

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

АДМИНИСТРАЦИИ городского округа САРАНСК

от 12 января 2024 г.

№ 38

Об утверждении документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Титова, Республиканской, Гагарина и рекой Саранка г. Саранска, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории), предназначенной для размещения дома многоэтажной жилой застройки

Принимая во внимание заявление Малоюгиной Марины Сергеевны от 27 октября 2023 года (вх. № 953/5-58 от 27 октября 2023 года), действующей по доверенности, выданной генеральным директором общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ДОМРМ» Букиным Дмитрием Сергеевичем 27 октября 2023 года, за общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ДОМРМ», в соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Главы Администрации городского округа Саранск от 2 июня 2008 года № 820 «Об утверждении документации по проекту планировки территории, ограниченной улицами Титова, Республиканская, Гагарина и рекой Саранка в Ленинском районе г. Саранска» (с изменениями), постановлением Главы городского округа Саранск от 27 ноября 2023 года № 392-ПГ «О вынесении на публичные слушания вопроса о внесении изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Титова, Республиканская, Гагарина и рекой Саранка г. Саранска, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории), предназначенной для размещения дома многоэтажной жилой застройки», с учетом протокола публичных слушаний по документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Титова, Республиканской, Гагарина и рекой Саранка г. Саранска, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории), предназначенной для размещения дома многоэтажной жилой застройки, проведенных 15 декабря 2023 года, заключения о результатах публичных слушаний, опубликованного в газете «Саранский Вестник» от 20 декабря 2023 года № 56 (219), иных прилагаемых документов Администрация городского округа Саранск постановляет:

1. Утвердить документацию по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Титова, Республиканской, Гагарина и рекой Саранка г. Саранска, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории), предназначенной для размещения дома многоэтажной жилой застройки, согласно приложению к настоящему постановлению (заказчик – ООО «Специализированный застройщик «ДОМРМ»).

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

И.В. Соколов

ПРИЛОЖЕНИЕ

к постановлению Администрации
городского округа Саранск
от 12 января 2024г. № 38

Состав документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Титова, Республиканской, Гагарина и рекой Саранка г. Саранска, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории), предназначенной для размещения дома многоэтажной жилой застройки

№ 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
2.2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории
2.2.1	Схема расположения элемента планировочной структуры, в системе ранее разработанного проекта планировки территории. М 1:2000
2.2.2	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам. М 1:500
2.2.3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:500
2.2.4	Результаты инженерных изысканий. М 1:500
2.2.5	План озеленения территории. М 1:2000
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 1:500

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

ПРЕДИСЛОВИЕ

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.

					09-2022			
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата				
Разработал		Горькова Н.А.			Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
						ПП	1	27
ГИП		Горькова Н.А.			ИП Горькова Н.А.			

СОДЕРЖАНИЕ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

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

1.1 Общие положения

1.2 Положения о характеристиках планируемого развития территории

1.3 Красные линии

1.4 Положения об очередности планируемого развития территории

РАЗДЕЛ 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

2.1 Результаты инженерных изысканий

2.2 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

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

2.4. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории

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

2.6. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

РАЗДЕЛ 3. ИНЫЕ ВОПРОСЫ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

3.1. Основные технико-экономические показатели проекта планировки

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

4.1. Общие сведения

4.2. Анализ существующего положения

4.3. Проектное предложение по образованию земельных участков на проектируемой территории

4.4. Технико-экономические показатели проекта межевания территории

Приложение 1. Координаты границ проектируемой территории

					09-2022	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		2

Состав авторского коллектива

Руководитель проекта	Горькова Н.А.
Инженер	Горькова Н.А.

Состав документации по планировке территории

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

1. Текстовые материалы – положение о размещении объектов капитального строительства
2. Графические материалы:

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

РАЗДЕЛ 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

1. Текстовые материалы
2. Графические материалы:

№п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Схема расположения элемента планировочной структуры, в системе ранее разработанного проекта планировки территории	ПП-2	1:2000
2.	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	ПП-3	1:500
3.	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	ПП-4	1:500
4.	Результаты инженерных изысканий	ПП-5	1:500
5.	Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории	ПП-6	1:1000
6.	План озеленения территории	ПП-7	1:2000

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

- схема границ территорий объектов культурного наследия.

