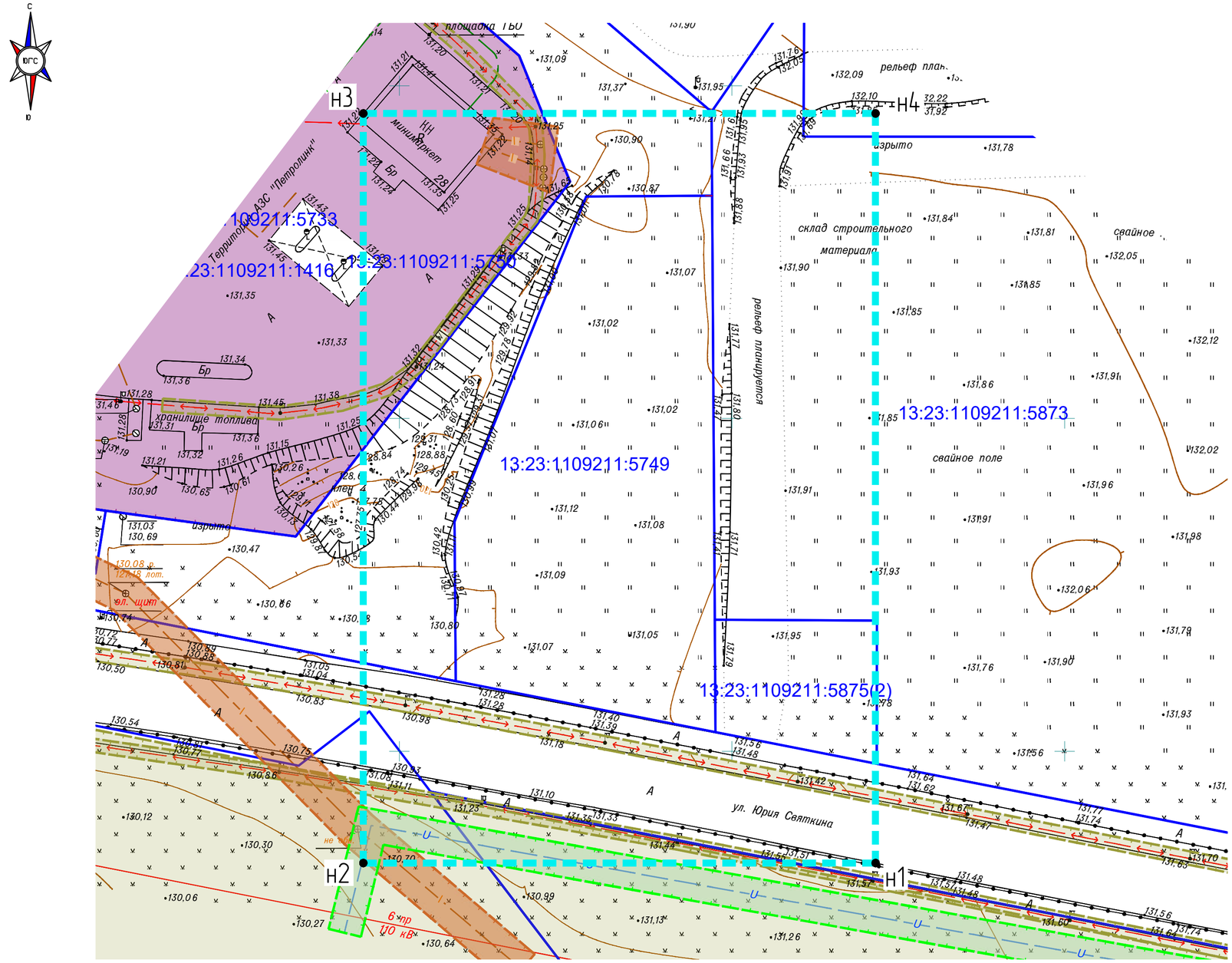
Основная часть проекта межевания территории	стадия	лист	листов
	П	ПМ-1	

Чертеж межевания территории. М 1:500

ООО "Проект-Сити"

Взам. инв. N | Подп. и дата | Инв. N подл.

ГОСТ А2 (420х594)



Условные обозначения

- Границы разработки проекта планировки территории
- Охранная зона ЛЭП и кабеля
- Охранная зона газа
- Охранная зона канализация
- Санитарно-защитная зона АЗС (установлена в соответствии с санитарно-эпидемиологическим заключением)
- Границы земельных участков учтенных в ЕГРН

Ведомость координат границ проектируемой территории

N	X	Y	Длина	Дир.углы
н1	391083.21	1293871.58	76.98	270°00'00"
н2	391083.21	1293794.60	112.61	0°00'00"
н3	391195.83	1293794.60	76.98	90°00'00"
н4	391195.83	1293871.58	112.61	270°00'00"
Периметр 379 м			Общая площадь 8669 кв.м.	

Примечание:
- Вся проектируемая территория попадает в приаэродромную зону;
- Вся проектируемая территория попадает в границы 3, 4, 5 и 6 подзоны приаэродромной территории.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории четвертого микрорайона объекта "Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска", в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территорий земельного участка, расположенного в районе ул. Севастопольская г. Саранска.			
Разработал		Чендырев				Материалы по обоснованию проекта межевания территории	стадия	лист	листов
							П	ПМ-2	
ГИП		Каханов				Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:500	ООО "Проект-Сити"		

Взам. инв. N | Подп. и дата | Инв. N подл.

ГОСТ А2 (420х594)