ПОСТАНОВЛЕНИЕ

АДМИНИСТРАЦИИ городского округа САРАНСК

от 27 октября 2023 г. № 1488

Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 13:23:1110301:216

Принимая во внимание заявление акционерного общества «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» от 29 августа 2023 года № 03-03/1235 (вх. № 719/5-58 от 29 августа 2023 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 городского округа Саранск от 18 сентября 2023 года № 285-ПГ «О вынесении на публичные слушания документации по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 13:23:1110301:216», с учетом протокола публичных слушаний по документации по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 13:23:1110301:216, проведенных 6 октября 2023 года, заключения о результатах публичных слушаний, опубликованного в газете «Саранский Вестник» от 11 октября 2023 года № 44 (207), иных прилагаемых документов Администрация городского округа Саранск **постановляет**:

1. Утвердить документацию по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 13:23:1110301:216 согласно приложению к настоящему постановлению (заказчик – АО «СЗ «МИК»).

2. Считать документацию, указанную в пункте 1 настоящего постановления, действующей при полном выполнении требований, предъявляемых действующими на момент реализации документации Генеральным планом городского округа Саранск и Правилами землепользования и застройки городского округа Саранск.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на Заместителя Главы городского округа Саранск – Директора Департамента перспективного развития Администрации городского округа Саранск.

4. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

И.о. Главы городского округа Саранск В. В. Быков

ПРИЛОЖЕНИЕ
к постановлению Администрации
городского округа Саранск
от «27»октября 2023 г. № 1488

Состав документации по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 13:23:1110301:216

№ п/п	Наименование документа
1.	Пояснительная записка
2.	Графическая часть
2.1	Проект планировки территории
2.1.1	Основная часть проекта планировки территории
2.1.2	Чертеж планировки территории. М 1:1000
2.1.3	Чертеж красных линий. М 1:1000
2.2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории
2.2.1	Схема расположения элемента планировочной структуры в системе ранее разработанного проекта планировки территории. М 1:10 000
2.2.2	Результаты инженерных изысканий. М 1:1000
2.2.3	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:1000
2.2.4	Схема организации движения транспорта и пешеходов. М 1:1000
2.2.5	Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. М 1:1000
3.1	Проект межевания территории
3.1.1	Основная часть проекта межевания территории
3.1.2	Чертеж межевания территории. М 1:1000
3.2	Материалы по обоснованию проекта межевания территории
3.2.1	Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:1000

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

Общество с ограниченной ответственностью
Региональный научно-исследовательский информационный центр

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

Заказчик: АО СЗ «Мордовская ипотечная корпорация»

Место строительства: г.о. Саранск

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ, (проект планировки территории, проект межевания территории), земельного участка с кадастровым номером 13:23:1110301:216

Шифр: 4/2023-ПП

Саранск 2023

Общество с ограниченной ответственностью
Региональный научно-исследовательский информационный центр

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

Заказчик: АО СЗ «Мордовская ипотечная корпорация»

Место строительства: г.о. Саранск

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ, (проект планировки территории, проект межевания территории), земельного участка с кадастровым номером 13:23:1110301:216

Шифр: 4/2023-ПП

Директор И.А. Митрошин

Руководитель проекта Ю.А. Ланкина

Саранск 2023

Документация по планировке территории выполнена на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов российской федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий

Руководитель проекта Ю.А. Ланкина

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

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ 7
1.1. Обоснование для разработки проекта планировки территории 7
1.2. Положения о характеристиках планируемого развития территории 9
1.3. Красные линии 15
1.4. Положения об очередности планируемого развития территории 15
РАЗДЕЛ 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ 17
2.1. Результаты инженерных изысканий 17
2.2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства 17
2.3. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов местного значения 18
2.4. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории 26
2.5. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера 26
2.6. Перечень мероприятий по охране окружающей среды 27
РАЗДЕЛ 3. ИНЫЕ ВОПРОСЫ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ 31
3.1. Основные технико-экономические показатели проекта планировки 31
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ 35
4.1. Общие сведения 35
4.2. Анализ существующего положения 36
4.3. Проектное предложение по образованию земельных участков на проектируемой территории 36
4.4. Технико-экономические показатели проекта межевания территории 38

Приложение 1. Характеристика земельных участков зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости
Приложение 2. Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Состав авторского коллектива и ответственных разработчиков проекта

Руководитель проекта	Ю.А. Ланкина
Инженер	М.А. Асташов

Состав документации по планировке территории

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 1. Основная часть проекта планировки территории

1. Текстовые материалы
2. Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Чертеж планировки территории	ПП - 1	1: 1000
2.	Чертеж красных линий	ПП - 2	1: 1000

РАЗДЕЛ 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории

1. Текстовые материалы
2. Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1.	Схема расположения элемента планировочной структуры в системе ранее разработанного проекта планировки территории	ПП - 3	1: 10 000
2.	Результаты инженерных изысканий	ПП - 4	
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. Схема границ зон с особыми условиями использования территории.	ПП - 5	1: 1000
4.	Схема организации движения транспорта и пешеходов	ПП - 6	1: 1000
5.	Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной зашиты территории.	ПП- 7	1: 1000
6.	Чертеж вариантов планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории	ПП-8	

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

- схема границ территорий объектов культурного наследия;

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 4. Основная часть проекта межевания территории

1. Текстовые материалы
2. Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Чертеж межевания территории	ПМ- 1	1: 1000

Проект межевания подготовлен в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, в связи с чем в текстовой части проекта межевания территории не приводится целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов.

Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (СК-13) приведен в приложении 2.

РАЗДЕЛ 5. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

1. Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории.	ПМ-2	1: 1000

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.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

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

1.1. Основание для разработки проекта планировки территории

Документация по планировке территории, включая проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 13:23:1110301:216 выполнено с целью выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Проект планировки территории является основой для разработки проекта межевания территорий.

Внесение изменений в документацию по планировке территории выполнено на основании Постановления Правительства РФ от 02.04.2022 г. № 575 по договору подряда с АО СЗ «Мордовская ипотечная корпорация», согласно требованиям законодательных актов и рекомендаций следующих нормативных документов:

- Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Генерального плана городского округа Саранск, утвержденного решением Совета депутатов г.о.Саранск от 23.04.2014 г. № 333 (с изм. от 22.05.2020);
- Местных нормативов градостроительного проектирования г.о. Саранск, 2019.
- Правил землепользования и застройки г.о. Саранск (утв. Решением Совета депутатов г.о. Саранск № 516 от 06.05.2016г. с изм.).

Исходные данные для проектирования включают в себя:

- сведения из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;
- сведения об изученности объектов территориального планирования (охват их территории материалами изысканий различного масштаба и направленности, наличие архивных, исторических источников и т.д.), перечень ранее выполненных научно-исследовательских работ, градостроительной и проектной документации, прочих работ, учет которых обязателен при подготовке проекта межевания территории в рамках выполнения работ;
- данные о демографической ситуации и занятости населения;
- сведения о социальной, транспортной, производственной и инженерной инфраструктурах, строительной базе;
- материалы топографо-геодезической подосновы соответствующих масштабов, картографические и справочные материалы, материалы инженерно-геологических изысканий и исследований;
- материалы социально-экономических прогнозов развития территории, сведения об имеющихся целевых программах и программах социально-экономического развития;
- сведения о современном использовании и состоянии территории, ее кадастровой и экономической оценке (в виде схем землепользования и табличного материала);
- данные обследований и прогнозов санитарно-гигиенического состояния и экологической ситуации;
- историко-архитектурные планы, проекты зон охраны памятников истории и культуры;
- материалы опорных и адресных планов, регистрационных планов подземных коммуникаций и атласов геологических выработок;
- материалы государственного кадастра недвижимости;
- материалы схем генерального плана;
- материалы правил землепользования и застройки;

- инвентаризационные данные по землепользованию, жилищному фонду, предприятиям и учреждениям обслуживания, другим объектам недвижимости;
- данные об улично-дорожной сети, гаражах и стоянках индивидуального автотранспорта, организации дорожного движения;
- иную документацию, необходимую для разработки проекта межевания территории.

Основанием для разработки проекта планировки являются:
- техническое задание;
- материалы инженерно-геодезических изысканий, предоставленные Заказчиком.
- сведения из государственного кадастра недвижимости о земельных участках, расположенных в границах разработки проекта планировки территории.

1.2. Положения о характеристиках планируемого развития территории

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

Проектируемая территория расположена в центральной части г.о Саранск, в Ленинском районе в непосредственной близости от реки Инсар и стадиона «Мордовия-Арена», В настоящее время проектируемая территория свободна от застройки, категория земель – земли населенных пунктов. В границы проектируемой территории входит земельный участок с кадастровым номером 13:23:1110301:216. Основной подъезд к проектируемой территории предусмотрен с ул. Кочкуровская.

Площадь территории в границах проекта межевания составляет 16,3 га.

Зоны с особыми условиями использования.

В границах проектируемой территории в качестве зон с особыми условиями использования выделены:
- охранные зоны существующих инженерных коммуникаций. Расчет ширины охранных зон инженерных коммуникаций производился в соответствии с СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка

городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и Местных нормативов градостроительного проектирования г.о. Саранск;

- приаэродромная территория аэродрома Саранск;

- санитарно-защитная зона объекта спорта стадиона «Мордовия-Арена», установленная в размере 50,0 м., согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03;

- водоохранная зона р. Инсар, которая составляет 200 м., согласно ст. 65 Водного кодекса РФ.

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

В границах проектируемой территории отсутствуют зоны залегания полезных ископаемых, объекты культурного наследия - памятники истории, археологии и культуры.

Сведения о плотности и параметрах застройки, необходимые для размещения объектов.

Действующими Правилами землепользования и застройки г.о. Саранска, на проектируемой территории предусмотрены территориальные зоны Ж 1 – зона многоквартирной жилой застройки 5 и выше этажей. Для данной территориальной зоны одним из основных видов разрешенного использования является размещение многоквартирной жилой застройки. Информация о параметрах застройки территории, установленная градостроительным регламентом для проектируемой территории приведена в таблице.

N п/п	**Наименование зоны/ подзоны**	**Предельные размеры земельных участков**		**Предельное кол-во этажей**		**Мин. отступы от границ зем. участка, м**	**Макс. процент застройки в границах земельного участка**
		площадь, кв. м		**мин.**	**макс.**		
		минимум	**максимум**				
1	Ж1	5	25000	1	18	1	40

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

Характеристика проектируемых многоквартирных жилых домов приведена в таблице.

№ п/п	Количество жилых домов	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.	Этажность	Количество квартир (в 1 жилом доме)
1	1	Многоквартирный жилой дом (условный номер 5/1)	3900	8	78
2	1	Многоквартирный жилой дом (условный номер 5/2)	18100	8 - 16	332

Численность населения проектируемой многоквартирной жилой застройки, которую определяем исходя из максимальной общей площади квартир в проектируемых многоквартирных жилых домах, которая, ориентировочно, составит 186600,0 кв.м. Из расчета перспективной жилищной обеспеченности по городскому округу Саранск на 2025 год 30,8 кв.м. на человека (п.2.1.4. МНГП) - максимальная расчетная численность населения на проектируемой территории составит 6059 человек.

Плотность населения проектируемой многоквартирной жилой застройки (с учетом территории всего квартала) составит 371 чел./га, что не превышает предельных показателей плотности застройки (п.2.2.27 МНГП).

Таким образом, расчёт учреждений повседневного обслуживания, предприятий культурно-бытового и торгового обслуживания ведем исходя из прогнозируемой численности населения проектируемой территории 6059 человек. В качестве мероприятий по обеспечению сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения проектом планировки предусмотрено:

- развитие систем инженерно-технического обеспечения территории;

- обеспечение проектируемой территории требуемым количеством учреждений повседневного обслуживания, предприятий культурно-бытового и торгового обслуживания и их радиуса обслуживания.

Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории

Проектируемая территория расположена в существующей планировочной структуре восточной части г. Саранск. Основной проезд к проектируемой территории осуществляется с улицы Кочкуровская. Проектом планировки для развития системы транспортного обслуживания территории проектируется приведение автомобильных дорог, ограничивающих проектируемую территорию в соответствие с действующими нормативами градостроительного проектирования г.о. Саранск, а также устройство улично-дорожной сети внутри микрорайона в соответствии с требованиями МНГП и обеспечение требуемого количества машиномест для парковки легковых автомобилей на придомовых территориях.

Улица Кочкуровская сохраняется как улица районного значения, транспортно-пешеходная. Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта, а также поперечные профили проектируемых дорог приведены на чертеже ПП-6.

Для парковки легковых автомобилей жителей проектируемых многоэтажных жилых домов предусмотрены открытые площадки, удаленные от подъездов обслуживаемых жилых зданий не более чем на 200 м (гостевые автостоянки) и подземные парковки, количество парковочных мест принято из расчета 1 машино-место на 2 квартиры. Минимальные противопожарные расстояния от зданий до открытых гостевых автостоянок принимаются по таблице 79 МНГП. Для гостевых автостоянок жилых зданий разрывы не устанавливаются (п. 3.5.156 МНГП).

Характеристики развития систем инженерно-технического обеспечения территории

Проектом планировки определены основные характеристики планируемого строительства систем инженерно-технического обеспечения территории.

Инженерно-техническое обеспечение проектируемой территории обеспечивается от существующих и проектируемых магистральных инженерных сетей. В составе проекта планировки территории инженерные сети разработаны на стадии схемы. Окончательные решения по развитию и реконструкции инженерных сетей проектируемой территории должны быть утверждены в составе проектной документации после получения технических условий на подключение от соответствующих служб.

Водоснабжение проектируемой территории планируется от существующей сети. Точка подключения определяется после получения технических условий от МП «Саранскгорводоканал». Для водоснабжения объекта на проектируемой территории предусматривается хозяйственно-противопожарный водопровод согласно требований СНиП 2.04.02-84* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения», обеспечивающий расчетные расходы воды согласно СНиП 2.04.01-85.

Канализация проектируемой территории планируется самотечная согласно СНиП 2.04.03-85* «Канализация. Наружные сети и сооружения». Точка подключения определяется после получения технических условий от МП «Саранскгорводоканал». На всей протяженности канализационной сети устанавливаются колодцы из сборных железобетонных колец диаметром 1000, 1500 мм по типовым проектным решениям.

Электроснабжение здания на проектируемой территории будет осуществляться от проектируемой трансформаторной подстанции. Точка подключения определяется после получения соответствующих технических условий. Распределительные линии прокладываются в подземном исполнении.

Характеристика развития систем социального обслуживания

В соответствии с требованиями действующих нормативов проектируемую застройку необходимо обеспечить объектами инфраструктуры и социального обслуживания. В городском округе перечень учреждений повседневного обслуживания территорий многоквартирной жилой застройки должен включать следующие объекты: дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, спортивно-досуговый комплекс, амбулаторно-поликлинические учреждения, аптечные киоски, объекты торгово-бытового назначения, отделение связи, отделение банка, пункт охраны порядка, центр административного самоуправления, а также площадки (спорт, отдых, выездные услуги, детские игры).

На проектируемой территории для развития систем социального обслуживания планируется размещение комплекса детских дошкольных учреждений на 350 мест, а также объектов повседневного обслуживания, включая магазины продовольственных и непродовольственных товаров, аптеку, отделение почты, отделение банка, пункт общественного питания и т.д. Размещение детского сада планируется в отдельно-стоящем здании в центральной части проектируемой территории, что соответствует радиусу обслуживания 500 м. Объекты повседневного обслуживания будут размещены во встроенных нежилых помещениях многоквартирных жилых домов. Кроме того, в составе дворовых территорий планируется размещение плоскостных спортивных сооружений.

На проектируемой территории отсутствуют территории, которые по площади и месторасположению пригодны для размещения общеобразовательных школ. Однако в непосредственной близости от проектируемой территории расположена школа №17 на 1450 мест и школа №15 на 1450 мест. Их размещение позволяет обеспечить проектируемый микрорайон необходимым количеством мест в образовательных школах, а также соответствуют радиусу пешеходной доступности. Согласно концепции застройки проектируемой территории, рекомендованной к применению на

градостроительном совете РМ от 13.06.2022 г., предусмотрено строительство школы за пределами проектируемой территории, в радиусе территориальной доступности.

Кроме того, в составе дворовых территорий планируется размещение площадок для игр детей дошкольного и школьного возраста, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и выгула собак.

Данные объекты инфраструктуры позволят обеспечить потребности проектируемой застройки в детских образовательных и дошкольных учреждениях, а также соответствуют радиусу пешеходной доступности.

1.3. Красные линии

Красные линии в границах проекта планировки территории устанавливаются в соответствии с определением красных линий в градостроительном законодательстве Российской Федерации. При установлении красных линий в границах проекта планировки территории учтено проектное использование прилегающих территорий.

В границах проектируемой территории установлены красные линии в соответствии с существующими землепользованиями и назначены с отступом для обеспечения коридора для возможной прокладки инженерных коммуникаций на перспективу. В проекте планировки территории красные линии установлены с учетом требований, установленных МНГП, при этом фактическая ширина улиц в красных линиях составит не менее установленных нормативами. Ведомость расчета координат точек красных линий приведена на чертеже красных линий.

1.4. Положения об очередности планируемого развития территории

Внесение изменений в ранее разработанный проект планировки территории выполнено в связи с планируемым размещением на проектируемой территории многоквартирной жилой застройки и детского сада, которые

являются объектами капитального строительства местного значения. Развитие проектируемой территории планируется осуществлять в 2 этапа:

- 1 этап реализации проекта планировки территории: размещение многоквартирного жилого дома с условным номером 5 (2025 год ввода в эксплуатацию);

- 2 этап реализации проекта планировки территории: размещение многоквартирных жилых домов (2026-2027 года ввода в эксплуатацию), а также детского сада.

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

Этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур не приводятся в связи с их отсутствием.

РАЗДЕЛ 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

2.1. Результаты инженерных изысканий

На основании статьи 41.2 Градостроительного кодекса подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий. Виды инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, порядок их выполнения, установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19.01.2006».

На основании пункта 4 «Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории» достаточность материалов инженерных изысканий определяется лицом, по инициативе которого принимается решение о подготовке документации по планировке территории. Результаты инженерных изысканий приведены в графической части проекта планировки территории на чертеже ПП-4.

2.2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Зона планируемого размещения объекта капитального строительства должна удовлетворять требованиям земельного (по категориям земель), градостроительного, санитарного и иного законодательства.

В соответствии с действующими правилами землепользования и застройки проектируемая территории расположена в составе территориальной зоны Ж1, для которой в качестве основных видов разрешенного использования

предусмотрено размещение многоквартирной жилой застройки и размещение объектов дошкольного, начального и среднего общего образования.

Зона Ж1 – зона многоэтажной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования микрорайонов (кварталов) многоквартирных жилых домов с высокой плотностью застройки от 5 этажей и выше. Допускается ограниченный спектр услуг местного и городского значения. Помещения делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения могут располагаться в жилых зданиях, расположенных вдоль красных линий улиц и магистралей, при условии конструктивного разделения жилого и иного использования с устройством отдельных входов и обеспечением нормативных требований к организации подъездов, загрузки, автостоянок.

Границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства на проектируемой территории установлены в соответствии с градостроительным регламентом данной территориальной зоны и с учетом сведений из государственного кадастра недвижимости о границах земельных участков зарегистрированных на проектируемой территории.

2.3. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов местного значения

Обоснование местоположения и назначения объектов местного значения

Размещение на проектируемой территории проектируемых объектов капитального строительства обусловлено Правилами землепользования и застройки г.о. Саранска, которыми на проектируемой территории предусмотрена территориальная зона: Ж1 – зона многоэтажной жилой застройки, а также ограничениями использования проектируемой территории. Градостроительный регламент территориальной зоны Ж1 определяет допустимые для размещения виды объектов и их параметры на проектируемой территории.

Планировочная структура жилой зоны формируется в соответствии с планировочной структурой городского округа Саранск в целом, учитывая

градостроительные, природные особенности территории, трассировку улично-дорожной сети. При этом необходимо взаимоувязывать размещение жилой застройки, общественных зданий и сооружений, озеленённых территорий общего пользования, а также других объектов, размещение которых допускается в жилой зоне по санитарно-гигиеническим нормам и требованиям безопасности.

При формирования данной зоны должны выдерживается принципы компактности планировочного образования, защищенности от неблагоприятных природных воздействий, сокращения радиусов доступности объектов системы обслуживания.

Согласно п. 2.2.4 МНГП в жилой застройке могут быть размещены территории, предоставляемые застройщикам под участки для возведения объектов капитального строительства (жилых домов или их комплексов) и муниципальные территории – муниципальных объектов обслуживания, озеленения общего пользования, местных проездов, не включенных в участки жилой застройки и др.

Согласно п. 2.2.6. МНГП г.о. Саранск в жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования.

Выбор местоположения проектируемых на данной территории многоквартирных жилых домов обусловлен условиями по инсоляции квартир, а также наличием планировочных ограничений проектируемой территории.

При определении местоположения объектов на проектируемой территории учтены предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с Правилами землепользования и застройки г.о. Саранск. Если размещение проектируемого объекта влечет за собой отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, установленных градостроительным регламентом территориальной зоны в соответствии со ст. 40 ГрК РФ необходимо получить

разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Обоснование очередности планируемого развития территории.

Развитие проектируемой территории в 2 этапа обусловлено сложившимся инвестиционным климатом проектируемой территории.

Обоснование соответствия планируемых параметров объектов местного значения

Проектом планировки на проектируемой территории предполагается размещение многоквартирных жилых домов с комплексным благоустройством территории. Расчет нормативных размеров земельных участков для размещения многоквартирных жилых домов был произведен в соответствии с требованиями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» и приведен в таблице 2.1.

Таблица 2.1 - Расчет параметров земельных участков для размещения многоквартирных жилых домов

№ п/п*	Функциональное назначение земельного участка	Расчетный показатель объекта** (общая площадь жилых помещений), кв.м.	Удельный показатель земельной доли***	Нормативно размер земельного участка, кв.м.	Фактический размер земельного участка по проекту планировки территории, кв.м.
1.	Земельный участок для размещения многоквартирного жилого дома (усл. номер 5/1)	3900	$У_{з.д.} = \frac{У_{з.д.18} \times 18}{Н} = \frac{0,92 * 18}{30,8} = 0,54$	2106	4006
2.	Земельный участок для размещения многоквартирного жилого дома (усл. номер 5/2)	18100	$У_{з.д.} = \frac{У_{з.д.18} \times 18}{Н} = \frac{0,92 * 18}{30,8} = 0,54$	9774	13120

** - В графе расчетный показатель объекта – приводится основной технико-экономический показатель объекта планируемого к размещению на земельном участке.

*** - для проектируемых МКД рассчитывается в соответствии с СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» исходя из перспективной жилищной обеспеченности по городскому округу Саранск на 2025-2027 годы на человека (п.2.1.4. МНГП).

Фактические размеры земельных участков для размещения проектируемого многоквартирного дома соответствует нормативным размерам.

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

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории в соответствии с нормами таблицы 9 МНГП г.о. Саранск приведен в таблице 2.2.

В городском округе Саранск допускается уменьшать, но не более чем на 50% удельные размеры площадок:

- для хозяйственных целей – при застройке жилыми зданиями высотой 9 этажей и выше;

- для занятий физкультурой – при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и населения (в непосредственной близости от проектируемой территории расположен детский парк).

Площадь озелененной территории микрорайона (квартала) многоквартирной застройки жилой зоны должна составлять не менее 6 кв.м. на 1 человека или не менее 25 % площади территории микрорайона (квартала) (п. 2.2.33 МНГП и п.7.4 СП 42.13330.2016).

Минимальная норма озелененности для микрорайона (квартала) рассчитывается на максимально возможное население (с учетом обеспеченности общей площадью на 1 человека). Озелененные территории жилого района рассчитываются в зависимости от численности населения, установленного в процессе проектирования и не суммируются по элементам территории.