В связи с тем, что при корректировке ранее разработанной ППТ на проектируемой территории не изменились: «Схема организации движения транспорта и пешеходов, схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории» в составе данного проекта планировки территории данные чертежи не разрабатывались.

					09-2022	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		3

РАЗДЕЛ 3. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Текстовые материалы
2. Графические материалы:

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

РАЗДЕЛ 4. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Графические материалы:

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

В связи со спецификой проектируемой территорией в составе проекта 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, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

									Лист
									4
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата	09-2022				

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

1.1 Общие положения

Основанием для разработки документации по корректировке проекта планировки территории и разработке проекта межевания территории является заключенный договор №85/2022 от 22августа2022 года с ООО «СЗ «ДОМРМ».

Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Титова, Республиканская, Гагарина и рекой Саранка в Ленинском районе г. Саранска, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории), предназначенной для размещения дома многоэтажной жилой застройки разработан в целях размещения проектируемого 10-ти этажного жилого дома, в существующей жилой застройке Юго-западного районаг.Саранска.

Внесение изменений в документацию по планировке территории выполнено согласно требованиям законодательных актов и рекомендаций следующих нормативных документов:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ(с изменениями);
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ(с изменениями);
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования,экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка изастройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП2.07.01-89*;
- Генеральный план городского округа Саранск, утвержденныйРешением Совета депутатов городского округа Саранск от 23.04.2014г. №333(с изменениями);
- Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа Саранск, утвержденные Решением Совета депутатов городского округа Саранск №223 от 22.03.2019г.
- Правилаземлепользования и застройки городского округа Саранск, утвержденные Решением Совета депутатов городского округа Саранск №516 от 06.05.2016г.(с изменениями)

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;

					09-2022	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		5

- 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:

- материалы инженерно-геодезических изысканий, выполненные ООО «ГеоСтрой-Изыскания».
- 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

Рассматриваемая территория проектирования расположена в юго-западной части г.Саранска Республики Мордовия, ограничена улицами Филатова, Республиканская, Гагарина и Щорса, категория земель – земли населенных пунктов.

Площадь территории в границах проекта планировки составляет 0,6 га.

Основной подъезд к проектируемому жилому дому предусмотрен с улиц Щорса и Филатова.

В настоящее время на проектируемой территории расположена смешанная застройка (существующие многоквартирные жилые дома, объекты бытового обслуживания, производственные базы, не требующие установления СЗЗ).

Категория земель – земли населенных пунктов.

					09-2022	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		6

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*, Сан-ПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и Местных нормативов градостроительного проектирования г.о. Саранск;
- приаэродромная территория аэродрома Саранск.

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

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

Сведения о плотности и параметрах застройки,
необходимые для размещения объектов

Действующими Правилами землепользования и застройки г.о.Саранска, на проектируемой территории предусмотрена территориальная зона Ж 1 – зона многоквартирной жилой застройки 5 и выше этажей, для которой в качестве одного из основных видов разрешенного использования предусмотрено: многоэтажная жилая застройка

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	5	18	1	40

Расчетное количество и плотность населения проектируемой территории определяется исходя общей площади существующих индивидуальных и многоквартирных жилых домов и из планируемой общей площади проектируемого многоквартирного жилого дома.

Характеристика проектируемого многоквартирного жилого дома 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 по ППТ 1)	6075	10	120

Численность населения на проектируемой территории определяем с учетом численности населения проектируемой многоквартирной жилой застройки, которую определяем исходя из максимальной общей площади квартир в проектируемом многоквартирном жилом доме, которая составит 6075 кв.м. Из расчета перспективной жилищной обеспеченности по городскому округу Саранск на 2027 год 29,6 кв.м на человека (п.2.1.4.МНГП) численность населения в проектируемом жилом доме - 205 человек.

Общая площадь территории жилой зоны в границах проектирования составляет 0,6 га. Плотность населения проектируемой многоквартирной жилой застройки составит 341 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 205 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 юго-западной части г. Саранск. Основной проезд к проектируемой территории осуществляется с улиц Щорса и Филатова. Проектом планировки для развития системы транспортного обслуживания территории проектируется приведение автомобильных дорог, ограничивающих проектируемую территорию в соответствии 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 машино-мест для парковки легковых автомобилей на придомовых территориях.