В случае примыкания жилого района к общегородским зеленым массивам возможно сокращение нормы обеспеченности жителей территориями зеленых насаждений жилого района на 25 % (в непосредственной близости от проектируемой территории расположен Экопарк). 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.

Карта озелененности квартала приведена в составе графической части проекта планировки территории на чертеже ПП-7.

Таблица 2.2. – Расчет количества площадок и озелененных территорий

Площадки	**Удельные размеры площадок, м2/чел. по табл.9 МНГП**	**Расчетные размеры площадок, кв.м. (из расчета 715 ед.)**	**Фактические размеры площадок, кв.м.**
1. Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	500,5	500,5
2. Для отдыха взрослых	0,1	71,5	71,5
3. Для занятий физкультурой	2,0/1,0	715	715
4. Для хозяйственных целей	0,3/0,15	107,3	107,3
5. Площадь озеленения	6,0	4290/3217,5	3217,5

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

- в п.5 через дробь указана обеспеченность жителей территориями зеленых насаждений жилого района с учетом сокращения на 25 % в соответствии п.2.2.33 МНГП г.о. Саранск

Параметры планируемого строительства систем транспортного обслуживания проектируемой территории

Проектируемая территория расположена в существующей планировочной структуре восточной части г. Саранск. Основной проезд к проектируемой территории осуществляется с улицы Кочкуровская. Проектом планировки для развития системы транспортного обслуживания территории проектируется приведение автомобильных дорог, ограничивающих проектируемую территорию в соответствие с действующими нормативами градостроительного проектирования г.о. Саранск, а также устройство улично-дорожной сети внутри микрорайона в соответствии с требованиями МНГП и обеспечение требуемого

количества машиномест для парковки легковых автомобилей на придомовых территориях.

Категории дорог определены следующие: улица Кочкуровская – улица районного значения. Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта, а также поперечные профили проектируемых дорог приведены на чертеже ПП-6.

Ближайший к планируемой территории пункт остановки общественного пассажирского транспорта расположен на ул. Кочкуровская в 150 метрах от границ проектируемой территории. Размещение остановок общественного транспорта по дальности пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта соответствует п.11.24 СП 42.13330.2016.

Проектом планировки местоположение проектируемой улично-дорожной сети принято в соответствии с требованиями раздела 11 СП 42.13330.2016, при этом основные расчетные параметры уличной сети городского округа установлены в соответствии с таблицей 2.3. Также проектом планировки планируется размещение сети внутриквартальных проездов.

Таблица 2.3 - Параметры улично-дорожной сети

Категория дорог и улиц	Расчетная скорость движения, км/ч	Ширина в красных линиях, м	Ширина полосы движения, м	Число полос движения	Наименьший радиус кривых в плане, м	Наибольший продольный уклон, ‰	Ширина пешеходной части тротуара, м
Магистральные улицы:							
районного значения:							
транспортно-пешеходные	70	35-45	3,50	2-4	250	60	2,25
Улицы и дороги местного значения:							
улицы в жилой застройке	40	15 - 25	3,00	2 - 3	90	70	1,5

Для парковки легковых автомобилей жителей проектируемых многоэтажных жилых домов предусмотрены открытые площадки, удаленные от подъездов обслуживаемых жилых зданий не более чем на 200 м (гостевые автостоянки) и подземные парковки, количество парковочных мест принято из

расчета 1 машино-место на 2 квартиры. Минимальные противопожарные расстояния от зданий до открытых гостевых автостоянок принимаются по таблице 79 МНГП. Для гостевых автостоянок жилых зданий разрывы не устанавливаются (п. 3.5.156 МНГП).

Расчет требуемого количества парковочных мест приведен в таблице.

Расчет требуемого количества парковочных мест

Условный номер по ППТ	Наименование/ количество квартир	Ед. изм.	Расчетная единица («МНГП г о. Саранск», 2019г	**Расчетное кол-во маш.-мест**	**Фактическое кол-во маш.-мест**
1.	Многоквартирный жилой дом (условный номер 5/1) 78 квартир	кварт.	1маш-место/ 2квартиры	39	39
2.	Многоквартирный жилой дом (условный номер 5/2) 332 квартир	кварт.	1маш-место/ 2квартиры	166	166

Параметры планируемого строительства систем социального обслуживания проектируемой территории

В соответствии с требованиями действующих нормативов проектируемую застройку необходимо обеспечить объектами инфраструктуры и социального обслуживания. В городском округе перечень учреждений повседневного обслуживания территорий многоквартирной жилой застройки должен включать следующие объекты: дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, спортивно-досуговый комплекс, амбулаторно-поликлинические учреждения, аптечные киоски, объекты торгово-бытового назначения, отделение связи, отделение банка, пункт охраны порядка, центр административного самоуправления, а также площадки (спорт, отдых, выездные услуги, детские игры).

Проектом планировки определены основные параметры планируемого строительства систем социального обслуживания проектируемой территории. Расчет объектов инфраструктуры выполнен исходя из прогнозируемой численности населения проектируемой территории – 6059 чел. Расчёт предприятий культурно-бытового и торгового обслуживания приводится в

таблице «Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории».

На проектируемой территории для развития систем социального обслуживания планируется размещение комплекса детских дошкольных учреждений на 350 мест, а также объектов повседневного обслуживания, включая магазины продовольственных и непродовольственных товаров, аптеку, отделение почты, отделение банка, пункт общественного питания и т.д. Размещение детского сада планируется в отдельно-стоящем здании в центральной части проектируемой территории, что соответствует радиусу обслуживания 500 м. Объекты повседневного обслуживания будут размещены во встроенных нежилых помещениях многоквартирных жилых домов.

На проектируемой территории отсутствуют территории, которые по площади и месторасположению пригодны для размещения общеобразовательных школ. Однако в непосредственной близости от проектируемой территории расположена школа №17 на 1450 мест и школа №15 на 1450 мест. Их размещение позволяет обеспечить проектируемый микрорайон необходимым количеством мест в дошкольных учреждениях, а также соответствуют радиусу пешеходной доступности. Согласно концепции застройки проектируемой территории, рекомендованной к применению на градостроительном совете РМ от 13.06.2022 г., предусмотрено строительство школы за пределами проектируемой территории, в радиусе территориальной доступности.

Кроме того, в составе дворовых территорий планируется размещение площадок для игр детей дошкольного и школьного возраста, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и выгула собак.

Данные объекты инфраструктуры позволят обеспечить потребности проектируемой застройки в детских образовательных и дошкольных учреждениях, а также соответствуют радиусу пешеходной доступности.

Расчет параметров земельного участка для размещения детского сада выполнен исходя из норм расчета учреждений и предприятий обслуживания

(приложение Д СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений") и приведен в таблице 2.3.

Таблица 2.3. – Расчет параметров земельных участков объектов социального обслуживания

№ п/п*	Учреждения, предприятия, сооружения	Расчетный показатель объекта**	Нормативный показатель объекта***	Нормативный размер земельного участка, кв.м.	Фактический размер земельного участка, кв.м.
1	Комплекс детских дошкольных учреждений на 350 мест	1 место	При вместимости: до 100 мест - 44 св. 100 мест - 38 св. 500 мест - 30	350*30 = 13300	15995

** - В графе расчетный показатель объекта – приводится основной технико-экономический показатель объекта планируемого к размещению на земельном участке.

*** - для школы нормативный показатель приведен в соответствии с СП 42.13330.2016 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

2.4. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории

Вертикальная планировка в составе проекта планировки выполнена на стадии схемы. При решении схемы вертикальной планировки проектные отметки назначались с учетом максимального сохранения существующих отметок автомобильных дорог, планируемого проектного решения и обеспечения отвода поверхностных вод.

2.5. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

На проектируемой территории объектов гражданской обороны нет, а также размещение новых объектов не планируется. В непосредственной близости от проектируемой территории пожароопасных зданий и сооружений нет.

Возможными источниками чрезвычайных ситуаций техногенного и природного характера на проектируемой территории могут являться:

- пожары и аварии на объектах и сетях газо-, энерго-, тепло- и водоснабжения;

- автомобильные дороги, по которой перевозятся пожароопасные вещества, в т.ч. ГСМ, при розливе которых возможно образование зон разрушений и пожаров.

Застройка, прилегающая к проектируемой территории, позволяет обеспечить:

- свободный подъезд и пути ввода спасательных сил и средств, к любому объекту на проектируемой территории;
- нормативные зоны возможного распространения завалов от зданий и сооружений вдоль городских магистралей устойчивого функционирования;
- свободную эвакуацию людей из зоны поражения.

Определение зон действия основных поражающих факторов при авариях и катастрофах, меры предосторожности для людей, оценка степени разрушений от воздушной ударной волны и т.п. будут определяться при дальнейшем детальном проектировании.

Исходя из назначения проектируемой территории и требований ГУМ РФ по делам ГО и ЧС дополнительных инженерно-технических мероприятий ГО на планируемой территории не предусматривается.

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

2.6. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

Задачей раздела «Перечень мероприятий по охране окружающей среды» является комплексная оценка состояния окружающей среды и воздействия на нее размещаемого на проектируемой территории объекта.

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

Проектные решения обеспечивают защиту в части:

- обеспечения планировочными средствами защиты территории общественной застройки от воздействия промышленных предприятий (озеленение, санитарно-защитные зоны);
- запрещения сброса неочищенных сточных и дренажных вод в водные объекты;
- формирование общемикрорайонной системы зеленых насаждений.

Санитарная очистка территории

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

Организация системы современной санитарной очистки микрорайонов включает в себя:

- сбор и удаление ТБО;
- уборку территории от мусора, смета снега, мытья усовершенствованных покрытий.

Организация системы современной санитарной очистки микрорайонов включает в себя: сбор и удаление ТБО, уборку территории от мусора, смета снега, мытья усовершенствованных покрытий. Для организации сбора и вывоза ТБО с проектируемой территории должны быть предусмотрена специальная площадка для размещения контейнеров для бытовых отходов с удобными подъездами для транспорта. Площадки проектируются открытыми, с водонепроницаемым покрытием и огражденные зелеными насаждениями. Площадки для установки контейнеров удалены от жилых домов на расстояние не менее 20 м, но не более 100 м. Размер площадок рассчитан на установку необходимого числа контейнеров, но не более 5.

Летняя уборка предусматривает подметание, мойку и полив покрытий, уборку зеленых зон с последующим вывозом отходов. Зимняя уборка предусматривает очистку покрытий от снега, вывоз его и складирования на снеговой свалке, борьба с гололёдом, предотвращения снежно-ледяных образований.

Мероприятия по сохранению растительного и животного мира

Проектируемая территория и возможная зона ее воздействия на окружающую природную среду расположены на землях городской застройки. Дикие животные и пути их миграции, а также редкие и охраняемые виды растений, уникальные природные ландшафты на данной территории отсутствуют.

Проектом предусмотрены следующие мероприятия по уменьшению воздействия на растительный покров:

- максимально сохраняется и впоследствии дополняется существующее озеленение;

- запрещается движение пешеходов и транспорта за пределами тротуаров, автодорог и имеющихся подъездных путей.

Мероприятия по охране водных объектов

Часть проектируемой территории расположена в границах водоохраной зоны реки Инсар, для которой установлен специальный режим использования.

Соблюдение специального режима на территории водоохранных зон является составной частью комплекса природоохранных мер по улучшению гидрологического, гидрохимического, гидробиологического, санитарного и экологического состояния водных объектов. В пределах водоохранных зон запрещено:

– использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

– размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

– осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

– движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

– размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

– размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

– сброс сточных, в том числе дренажных, вод.

Организация водоохранных зон является одним из наиболее действенных мероприятий по охране вод от загрязнения, засорения и истощения.

В период эксплуатации проектируемых на данной территории объектов негативное воздействие на состояние поверхностных и подземных вод в районе его расположения может оказываться в результате загрязнения загрязненными стоками со стоянок автотранспорта, отходами потребления.