Улица Гагарина сохраняется как магистральная улица общегородского значения, улицы Республиканская, Филатова и Щорса – как улицы местного значения, транспортно-пешеходные.

						09-2022	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата			8

Для парковки легковых автомобилей жителей проектируемого многоэтажного жилого дома предусмотрены открытые площадки, удаленные от подъездов обслуживаемых жилых зданий не более чем на 200 м, 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 магистральных инженерных сетей. 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 существующей трансформаторной подстанции. 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).

					09-2022	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		9

На проектируемой территории и в радиусе доступности отсутствуют общеобразовательные школы и детские дошкольные учреждения. Для обеспечения потребности проектируемой территории местами в детских садах в непосредственной близости от проектируемой территории в квартале ограниченном улицами Гагарина, Щорса, Сычкова, Фурманова, согласно ранее разработанной документации по планировке территории планируется размещение детского сада на 280 мест, который для проектируемых жилых домов соответствуют радиусу пешеходной доступности (радиус пешеходной доступности 300 м).

Для обеспечения проектируемого жилого дома местами в общеобразовательных школах в квартале ограниченном улицами Мичурина, Филатова, Тимирязева, согласно ранее разработанной документации по планировке территории планируется размещение общеобразовательной школы на 1200 учащихся. Необходимо в ближайшей перспективе начать реализовывать данные мероприятия.

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

1.3 Красные линии

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

В границах проектируемой территории, ранее установленные красные линии не изменяются. Красные линии в пределах проектируемой территории в ранее разработанном проекте планировки установлены вдоль улиц Гагарина и Республиканская, и назначены с отступом для обеспечения коридора для возможной прокладки инженерных коммуникаций на перспективу.

1.4 Положения об очередности планируемого развития территории

Внесение изменений в ранее разработанную документацию по планировке территории выполнено в связи с планируемым размещением на проектируемой территории многоквартирного жилого дома. Проектом планировки предусмотрено два этапа планируемого развития территории - размещение многоквартирного жилого дома.

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

					09-2022	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		10

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 19.01.2006г.».

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-5.

2.2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

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

					09-2022	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		11

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

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

Выбор местоположения проектируемого на данной территории многоквартирного жилого дома 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.

					09-2022	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		12

Обоснование соответствия планируемых параметров
объектов местного значения

В связи с тем, что участок для размещения проектируемого объекта расположен в существующей застройке и относится к категории застройки в стесненных условиях, то все характеристики и расчеты будут представлены на проектируемый жилой дом.

При разработке проекта планировки территории обеспечено соблюдение следующих требований:

- границы проектируемых земельных участков установлены в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости и земельных участков, включая проезды, проходы к ним, путём установления границ территорий общего пользования, в том числе внутри красных линий, а также путём установления зон действия ограничений на право доступа к земельным участкам (объектам недвижимости);

- учет нормативных размеров земельных участков под многоквартирными жилыми домами для передачи в собственность домовладельцев, рассчитанных в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования городского округа Саранск.

**Расчет параметров земельных участков для размещения
многоквартирного жилого дома**

№ п/п*	Функциональное назначение земельного участка	Расчетный показатель объекта** (общая площадь жилых помещений), кв. м.	Удельный показатель земельной доли***	Нормативный размер земельного участка, кв. м.	Фактический размер земельного участка по проекту планировки территории, кв.м.
1	Земельный участок для размещения многоквартирного жилого дома (условный номер по ППТ 1)	6075	$Y_{з.д.} = \frac{Y_{з.д.18} \times 18}{H} =$ $\frac{0,92 * 18}{29,6} = 0,56$	3402	3968

** - 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 расчетной жилищной обеспеченности общей площадью жилых помещений на расчетный период 2027 год в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования г.о.Саранск.

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

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

					09-2022	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		13

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 5.

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 и сквер Подольских курсантов).

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.

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.

Территория элемента планировочной структуры (квартала) преимущественно состоит из индивидуальной жилой застройки.

Площадь квартала составляет 32,9 га, площадь застроенных территорий – 5га. Таким образом, площадь озеленения территории квартала составляет 85%, что обеспечивает норматив озелененности для микрорайона (квартала).

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

Таблица 5

Площадки	Удельные размеры площадок, м ² /чел. по табл.9 МНГП	Расчетные размеры площадок, кв.м.	Фактические размеры площадок, кв.м.
1. Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	143,5	143,5
2. Для отдыха взрослых	0,1	20,5	20,5
3. Для занятий физкультурой	2,0/1,0	205	102,5
4. Для хозяйственных целей	0,3/0,15	30,75	30,75
5. Площадки для выгула собак	0,1	20,5	20,5

					09-2022	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		14

Площадки	Удельные размеры площадок, м ² /чел. по табл.9 МНГП	Расчетные размеры площадок, кв.м.	Фактические размеры площадок, кв.м.
6. Площадь озеленения	6	1230	1230
7. Потребность в парковочных местах для жильцов домов	1 на 2 кв.	60	60

КЖ – количество жителей;

Параметры планируемого строительства систем
транспортного обслуживания проектируемой территории

Проектируемая территория расположена в существующей планировочной структуре юго-западной части г. Саранск. Основной проезд к проектируемой территории осуществляется с улиц Щорса и Филатова.

Проектом планировки для развития системы транспортного обслуживания территории проектируется приведение автомобильных дорог, ограничивающих проектируемую территорию в соответствии 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 машино-мест для парковки легковых автомобилей на придомовых территориях.

Улица Гагарина сохраняется как магистральная улица общегородского значения, улицы Республиканская, Филатова и Щорса – как улицы местного значения, транспортно-пешеходные.

Ближайший к планируемой территории пункт остановки общественного пассажирского транспорта расположен на улице Гагарина в 200 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:							
общегородского значения, регулируемого движения	80	37 - 75	3,50	4 - 8	400	50	3,0
Улицы и дороги местного значения:							

Категория дорог и улиц	Расчетная скорость движения, км/ч	Ширина в красных линиях, м	Ширина полосы движения, м	Число полос движения	Наименьший радиус кривых в плане, м	Наибольший продольный уклон, ‰	Ширина пешеходной части тротуара, м
Магистральные улицы:							
общегородского значения, регулируемого движения	80	37 - 75	3,50	4 - 8	400	50	3,0
улицы в жилой застройке	40	15 - 25	3,00	2 - 3	90	70	1,5
Проезды:							
основные	40	10 - 11,5	2,75	2	50	70	1,0
второстепенные	30	7 - 10	3,50	1	25	80	0,75

Для парковки легковых автомобилей жителей проектируемого многоэтажного жилого дома предусмотрены открытые площадки, удаленные от подъездов обслуживаемых жилых зданий не более чем на 200 м (гостевые автостоянки), 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 5.

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 – 205 чел.

Расчет количества мест в общеобразовательной организации:

Расчетный показатель объекта

(на 1000 жителей 99 мест, (по таб. №1 МНГП г.о.Саранска)

$205/1000 \times 99 = 20$ мест.

Расчет количества мест в дошкольной организации:

(на 1000 жителей 54-66 мест, (по таб. №1 МНГП г.о.Саранска)

$205/1000 \times 66 = 14$ мест.

На проектируемой территории и в радиусе доступности отсутствуют общеобразовательные школы и детские дошкольные учреждения. Для обеспечения потребности проектируемой территории местами в детских садах в непосредственной близости от проектируемой территории в квартале ограниченном улицами Гагарина, Щорса, Сычкова, Фурманова, согласно ранее разработанной документации по планировке территории планируется размещение детского сада на 280 мест, который для проектируемых жилых домов соответствуют радиусу пешеходной доступности (радиус пешеходной доступности 300 м).

Для обеспечения проектируемого жилого дома местами в общеобразовательных школах в квартале ограниченном улицами Мичурина, Филатова, Тимирязева, согласно ранее разработанной документации по планировке территории планируется размещение общеобразовательной школы на 1200 учащихся. Необходимо в ближайшей перспективе начать реализовывать данные мероприятия.

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.

2.4. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории

В связи с тем, что при корректировке ранее разработанной ППТ на проектируемой территории не изменилась схема вертикальной планировки, в составе данного проекта планировки территории, данные чертежи не разрабатывались.