В целях предотвращения загрязнения поверхностных и подземных вод во время эксплуатации объекта предусмотрены следующие мероприятия:

- создание условий для естественного перевода части поверхностного стока в подземный путем организации озеленения;
- обустройство эффективной системы поверхностного водоотвода с помощью развитой системы водостоков и вертикальной планировки участка;
- оборудование специально обустроенные площадки для сбора бытовых отходов;
- сбор, удаление и утилизация отходов осуществляется своевременно, не допуская накопления отходов на территории объекта;
- осуществление уборки территории объекта от снега и мусора для предупреждения образования загрязненного стока.

РАЗДЕЛ 3. ИНЫЕ ВОПРОСЫ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

3.1. Основные технико-экономические показатели проекта планировки

№ п\п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество на 2023 г.	Количество на расчетный срок (2035 г.)	Примечание
1	**Территория**				
1.1	Площадь проектируемой территории – всего, в том числе территории:	га	16,3	16,3	
	А) - жилых зон (кварталы, микрорайоны и другие) из них:	га	-	16,3	
	-многоквартирные жилые дома, в том числе	га	-	14,7	
	- малоэтажные жилые дома блокированного типа	га	-	-	
	- малоэтажные индивидуальные жилые дома	га	-	-	
	Б) Объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, в том числе:	га	-	1,6	
	- районного значения	га	-	-	
	- микрорайонного значения	га	-	1,6	
	В) Производственных зон	га	-	-	
	Г) Зон транспортной инфраструктуры	га	-	-	
	Д) Зон инженерной инфраструктуры	га	-	-	
	Е) Рекреационных и иных зон	га	-	-	
	Ж) Санитарно-защитных зон в границах проектируемой территории	га	-	-	
1.2	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования – всего, из них	га	-	-	
	- зеленые насаждения общего пользования	га	-	-	
	- прочие территории общего пользования	га	-	-	

№ п\п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество на 2023 г.	Количество на расчетный срок (2035 г.)	Примечание
1.3	Из общей территории:				
	- земли муниципальной собственности	га	-		
2	**Население**				
2.1	Численность населения	чел.	-	6059	
2.2	Плотность населения	чел./га	-	371	
	- в зоне малоэтажной застройки	чел./га	-	-	
	- в зоне многоэтажной застройки	чел./га	-	371	
3	**Жилищный фонд**	$м^2$	-	186600	
3.1	Средняя этажность застройки	этаж	-	10	
3.2	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс.кв. м общей площади квартир	-	-	
3.3	Новое жилищное строительство- всего	тыс.кв. м общей площади	-	186,6	
4	**Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения**				
4.1	Детские дошкольные учреждения 54-63 мест /1000чел.	мест	-	354 – 416	детский сад (проект)
4.2	Общеобразовательные школы 99 мест /1000чел.	мест	-	649	школа №17, школа №15
4.3	Закрытые спортивные сооружения 30 кв.м/1000чел	$м^2$	-	197	Дворец творчества, Грузинская, 25
4.4	Предприятия повседневной торговли:				
	- продовольственные магазины 100 кв.м./1000чел	$м^2$ торг. площ.	-	605,9	встроенные помещения многоквартирных жилых домов
	- непродовольственные магазины 180 кв.м./1000чел	$м^2$ торг. площ.	-	1090,6	встроенные помещения многоквартирных жилых домов
4.4	Предприятия бытового обслуживания 2/1000чел	раб.мест	-	13	встроенные помещения многоквартирных жилых домов
4.5	Предприятия общественного питания 8/1000чел	пос. мест	-	49	встроенные помещения многоквартирных жилых домов

№ п\п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество на 2023 г.	Количество на расчетный срок (2035 г.)	Примечание
4.6	Аптечный пункт (1 объект на жилую группу)	объект	-	3	встроенные помещения многоквартирных жилых домов
4.7	Учреждения культуры 50 кв.м./1000чел	$м^2$	-	303	встроенные помещения многоквартирных жилых домов
4.8	Отделение связи (1 объект на жилую группу)	объект	-	1	встроенные помещения многоквартирных жилых домов
4.9	Отделение банка (1 объект на жилую группу)	объект	-	1	встроенные помещения многоквартирных жилых домов
4.10	Пункт охраны порядка (1 объект на жилую группу)	объект	-	1	встроенные помещения многоквартирных жилых домов
5	**Транспортная инфраструктура**				
5.1	Магистральные дороги	км	-	-	
5.2	Магистральные улицы общегородского значения	км	-	-	
5.3	Магистральные улицы районного значения	км	-	0,3	
5.4	Улицы и проезды местного значения	км	-	-	

РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

4.1. Общие сведения

Проект межевания территории объекта разработан для застроенной территории в составе проекта планировки территории. Проект межевания выполнен в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, а также в целях обоснования необходимых условий предоставления земельных участков, с указанием установленных ограничений и обременений использования участков, в том числе установления зон действия публичных сервитутов, иных 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;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Генерального плана городского округа Саранск, утвержденного решением Совета депутатов г.о. Саранск от 23.04.2014 г. № 333 (с изм.);
- Местных нормативов градостроительного проектирования г.о. Саранск, 2019.
- Правил землепользования и застройки г.о. Саранск (утв. Решением Совета депутатов г.о. Саранск № 516 от 06.05.2016г. с изм.).

4.2. Анализ существующего положения

Проектируемая территория расположена в центральной части г.о Саранск, в Ленинском районе в непосредственной близости от реки Инсар и стадиона «Мордовия-Арена». В настоящее время проектируемая территория свободна от застройки, категория земель – земли населенных пунктов. В границы проектируемой территории входит земельный участок с кадастровым номером 13:23:1110301:216. Основной подъезд к проектируемой территории предусмотрен с ул. Кочкуровская.

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала: 13:23:1110301. Площадь территории в границах проекта межевания составляет 16,3 га.

В границы разработки проекта межевания попадают земельные участки, зарегистрированные в государственном кадастре недвижимости. Сведения о ранее образованных земельных участках отражены на чертежах проекта межевания территории и в приложении 1.

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

4.3. Проектное предложение по образованию земельных участков на проектируемой территории

Проект межевания выполнен в составе документации по планировке территории земельного участка с кадастровым номером 13:23:1110301:216.

Проектом межевания на проектируемой территории определено местоположение границ образуемых и изменяемых земельных участков, установлена их площадь, а также определен вид их разрешенного использования. Образование проектных границ земельных участков производится в соответствии с градостроительными регламентами и нормами

отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленных в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами. Вид разрешенного использования земельных участков установлен в соответствии с Правилами землепользования и застройки г.о. Саранск для территориальной зоны Ж1 в границах, которой расположена проектируемая территория.

В проекте межевания территории отображены границы существующих землепользований, определены площади и границы земельных участков для размещения многоквартирных жилых домов и объектов инженерной инфраструктуры, а также определены земельные участки, которые будут относиться к территориям общего пользования. В проекте межевания выявлены обременения в границах ранее сформированных и зарегистрированных земельных участков, а также в границах образуемых земельных участков. Общие данные по земельным участкам, в границах территории межевания отображены в составе графических материалов на чертеже проекта межевания территории. На проектируемой территории выделены зоны действия публичных сервитутов с целью проезда, прохода к проектируемой жилой застройке, границы которых показаны в графической части проекта межевания территории.

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

Для реализации проекта планировки проектом межевания предполагается образование земельных участков с видом разрешенного использования определенным в соответствии с проектом планировки территории.

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

Перечень и сведения о площади образуемых на проектируемой территории земельных участков, в том числе земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования, а также возможные

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

Таблица 1.1. - Характеристики образуемых земельных участков

Условный номер земельного участка по проекту межевания территории	**Наименование вида разрешенного использования земельного участка**	**Площадь земельного участка, кв.м.**	**Возможный способ образования земельного участка**	**Площадь зоны действия публичного сервитута/ площадь образуемой части земельного участка, кв.м.**
1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	4003	Образование при разделе	-
2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) Многоконтурный земельный участок. Количество контуров – 2	13120	Образование при разделе	596
3	Предоставление коммунальных услуг	100	Образование при разделе	-
4	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	146004	Образование при разделе	-

Примечание: Перед проведением кадастровых работ по образованию земельных участков изменить вид разрешенного использования исходного земельного участка с кадастровым номером 13:23:1110301:216 на «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)»

4.4. Технико-экономические показатели проекта межевания территории

№ п/п	**Наименование показателей**	**Единица измерения**	**Современное состояние на 2023 г**	**Состояние на расчетный срок 2035 г**
1	Площадь проектируемой территории - всего	га	16,3	16,3
2	**Территории, подлежащие межеванию в том числе:**	га	16,3	-
	- территория земельных участков для размещения многоквартирных жилых домов	га	13,0	-
	- территория земельных участков для размещения объектов образования	га	1,6	
	- территория земельных участков для размещения объектов инженерной инфраструктуры	га	0,06	
3	Территории, которые после межевания будут относиться к территориям общего пользования	га	1,7	-

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.

Характеристика земельных участков зарегистрированных в ЕГРН

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Вид права / Обременение	Правообладатель	Местоположение (адрес) участка	Категория земель	Существующий вид разрешенного использования	Площадь исходного участка, м²
1	13:23:1110301:198	Собственность	Городской округ Саранск	Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, на территории, ограниченной автодорогой Саранск-Кочкурово и р. Инсар (в районе рп. Луховка)	Земли населённых пунктов	Для ведения сельского хозяйства	151127 +/- 136
2	13:23:1110301:214	Собственность	Городской округ Саранск	Республика Мордовия, г. Саранск	Земли населённых пунктов	Автомобильный транспорт	17725 +/- 47
3	13:23:1110301:216	Собственность	Городской округ Саранск	Республика Мордовия, г. Саранск	Земли населенных пунктов	для размещения объекта физической культуры и спорта "Строительство временных сооружений на территории стадиона в г. Саранске, в районе ул. Волгоградская"	163257 +/- 148
4	13:23:1110301:230	Собственность	городской округ Саранск Республики Мордовия	Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск	Земли населенных пунктов	земельный участок для размещения автомобильной дороги	8392 +/- 32
5	13:23:1110301:245	Собственность / Постоянное (бессрочное)	Республика Мордовия / Казенное учреждение	Республика Мордовия, г. Саранск	Земли населенных пунктов	Земельный участок для размещения автомобильной дороги	980 +/- 11

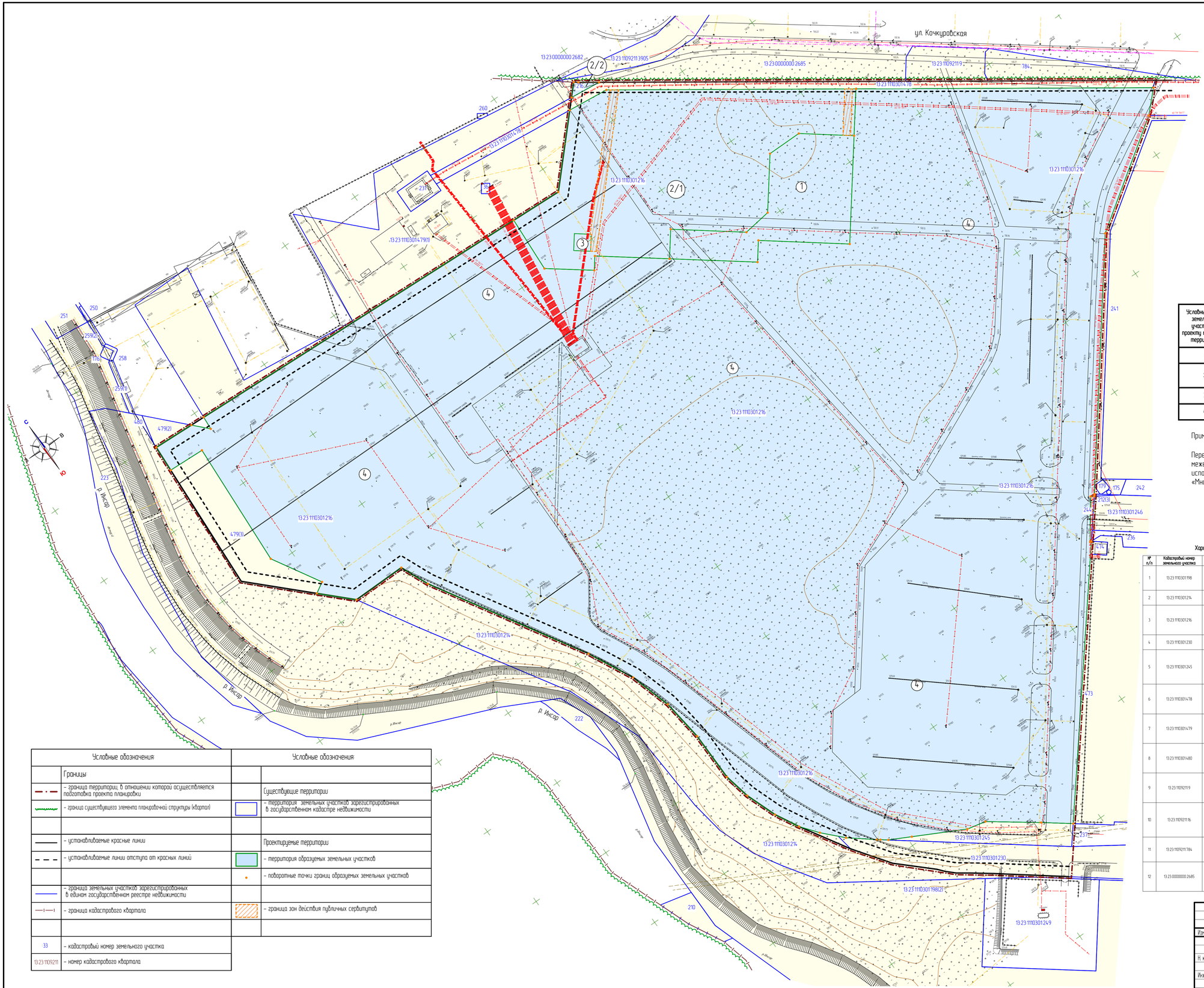
		пользование	городского округа Саранск "Дирекция коммунального хозяйства и благоустройства"				
6	13:23:1110301:478	Собственность	Городской округ Саранск	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Кочкуровская	Земли населенных пунктов	для размещения объекта физической культуры и спорта "Строительство временных сооружений на территории стадиона в г. Саранске, в районе ул. Волгоградская"	2097 +/- 16
7	13:23:1110301:479	Собственность	Городской округ Саранск	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Кочкуровская	Земли населенных пунктов	для размещения объекта физической культуры и спорта "Строительство временных сооружений на территории стадиона в г. Саранске, в районе ул. Волгоградская"	14225 +/- 42
8	13:23:1110301:480	Собственность	Городской округ Саранск	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Кочкуровская	Земли населенных пунктов	для размещения объекта физической культуры и спорта "Строительство временных сооружений на территории стадиона в г. Саранске, в районе ул. Волгоградская"	30 +/- 2
9	13:23:1109211:9	Собственность	Республика Мордовия	Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, по автодороге Саранск-Кочкурово	Земли населенных пунктов	Для размещения объекта физической культуры и спорта "Футбольный стадион "Юбилейный" в г. Саранске"	921 +/- 11

10	13:23:1109211:16	Постоянное (бессрочное) пользование	Казенное учреждение городского округа Саранск "Дирекция коммунального хозяйства и благоустройства"	Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск	Земли населенных пунктов	Для размещения объекта "Реконструкция автодороги по ул.Красная на участке от кольцевого пересечения до ул.Рабочая (1-я очередь от кольцевого пересечения до автодороги 2-й микрорайон)"	18132 +/- 47
11	13:23:1109211:784	Собственность	Республика Мордовия	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, в районе ул. Волгоградская	Земли населенных пунктов	Для размещения объекта физической культуры и спорта "Футбольный стадион "Юбилейный"в г.Саранске"	1192 +/- 12
12	13:23:0000000:2685	Собственность	Республика Мордовия	Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск	Земли населенных пунктов	Для размещения объекта физической культуры и спорта "Строительство стадиона на 45000 зрительских мест, г.Саранск, в районе ул.Волгоградская"	6214 +/- 30

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.

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

Номер поворотной точки границы территории	Координаты поворотных точек	
	X	Y
1	390880.65	1292915.41
2	391057.17	1293056.78
3	391178.88	1293149.73
4	391220.81	1293210.37
5	391236.60	1293225.90
6	391432.85	1292943.92
7	391384.89	1292899.27
8	391397.53	1292619.12
9	391303.02	1292614.85
10	391254.72	1292664.78
11	391255.04	1292696.87
12	391238.88	1292703.99
13	391151.03	1292757.84
14	391124.71	1292771.21
15	391100.22	1292778.80
16	391075.19	1292782.15
17	391045.50	1292782.76
18	391029.53	1292786.29
19	391010.91	1292793.31
20	390996.95	1292800.92
21	390968.66	1292818.35
22	390947.50	1292833.78
23	390921.34	1292861.16
24	390908.30	1292879.22



Характеристики образуемых земельных участков

Условный номер земельного участка по проекту межевания территории	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м.	Возможный способ образования земельного участка	Площадь зоны действия публичного сервитута/площадь обременяемой части земельного участка, кв.м
1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	4003	Образование при разделе	–
2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) Многоконтурный земельный участок. Количество контуров – 2	13120	Образование при разделе	596
3	Предоставление коммунальных услуг	100	Образование при разделе	–
4	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	14.6004	Образование при разделе	–

Примечание

Перед проведением кадастровых работ по образованию земельных участков по проекту межевания территории, необходимо выполнить работы по изменению вида разрешенного использования исходного земельного участка с кадастровым номером 13:23:1110301:216 на «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)»

Характеристика земельных участков, зарегистрированных в едином государственном реестре недвижимости

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Вид права / Обременение	Правообладатель	Местоположение (адрес) участка	Категория земель	Существующий вид разрешенного использования	Площадь исходного участка, м²
1	13:23:1110301:198	Собственность	Городской округ Саранск	Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, на территории, ограниченной автодорогой Саранск–Кочкурово и р. Инсар, в районе ул. Луговой	Земли населенных пунктов	Для ведения сельского хозяйства	151127 +/- 136
2	13:23:1110301:214	Собственность	Городской округ Саранск	Республика Мордовия, г. Саранск	Земли населенных пунктов	Автомобильный транспорт	17725 +/- 47
3	13:23:1110301:216	Собственность	Городской округ Саранск	Республика Мордовия, г. Саранск	Земли населенных пунктов	для размещения объекта физической культуры и спорта "Строительство временных сооружений на территории стадиона в г. Саранске, в районе ул. Волгоградской	163257 +/- 148
4	13:23:1110301:230	Собственность	городской округ Саранск Республики Мордовия	Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск	Земли населенных пунктов	земельный участок для размещения автомобильной дороги	8392 +/- 32
5	13:23:1110301:245	Собственность. Постоянное (бессрочное) пользование	Республика Мордовия / Казенное учреждение городского округа Саранск "Дирекция коммунального хозяйства и благоустройства"	Республика Мордовия, г. Саранск	Земли населенных пунктов	Земельный участок для размещения автомобильной дороги	980 +/- 11
6	13:23:1110301:478	Собственность	Городской округ Саранск	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Кочкуровская	Земли населенных пунктов	для размещения объекта физической культуры и спорта "Строительство временных сооружений на территории стадиона в г. Саранске, в районе ул. Волгоградской	2097 +/- 16
7	13:23:1110301:479	Собственность	Городской округ Саранск	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Кочкуровская	Земли населенных пунктов	для размещения объекта физической культуры и спорта "Строительство временных сооружений на территории стадиона в г. Саранске, в районе ул. Волгоградской	14225 +/- 42
8	13:23:1110301:480	Собственность	Городской округ Саранск	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Кочкуровская	Земли населенных пунктов	для размещения объекта физической культуры и спорта "Строительство временных сооружений на территории стадиона в г. Саранске, в районе ул. Волгоградской	30 +/- 2
9	13:23:1109211:9	Собственность	Республика Мордовия	Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, по автодороге Саранск–Кочкурово	Земли населенных пунктов	для размещения объекта физической культуры и спорта "Футбольный стадион "Юбилейный" в г. Саранске"	921 +/- 11
10	13:23:1109211:16	Постоянное (бессрочное) пользование	Казенное учреждение городского округа Саранск "Дирекция коммунального хозяйства и благоустройства"	Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск	Земли населенных пунктов	Для размещения объекта "Реконструкция автодороги по ул.Красная на участке от кольцевого пересечения (в ул.Рабочая 11-я очередь, от кольцевого пересечения (в автодороги 2-ю межгородскую".	18132 +/- 47
11	13:23:1109211:784	Собственность	Республика Мордовия	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, в районе ул. Волгоградская	Земли населенных пунктов	Для размещения объекта физической культуры и спорта "Футбольный стадион "Юбилейный" в г.Саранске"	1192 +/- 12
12	13:23:0000000:2685	Собственность	Республика Мордовия	Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г.о. Саранск	Земли населенных пунктов	Для размещения объекта физической культуры и спорта "Строительство стадиона на 45000 зрительских мест, г.Саранск, в районе ул.Волгоградская".	624 +/- 30

Условные обозначения		Условные обозначения	
	Границы		
	– граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки		Существующие территории
	– граница существующего элемента планировочной структуры (квартал)		– территория земельных участков зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости
	– установливаемые красные линии		Проектируемые территории
	– устанавливаемые линии отступа от красных линий		– территория образуемых земельных участков
			– поворотные точки границ образуемых земельных участков
	– граница земельных участков зарегистрированных в едином государственном реестре недвижимости		
	– граница кадастрового квартала		– граница зон действия публичных сервитутов
33	– кадастровый номер земельного участка		
13:23:1109211	– номер кадастрового квартала		

							4/2023-ПП	ГП
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата	ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ. Проект планировки территории, проект межевания территорий земельного участка с кадастровым номером 13:23:1103726.		
Н. контр		Ланкина Ю.А.				Основная часть проекта межевания территории	стадия	лист	листов
Инженер		Аспашов М.А.						ПМ-1	10
						Чертеж межевания территории М 1:1000	ООО "Региональный научно-исследовательский информационный центр"		



Условные обозначения:

	Границы:
	– граница проектируемой территории
	– граница существующего элемента планировочной структуры (квартал)
	– граница земельных участков зарегистрированных в едином государственном реестре недвижимости
	– граница кадастрового квартала
	– существующие красные линии
:33	– кадастровый номер земельного участка
13:23:1109211	– номер кадастрового квартала
	Существующие территории:
	– существующее асфальтобетонное покрытие
	Существующие объекты:
	– существующее нежилое здание (сооружение)
17	– поворотные точки границ проектируемой территории
	Охранные зоны инженерных коммуникаций
	– охранная зона ЛЭП
	– охранная зона ливневой канализации
	– охранная зона сетей водоотведения
	– охранная зона линий связи
	Санитарно-защитные зоны
	– санитарно-защитная зона стадиона "Мордовия Арена" (50 м)
	– санитарно-защитная зона ЛОС (20 м)
	– санитарно-защитная зона существующих и строящихся объектов торговли (50 м)
	– санитарный разрыв от сооружений хранения легкового транспорта до объектов жилой застройки
	– водоохранная зона р. Инсар (200 м)
	– зона затопления и подтопления территории города Саранск

Характеристика земельных участков, зарегистрированных в едином государственном реестре недвижимости