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

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

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

- пожары и аварии на объектах и сетях газо-, энерго-, тепло- и водоснабжения;
- автомобильные дороги, по которой перевозятся пожароопасные вещества, в т.ч. ГСМ, при разливе которых возможно образование зон разрушений и пожаров.

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

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

					09-2022	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		17

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 гололедом, 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 жи-

					09-2022	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		18

вотные 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, автоторог и имеющихся подъездных путей.

					09-2022	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		19

РАЗДЕЛ 3. ИНЫЕ ВОПРОСЫ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

3.1. Основные технико-экономические показатели проекта планировки

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние
1. Территория			
1.1	Территория квартала в пределах корректировки ППТ, всего: В том числе:	га	0,9
	Площадь проектируемой территории	га	0,9
	Территории общего пользования, всего из них:	га	0,45
	Площадь застройки	га	0,012
	Зеленые насаждения общего	га	0,12
	Проезды и площадки, автостоянки	га	0,18
	Детские и спортивные площадки	га	0,035
1.2	Из общей территории: земли городского округа Саранск	га	0,355
2. Население			
2.1	Численность населения	чел.	205
2.2	Плотность населения	чел/га	341
3. Жилищный фонд			
3.1	Многоэтажный новый жилищный фонд	тыс.м ²	6,075
3.2	Количество квартир.	шт.	120
4. Системы социального обслуживания			
4.1	Требуется количество мест в общеобразовательной организации	мест	20
4.2	Требуется количество мест в дошкольной организации	мест	14
5. Элементы дворовой территории			
5.1	Парковочных мест	машино-мест	60
5.2	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	м ²	143,5

					09-2022	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		20

5.3	Площадки для отдыха взрослого населения	м ²	20,5
5.4	Площадки для занятий физкультурой	м ²	205
5.5	Площадки для выгула собак	м ²	20,5
5.6	Для хозяйственных целей	м ²	30,75

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

4.1 Общие сведения

Проект межевания территории выполнен в целях формирования земельных участков под многоквартирный жилой дом, подготовки исходного материала для выполнения межевых планов данных участков и постановки их, в дальнейшем на государственный кадастровый учёт.

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 обременении 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:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (с изменениями);
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (с изменениями);
- 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*;
- Генеральный план городского округа Саранск, утвержденный Решением Совета депутатов г.о.Саранск от 23.04.2014г. №333 (с изменениями);
- Местные нормативы градостроительного проектирования г.о.Саранск, утвержденные Решением Совета депутатов городского округа Саранск №223 от 22.03.2019г.
- Правила землепользования и застройки г.о.Саранск, утвержденные Решением Совета депутатов г.о.Саранск №516 от 06.05.2016г. (с изменениями).

4.2 Анализ существующего положения

Проектируемая территория расположена в юго-западной части городского округа Саранск, в Ленинском районе, в квартале ограниченном с севера – ул.Щорса, с востока – ул.Филатова, с юга – ул.Республиканская, с запада – ул.Гагарина.

Площадь территории в границах ранее разработанного проекта планировки составляла 29 га. В данном проекте рассматривается территория площадью 0,9 га.

В настоящее время проектируемая территория расположена в квартале, застроенном многоквартирными домами. На рассматриваемом земельном участке расположены нежилые здания, которые подлежат сносу.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала: 13:23:0904217.

					09-2022	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		22

В границы разработки проекта межевания попадают земельные участки, зарегистрированные в государственном кадастре недвижимости.

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 охраняемые зоны инженерных коммуникаций.

4.3 Проектное предложение по образованию земельных участков на проектируемой территории

Проектом межевания на проектируемой территории определено местоположение границ образуемых 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 в границах, которой расположена проектируемая территория.

В проекте межевания территории отображены границы существующих землепользований, определены площади и границы земельных участков для размещения многоквартирного жилого дома, а также определены земельные участки, которые будут относиться к территориям общего пользования. Общие данные по земельным участкам, в границах территории межевания отображены в составе графических материалов на чертеже проекта межевания территории. На проектируемой территории не выделены зоны действия публичных сервитутов.

Характеристика существующих земельных участков зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости приведена в табл.6.

Характеристика земельных участков, зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости

Таблица 6

Кадастровый номер	Адрес (описание местоположения)	Разрешенное использование	Площадь	Вид права	Правообладатель
13:23:0904217:241	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Филатова, дом 37	Для многоэтажной застройки	672	Сведения отсутствуют	Городской округ Саранск
13:23:0904217:242	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Филатова, дом 39	Для размещения дома многоэтажной жилой застройки.	586	Собственность	Городской округ Саранск
13:23:0904217:360	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Щорса, дом 2	Для размещения производственных помещений.	1199	Частная собственность	

					09-2022	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		
					23	

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

Образование земельных участков производится последовательно в три этапа путем формирования нового участка из земель неразграниченной государственной собственности и объединения участков.

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 7.

Характеристики образуемых земельных участков

Таблица 7

Условный номер образуемого земельного участка	Кадастровый номер существующего земельного участка	Площадь земельного участка (по сведениям ЕГРН), кв.м	Вид разрешенного использования (по сведениям ЕГРН)*	Площадь образуемого земельного участка		Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Способ образования земельного участка
				5	6		
1	2	3	4	5	6	7	8
:ЗУ1	Земли государственная собственность на которые не разграничена	-	-	-	1516	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Образование из земель неразграниченной государственной собственности
:ЗУ2	13:23:0904217:242	586	Для размещения дома многоэтажной жилой застройки	586	2774	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Образование путем объединения
	13:23:0904217:241	672	Для размещения дома многоэтажной жилой застройки	672			
	:ЗУ1	1516	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	1474			
:ЗУ3	:ЗУ2	2774	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2774	3968 (3973 по ЕГРН**)	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Образование путем объединения
	13:23:0904217:360	1199**	Для размещения производственных помещений	1194			

* В данной графе указаны виды разрешенного использования исходных земельных участков на момент разработки документации по планировке территории. Так как вид разрешенного использования земельных участков может быть изменен по решению правообладателя в любой момент, поэтому при проведении кадастрового учета вид разрешенного использования образуемых земельных участков рекомендуется брать от исходных земельных участков.

** Площадь земельного участка 13:23:0904217:360 по сведениям ЕГРН составляет 1199 кв.м, однако по полигону площадь составляет 1194 кв.м. При образовании данного земельного участка была допущена ошибка при определении площади. Чтобы исключить данную ошибку в образуемом участке :ЗУ3, в Таблице 7 приведена фактическая площадь образуемого участка.

					09-2022	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		
					24	

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

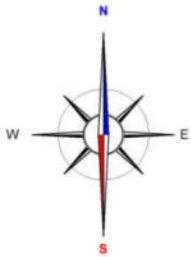
					09-2022	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		25