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Вид права / Обременение	Правообладатель	Местоположение (адрес) участка	Категория земель	Существующий вид разрешенного использования	Площадь исходного участка, м²
1	13:23:1110301:198	Собственность	Городской округ Саранск	Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, на территории, ограниченной автодорогой Саранск-Кочкурово и р. Инсар (в районе рп. Луховка)	Земли населённых пунктов	Для ведения сельского хозяйства	151127 +/- 136
2	13:23:1110301:214	Собственность	Городской округ Саранск	Республика Мордовия, г. Саранск	Земли населённых пунктов	Автомобильный транспорт	17725 +/- 47
3	13:23:1110301:216	Собственность	Городской округ Саранск	Республика Мордовия, г. Саранск	Земли населенных пунктов	для размещения объекта физической культуры и спорта "Строительство временных сооружений на территории стадиона в г. Саранске, в районе ул. Волгоградская"	163257 +/- 148
4	13:23:1110301:230	Собственность	городской округ Саранск Республики Мордовия	Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск	Земли населенных пунктов	земельный участок для размещения автомобильной дороги	8392 +/- 32
5	13:23:1110301:245	Собственность / Постоянное (бессрочное) пользование	Республика Мордовия / Казенное учреждение городского округа Саранск "Дирекция коммунального хозяйства и благоустройства"	Республика Мордовия, г. Саранск	Земли населенных пунктов	Земельный участок для размещения автомобильной дороги	980 +/- 11
6	13:23:1110301:478	Собственность	Городской округ Саранск	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Кочкуровская	Земли населенных пунктов	для размещения объекта физической культуры и спорта "Строительство временных сооружений на территории стадиона в г. Саранске, в районе ул. Волгоградская"	2097 +/- 16
7	13:23:1110301:479	Собственность	Городской округ Саранск	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Кочкуровская	Земли населенных пунктов	для размещения объекта физической культуры и спорта "Строительство временных сооружений на территории стадиона в г. Саранске, в районе ул. Волгоградская"	14225 +/- 42
8	13:23:1110301:480	Собственность	Городской округ Саранск	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Кочкуровская	Земли населенных пунктов	для размещения объекта физической культуры и спорта "Строительство временных сооружений на территории стадиона в г. Саранске, в районе ул. Волгоградская"	30 +/- 2
9	13:23:1109211:9	Собственность	Республика Мордовия	Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, по автодороге Саранск-Кочкурово	Земли населенных пунктов	Для размещения объекта физической культуры и спорта "Футбольный стадион "Юбилейный" в г. Саранске"	921 +/- 11
10	13:23:1109211:16	Постоянное (бессрочное) пользование	Казенное учреждение городского округа Саранск "Дирекция коммунального хозяйства и благоустройства"	Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск	Земли населенных пунктов	Для размещения объекта "Реконструкция автодороги по ул.Красная на участке от кольцевого пересечения до ул.Рабочая (1-я очередь от кольцевого пересечения до автодороги 2-й микрорайон)"	18132 +/- 47
11	13:23:1109211:784	Собственность	Республика Мордовия	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, в районе ул. Волгоградская	Земли населенных пунктов	Для размещения объекта физической культуры и спорта "Футбольный стадион "Юбилейный"в г.Саранске"	1192 +/- 12
12	13:23:0000000:2685	Собственность	Республика Мордовия	Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск	Земли населенных пунктов	Для размещения объекта физической культуры и спорта "Строительство стадиона на 45000 зрительских мест, г.Саранск, в районе ул.Волгоградская"	6214 +/- 30

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

№ точки	Координата X	Координата Y	№ точки	Координата X	Координата Y
1	390880.65	1292915.41	13	391151.03	1292757.84
2	391057.17	1293056.78	14	391124.71	1292771.21
3	391178.88	1293149.73	15	391100.22	1292778.80
4	391220.81	1293210.37	16	391075.19	1292782.15
5	391236.60	1293225.90	17	391045.50	1292782.76
6	391432.85	1292943.92	18	391029.53	1292786.29
7	391384.89	1292899.27	19	391010.91	1292793.31
8	391397.53	1292619.12	20	390996.95	1292800.92
9	391303.02	1292614.85	21	390968.66	1292818.35
10	391254.72	1292664.78	22	390947.50	1292833.78
11	391255.04	1292696.87	23	390921.34	1292861.16
12	391238.88	1292703.99	24	390908.30	1292879.22

Примечание

Проектируемая территория расположена в границах приаэродромной территории

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата
Н. контр		Ланкина Ю.А.			
Инженер		Асташов М.А.			

4/2023-ПП ГП

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ, (проект планировки территории, проект межевания территории), земельного участка с кадастровым номером 13:23:1110301:216

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

стадия	лист	листов
	ПМ-2	10

Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории
М 1: 1 000

ООО "Региональный научно-исследовательский информационный центр"

ул. Кочкуровская

Ж/д №5/2 – 16 эт.

Ж/д №5/2 – 8 эт.

Ж/д №5/2 – 16 эт.

Ж/д №5/1 – 8 эт.

№1

ЗПР 1

ЗПР 2

ЗПР 3

р. Инсар

р. Инсар

р. Инсар

С

З

В

Ю

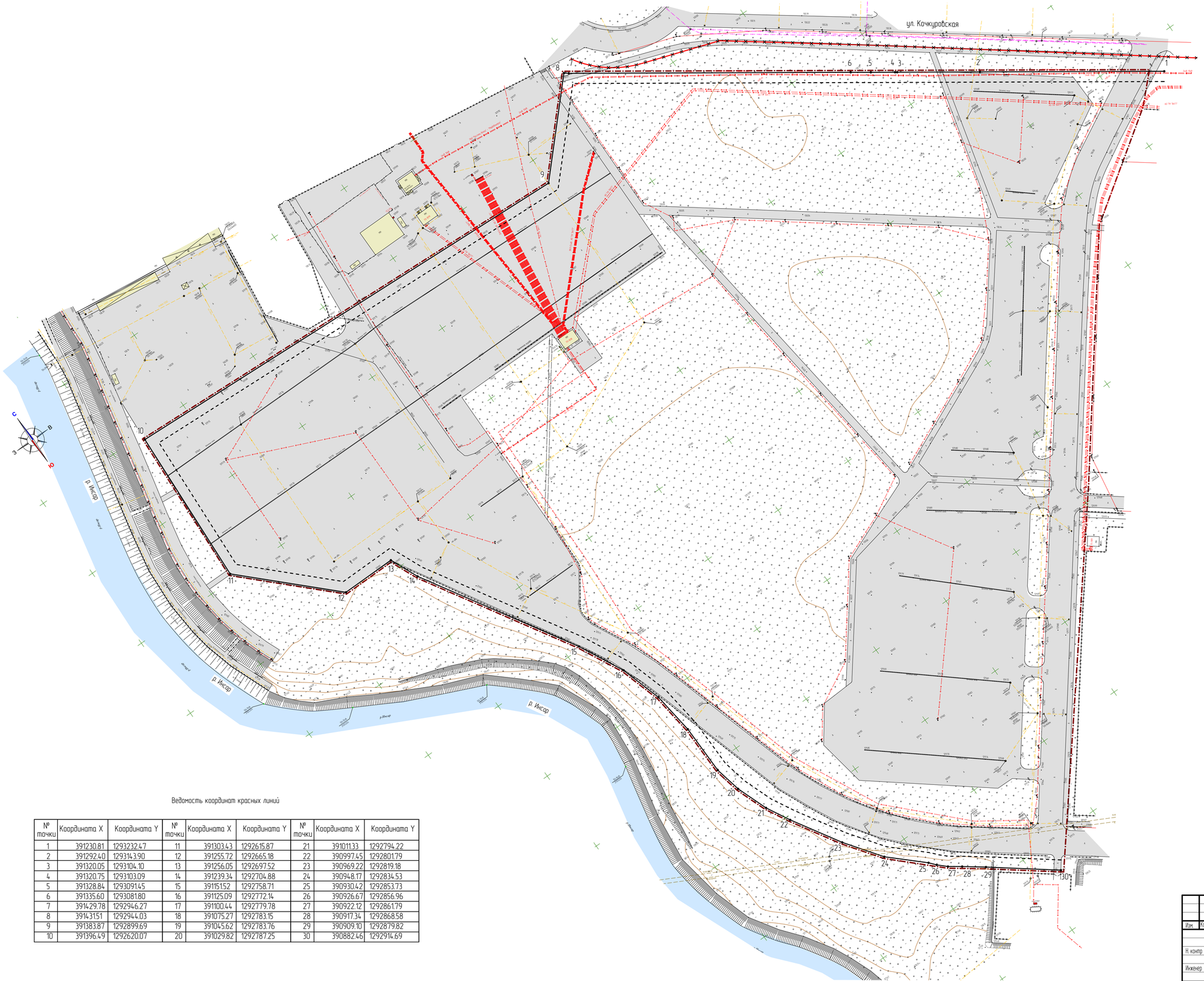
Условные обозначения	
	Границы
	– граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
	– граница существующего элемента планировочной структуры (квартал)
	– устанавливаемые красные линии
	– устанавливаемые линии отступа от красных линий
	– граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения (многоэтажная застройка)
	– граница зоны размещения объектов капитального строительства местного значения (детский сад)
	– граница зоны размещения объектов транспортной инфраструктуры
	Проектируемые объекты
	– проектируемый многоквартирный жилой дом
	– проектируемый объект инженерной инфраструктуры
	Существующие объекты
	– существующие нежилые здания и сооружения
	Зона планируемого размещения объектов капитального строительства
ЗПР 1	– ЗПР 1 – зона проектируемой многоэтажной жилой застройки
ЗПР 2	– ЗПР 2 – зона проектируемых объектов дошкольного образования
ЗПР 3	– ЗПР 3 – зона объектов транспортной инфраструктуры
	Этапы реализации проекта планировки территории
	– 1-ый этап реализации проекта планировки территории
	– 2-ой этап реализации проекта планировки территории
	Проектируемые элементы благоустройства
	– покрытие из асфальтобетона
	– проектируемые тротуары
	– проектируемые велосипедные дорожки
	– проектируемые элементы дворового благоустройства
	– проектируемые парковки

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата
Н. контр		Ланкина Ю.А.			
Инженер		Аспашов М.А.			

4/2023-ПП ГП

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (проект планировки территории, проект межевания территории), земельного участка с кадастровым номером 13:21:1103026

Основная часть проекта планировки территории	стадия	лист	листов
		ПП-1	10
Чертеж планировки территории м 1:1000	ООО "Региональный научно-исследовательский информационный центр"		