4.4 Техничко-экономические показатели проекта межевания территории

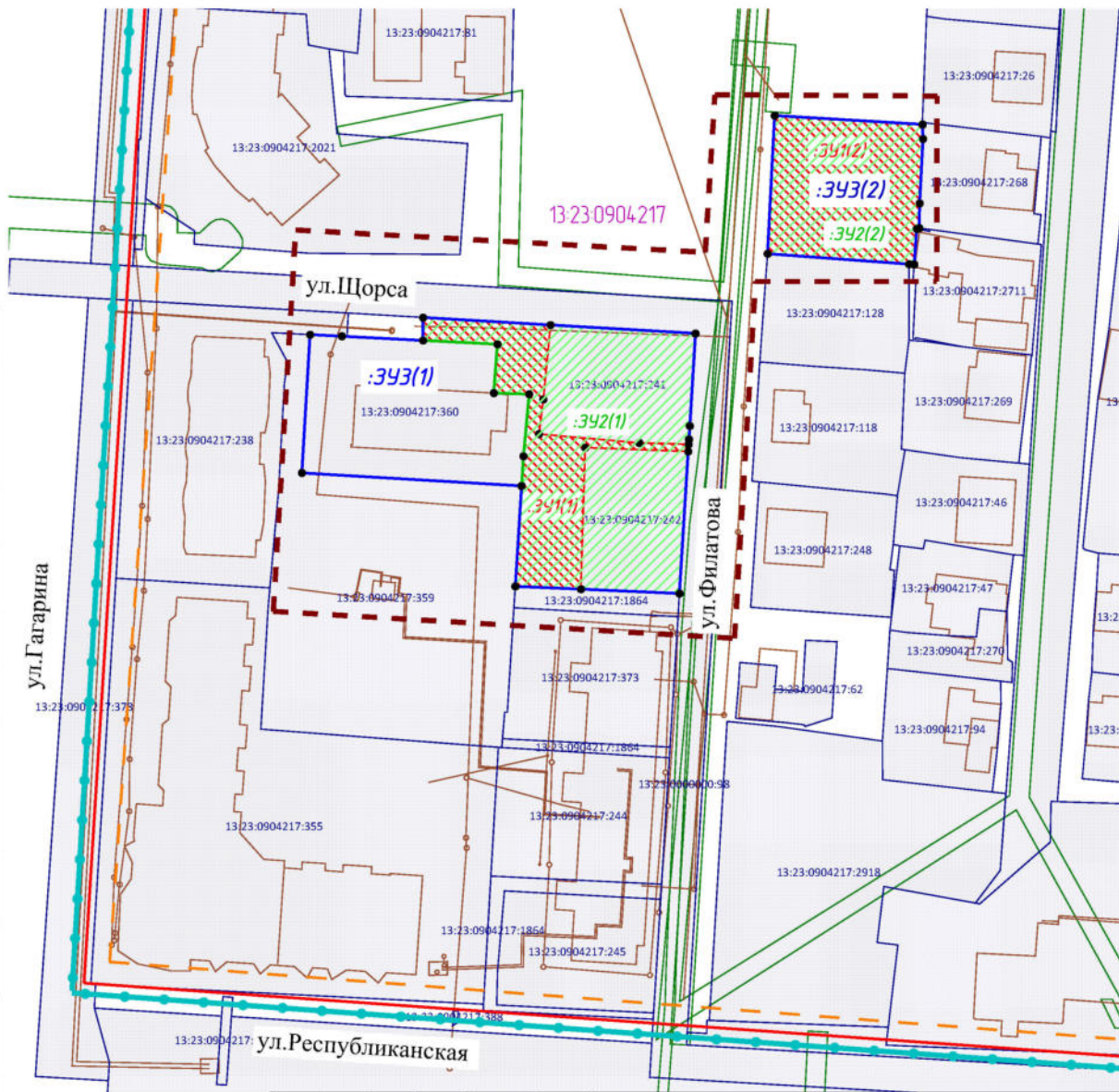
№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	По проекту
1	2	3	4
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	3,2
2	Территории, подлежащие межеванию, в том числе:	га	0,4
	- территория многоэтажной жилой застройки	га	0,4
	- территория объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения	га	-
	- территории объектов инженерной инфраструктуры	га	-
	- территории общего пользования (улично-дорожной сети)	га	-
3	Территории, не подлежащие межеванию	га	0,2

Координаты границ проектируемой территории

Номер поворотной точки границы территории	Координаты поворотных точек	
	X	Y
1	390893,485	1289523,822
2	390888,964	1289606,681
3	390920,873	1289608,616
4	390920,637	1289653,573
5	390883,081	1289653,500
6	390883,094	1289616,847
7	390810,780	1289612,624
8	390816,229	1289519,311



Условные обозначения	
Границы	
	Проектируемая территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
	Граница элемента планировочной структуры
	Красная линия
	Линия отступа от красных линий
	Граница земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН
13:23:1101210-673	Кадастровый номер земельного участка
	Граница зон с особыми условиями использования
13:23-6.146	Учетный номер зоны с особыми условиями использования
	Обозначение и граница образуемого участка (1 Этап)
	Обозначение и граница образуемого участка (2 Этап)
	Обозначение и граница образуемого участка (3 Этап)