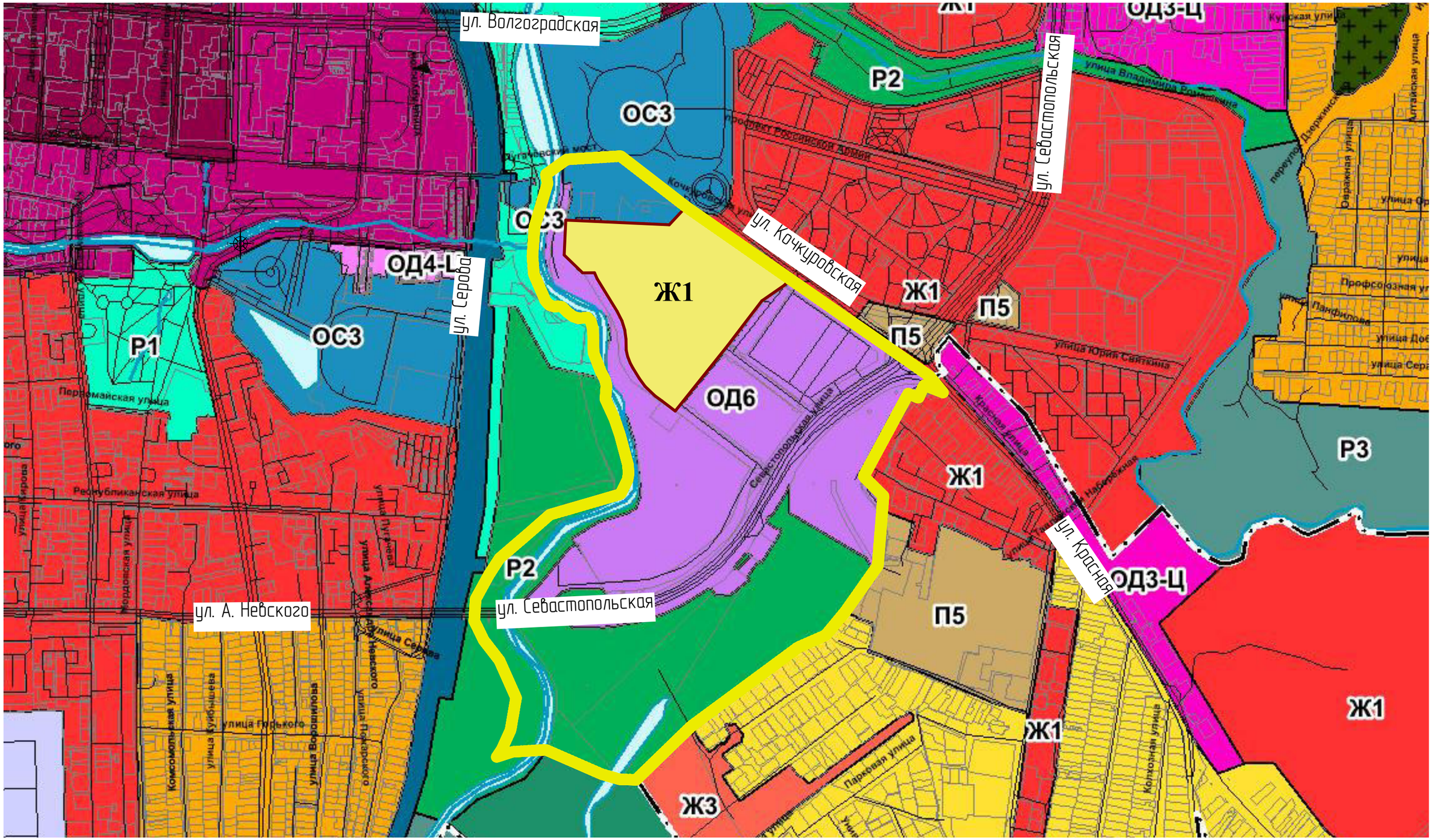


Условные обозначения	
	Границы
	- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
	- существующие красные линии
× × ×	- отменяемые красные линии
	- устанавливаемые красные линии
	- устанавливаемые линии отступа от красных линий
	Существующие территории
	- существующее асфальтобетонное покрытие
	Существующие объекты
	- существующие нежилые здания и сооружения
17	- поворотные точки красных линий

Ведомость координат красных линий

№ точки	Координата X	Координата Y	№ точки	Координата X	Координата Y	№ точки	Координата X	Координата Y
1	391230.81	1293232.47	11	391303.43	1292615.87	21	391011.33	1292794.22
2	391292.40	1293143.90	12	391255.72	1292665.18	22	390997.45	1292801.79
3	391320.05	1293104.10	13	391256.05	1292697.52	23	390969.22	1292819.18
4	391320.75	1293103.09	14	391239.34	1292704.88	24	390948.17	1292834.53
5	391328.84	1293091.45	15	391151.52	1292758.71	25	390930.42	1292853.73
6	391335.60	1293081.80	16	391125.09	1292772.14	26	390926.67	1292856.96
7	391429.78	1292946.27	17	391100.44	1292779.78	27	390922.12	1292861.79
8	391431.51	1292944.03	18	391075.27	1292783.15	28	390917.34	1292868.58
9	391383.87	1292899.69	19	391045.62	1292783.76	29	390909.10	1292879.82
10	391396.49	1292620.07	20	391029.82	1292787.25	30	390882.46	1292914.69

						4/2023-ПП		ГП
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата	ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ. Проект планировки территории, проект межевания территорий. земельного участка с кадастровым номером 13:23:1103026		
Н. контр		Ланкина Ю.А.				Основная часть проекта планировки территории	стадия	лист	листов
Инженер		Аспашов М.А.						ПП-2	10
						Чертеж красных линий М 1:1000	ООО "Региональный научно-исследовательский информационный центр"		



Условные обозначения:	
	Границы:
	– проектируемая территорриия, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
	– граница существующего элемента планировочной структуры (квартал)

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата
Н. контр		Ланкина Ю.А.			
Инженер		Асташов М.А.			

4/2023-ПП ГП

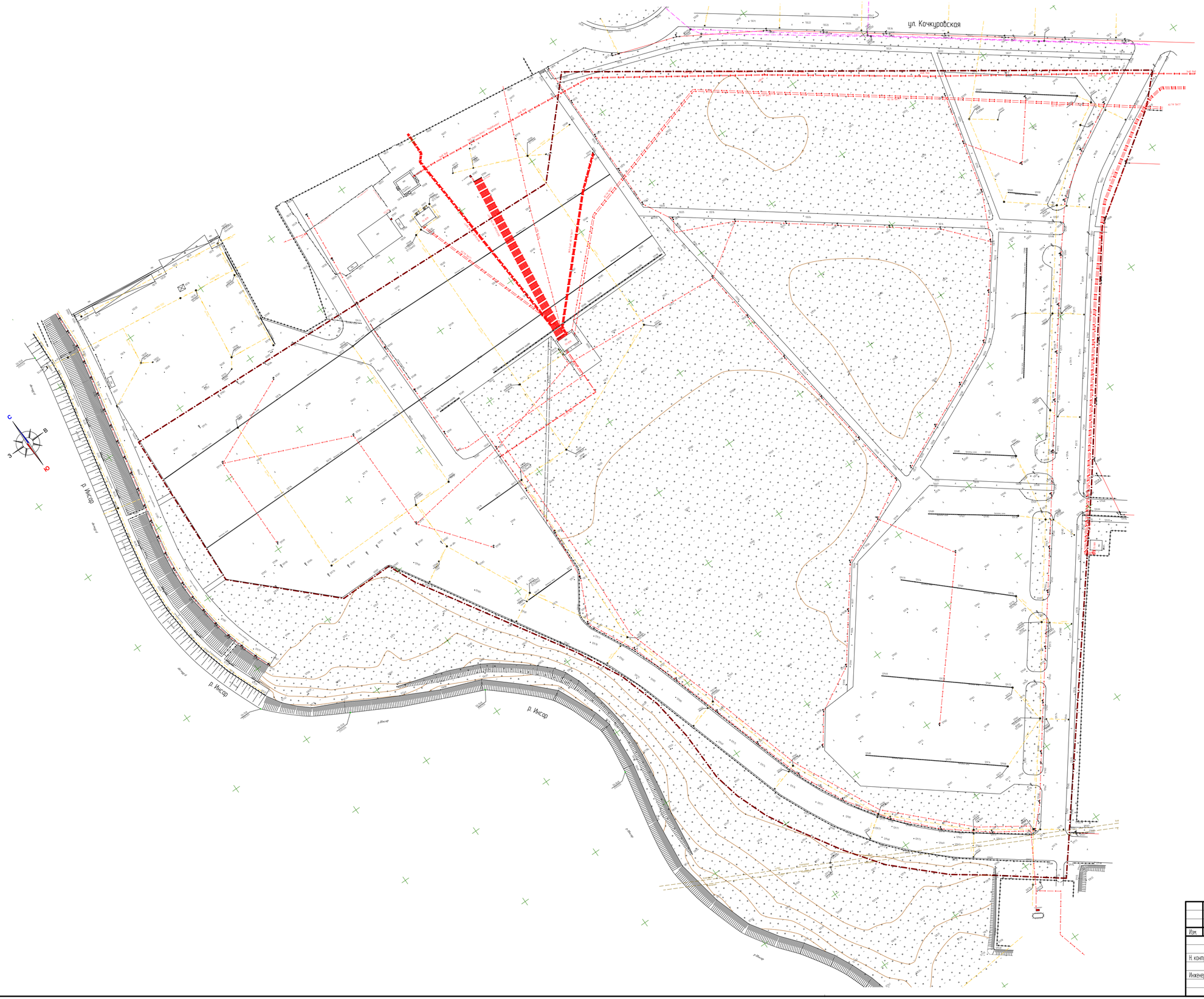
ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (проект планировки территории, проект межевания территории), земельного участка с кадастровым номером 13:23:1110301216

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

стадия	лист	листов
П	ПП-3	10

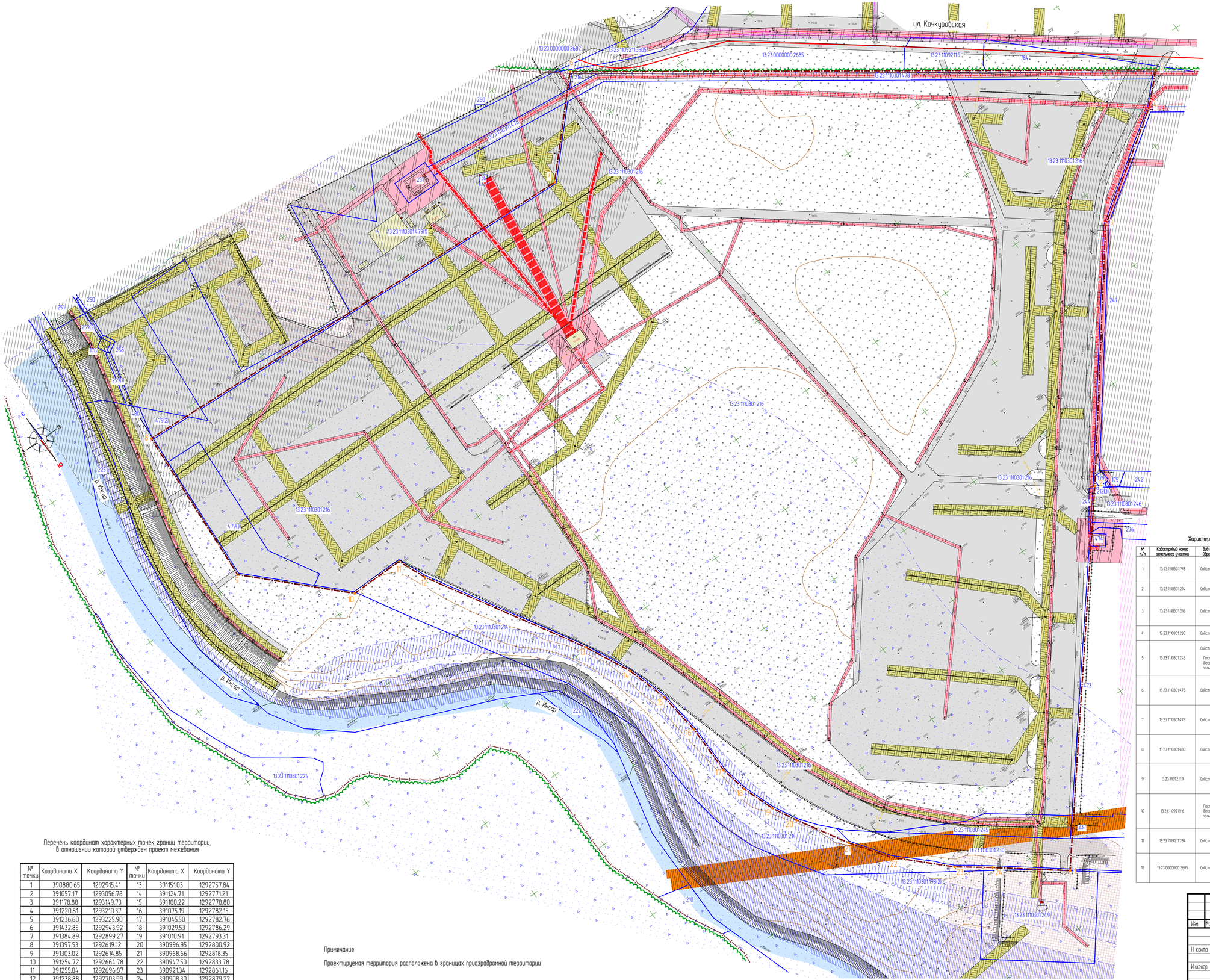
Схема расположения элемента планировочной структуры в системе ранее разработанного проекта планировки территории М 1 : 10 000

ООО "Региональный научно-исследовательский информационный центр"



Условные обозначения	
	Границы
	– граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки

							4/2023-ПП ГП
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата		
							документация по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории), земельного участка с кадастровым номером 13:23:1110017:26
Н. контр		Лакина Ю.А.				Материалы по обоснованию проекта планировки территории	стадия: ПП-4; лист: ; листов: 10
Инженер		Аспашов М.А.				Результаты инженерных изысканий М 1:1000	ООО "Региональный научно-исследовательский информационный центр"



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

№ точки	Координата X	Координата Y	№ точки	Координата X	Координата Y
1	390880.65	1292915.41	13	391151.03	1292757.84
2	391057.17	1293056.78	14	391124.71	1292771.21
3	391178.88	1293149.73	15	391100.22	1292778.80
4	391220.81	1293210.37	16	391075.19	1292782.15
5	391236.60	1293225.90	17	391045.50	1292782.76
6	391432.85	1292943.92	18	391029.53	1292786.29
7	391384.89	1292899.27	19	391010.91	1292793.31
8	391397.53	1292619.12	20	390996.95	1292800.92
9	391303.02	1292614.85	21	390968.66	1292818.35
10	391254.72	1292664.78	22	390947.50	1292833.78
11	391255.04	1292696.87	23	390921.34	1292861.16
12	391238.88	1292703.99	24	390908.30	1292879.22

Примечание

Проектируемая территория расположена в границах приаэродромной территории

Условные обозначения

Границы

- граница проектируемой территории
- граница существующего элемента планировочной структуры (квартал)
- граница земельных участков зарегистрированных в едином государственном реестре недвижимости
- граница кадастрового квартала
- существующие красные линии
- 33 – кадастровый номер земельного участка
- 13:23:1109211 – номер кадастрового квартала

Существующие территории

- существующее асфальтобетонное покрытие

Существующие объекты

- существующее нежилое здание (сооружение)
- 17 – поворотные точки границ проектируемой территории

Охранные зоны инженерных коммуникаций

- охранная зона ЛЭП
- охранная зона ливневой канализации
- охранная зона сетей водоотведения
- охранная зона линий связи

Санитарно-защитные зоны

- санитарно-защитная зона стадиона "Мордовия Арена" (50 м)
- санитарно-защитная зона ЛОС (20 м)
- санитарно-защитная зона существующих и строящихся объектов торговли (50 м)
- санитарный разрыв от сооружений хранения легкового транспорта до объектов жилой застройки
- водоохранная зона р. Инсар (200 м)
- зона затопления и подтопления территории города Саранск

Характеристика земельных участков, зарегистрированных в едином государственном реестре недвижимости

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Вид права / Обременение	Правообладатель	Местоположение (адрес) участка	Категория земель	Существующий вид разрешенного использования	Площадь исходного участка, м²
1	13:23:1103301:198	Собственность	Городской округ Саранск	Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, на территории, ограниченной автодорогой Саранск–Кочкурово и р. Инсар, в районе ул. Луговой	Земли населенных пунктов	Для ведения сельского хозяйства	151127 +/- 136
2	13:23:1103301:214	Собственность	Городской округ Саранск	Республика Мордовия, г. Саранск	Земли населенных пунктов	Автомобильный транспорт	17725 +/- 47
3	13:23:1103301:216	Собственность	Городской округ Саранск	Республика Мордовия, г. Саранск	Земли населенных пунктов	Для размещения объекта физической культуры и спорта "Строительство временных сооружений на территории стадиона в г. Саранске, в районе ул. Волгоградская"	163257 +/- 148
4	13:23:1103301:230	Собственность	городской округ Саранск Республики Мордовия	Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск	Земли населенных пунктов	земельный участок для размещения автомобильной дороги	8392 +/- 32
5	13:23:1103301:245	Собственность / Постоянное (бессрочное) пользование	Республика Мордовия Казенное учреждение городского округа Саранск "Дирекция коммунального хозяйства и благоустройства"	Республика Мордовия, г. Саранск	Земли населенных пунктов	Земельный участок для размещения автомобильной дороги	980 +/- 11
6	13:23:1103014:78	Собственность	Городской округ Саранск	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Кочкуровская	Земли населенных пунктов	Для размещения объекта физической культуры и спорта "Строительство временных сооружений на территории стадиона в г. Саранске, в районе ул. Волгоградская"	2097 +/- 16
7	13:23:1103014:479	Собственность	Городской округ Саранск	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Кочкуровская	Земли населенных пунктов	Для размещения объекта физической культуры и спорта "Строительство временных сооружений на территории стадиона в г. Саранске, в районе ул. Волгоградская"	14225 +/- 42
8	13:23:1103014:480	Собственность	Городской округ Саранск	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Кочкуровская	Земли населенных пунктов	Для размещения объекта физической культуры и спорта "Строительство временных сооружений на территории стадиона в г. Саранске, в районе ул. Волгоградская"	30 +/- 2
9	13:23:1109211:9	Собственность	Республика Мордовия	Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, по автодороге Саранск–Кочкурово	Земли населенных пунктов	Для размещения объекта физической культуры и спорта "Футбольный стадион "Юбилейный" в г. Саранске"	921 +/- 11
10	13:23:1109211:16	Постоянное (бессрочное) пользование	Казенное учреждение городского округа Саранск "Дирекция коммунального хозяйства и благоустройства"	Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск	Земли населенных пунктов	Для размещения объекта "Реконструкция автодороги по ул.Рабочая (1-я очередь от кольцевого пересечения до автодороги 2-й микрорайон)"	18132 +/- 47
11	13:23:1109211:784	Собственность	Республика Мордовия	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, в районе ул. Волгоградская	Земли населенных пунктов	Для размещения объекта физической культуры и спорта "Футбольный стадион "Юбилейный" в г.Саранске"	1192 +/- 12
12	13:23:0000000:2685	Собственность	Республика Мордовия	Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск	Земли населенных пунктов	Для размещения объекта физической культуры и спорта "Строительство стадиона на 45000 зрительских мест, в Саранске, в районе ул.Волгоградская"	624 +/- 30

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата
Н. контр.		Лапкина Ю.А.			
Инженер		Асташов М.А.			

4/2023-ПП ГП

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ. Проект планировки территории, проект межевания территорий земельного участка с кадастровым номером 13:23:1103012:16

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

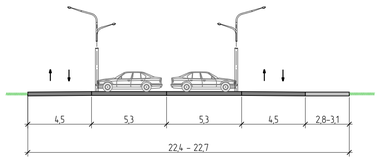
стадия	лист	листов
	ПП-5	10

Схема отображения местоположения существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, в зоне проекта и границ объектов общего пользования и их доступных проездов. Схема сервиса, как с возможностью дальнего использования территории. М 1:1500

ООО "Республиканский научно-исследовательский информационный центр"

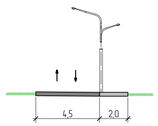
Тип 3

Проезд в жилой застройке



Тип 4

Проезд в жилой застройке



Условные обозначения

- магистральная улица общегородского значения
- магистральная улица районного значения
- улицы и дороги местного значения
- существующие остановки общественного транспорта

Условные обозначения

Границы

- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- граница существующего элемента планировочной структуры (квартал)
- устанавливаемые красные линии
- устанавливаемые линии отступа от красных линий
- граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения (многоэтажная застройка)
- граница зоны размещения объектов капитального строительства местного значения (детский сад)
- граница зоны размещения объектов транспортной инфраструктуры

Проектируемые объекты

- проектируемый многоквартирный жилой дом
- проектируемый объект инженерной инфраструктуры

Существующие объекты

- существующие нежилые здания и сооружения

Этапы реализации проекта планировки территории

- 1-ый этап реализации проекта планировки территории
- 2-ой этап реализации проекта планировки территории

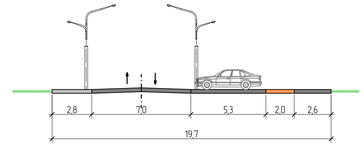
Проектируемые элементы благоустройства

- покрытие из асфальтобетона
- проектируемые тротуары
- проектируемые велосипедные дорожки
- проектируемые элементы дворового благоустройства
- проектируемые парковки

- направления движения пешеходных связей
- пешеходные связи

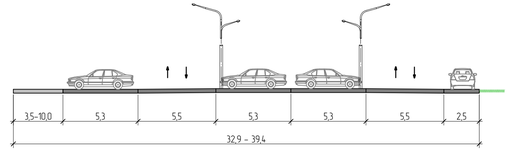
Тип 1

Проезд в жилой застройке



Тип 2

Проезд в жилой застройке



Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата
Н. контр		Ланкина Ю.А.			
Инженер		Асташов М.А.			

4/2023-ПП ГП

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ. Проект планировки территории, проект межевания территории, земельного участка с кадастровым номером 13:23:1903126

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

стадия	лист	листов
	ПП-6	10

Схема организации движения транспорта и пешеходов М 1:1000

ООО "Региональный научно-исследовательский информационный центр"

ул. Кочкуровская

ЗПР 1

ЗПР 2

ЗПР 3

Ж/д № 5/2

16 эт.

8 эт.

Ж/д № 5/2

16 эт.

Ж/д № 5/1

8 эт.

№ 1

р. Инсар

Условные обозначения:	
	Границы:
	- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
	- граница существующего элемента планировочной структуры (квартал)
	- устанавливаемые красные линии
	- устанавливаемые линии отступа от красных линий
	- граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения (многоэтажная застройка)
	- граница зоны размещения объектов капитального строительства местного значения (детский сад)
	- граница зоны размещения объектов транспортной инфраструктуры
	Проектируемые объекты:
	- проектируемый многоквартирный жилой дом
	- проектируемый объект инженерной инфраструктуры
	Существующие объекты:
	- существующие нежилые здания и сооружения
	Проектируемые элементы благоустройства:
	- покрытие из асфальтобетона
	- проектируемые тротуары
	- проектируемые велосипедные дорожки
	- проектируемые элементы дворового благоустройства
	- проектируемые парковки
120,40 / 0,018	- расстояние/продольные уклоны (в промилле)
154,90 / 154,80	- красные, черные и рабочие отметки
	- озелененные территории

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата
Н. контр		Ланкина Ю.А.			
Инженер		Аспашов М.А.			

4/2023-ПП ГП

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ: Проект планировки территории, проект межевания территории, земельного участка с кадастровым номером 13:21:1103026

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

стадия	лист	листов
	ПП-7	10

Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории М 1:1000

ООО "Региональный научно-исследовательский информационный центр"

ул. Кочкуровская

Ж/д № 5/2 16 эт.

8 эт.

Ж/д № 5/2 16 эт.

Ж/д № 5/1 8 эт.

№ 1

ЗПР 1

ЗПР 2

ЗПР 3

р. Инсар

Условные обозначения:	
	Границы:
	– граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
	– граница существующего элемента планировочной структуры (квартал)
	– устанавливаемые красные линии
	– устанавливаемые линии отступа от красных линий
	– граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения (многоэтажная застройка)
	– граница зоны размещения объектов капитального строительства местного значения (Детский сад)
	– граница зоны размещения объектов транспортной инфраструктуры
	Проектируемые объекты
	– проектируемый многоквартирный жилой дом
	– проектируемый объект инженерной инфраструктуры
	Существующие объекты
	– существующие нежилые здания и сооружения
	Проектируемые элементы благоустройства
	– покрытие из асфальтобетона
	– проектируемые тротуары
	– проектируемые велосипедные дорожки
	– проектируемые элементы дворового благоустройства
	– проектируемые парковки

Технико-экономические показатели жилой застройки

№ п/п	Наименование корпуса по генплану	Кол-во этажей	Кол-во квартир	Площадь квартир, м²
1	5/1	8	724	3900
2	5/2	8–16	506	18100

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата	4/2023-ПП ГП		
						ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ: проект планировки территории, проект межевания территории, земельного участка с кадастровым номером 13:23:1103026		
Н. контр		Ланкина Ю.А.				Материалы по обоснованию проекта планировки территории	стадия	лист	листов
								ПП-8	10
Инженер		Асташов М.А.				Чертеж вариантной планировочной и объемно-пространственной схемы застройки территории, в соответствии с проектом планировки территории	ООО "Региональный научно-исследовательский информационный центр"		