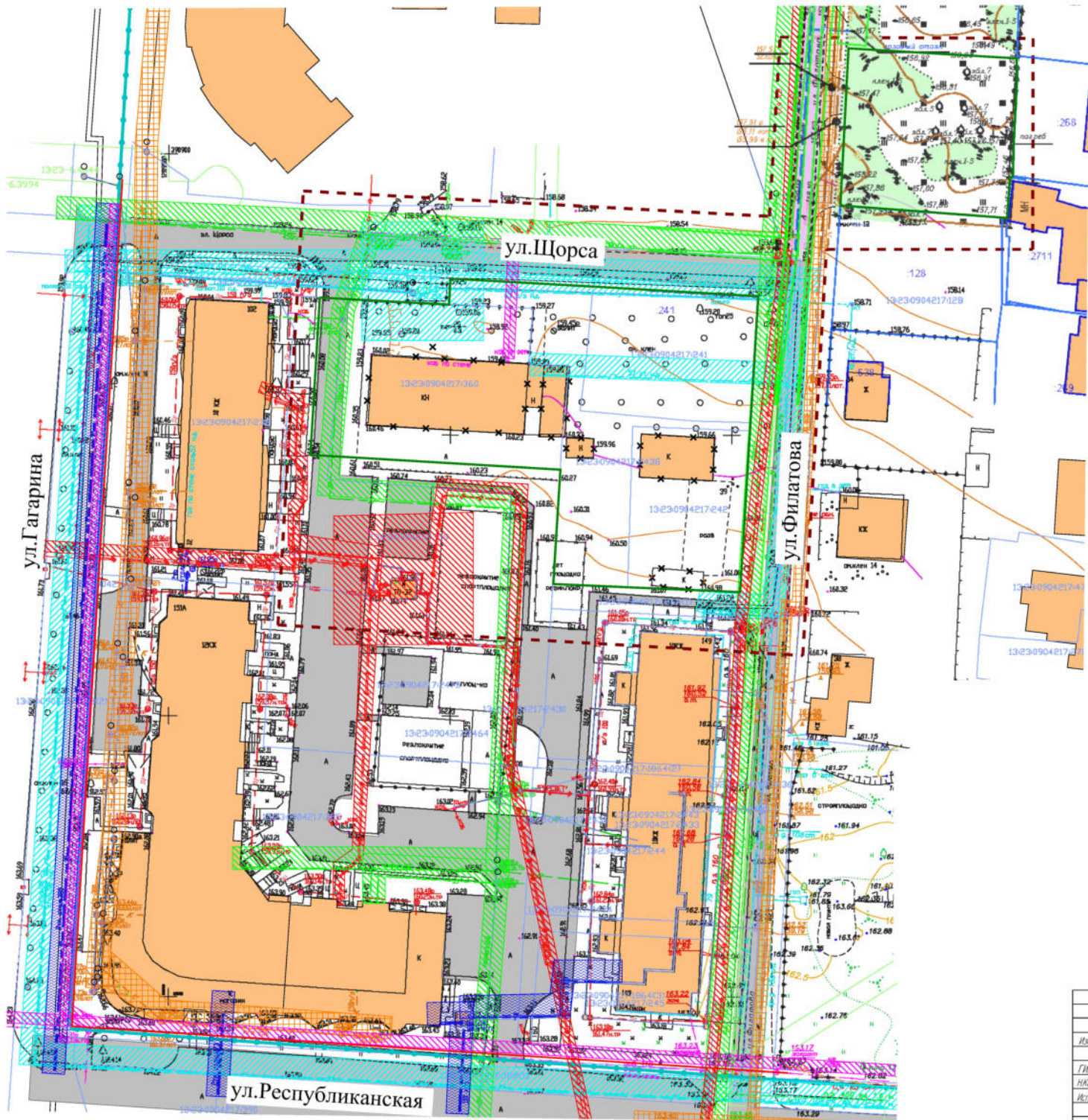
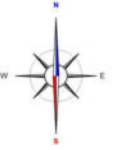


Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № прод.

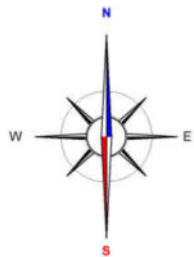
11-2023 ППТ						Стадия		
ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИИ В ДОКУМЕНТАЦИЮ						Лист	Лист	Листов
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ, ОГРАНИЧЕННОЙ УЛИЦАМИ ТИТОВА, РЕСПУБЛИКАНСКАЯ, ГАГАРИНА И РЕКОЙ САРАНКА Г.САРАНСКА, В ЧАСТИ ИЗМЕНЕНИЯ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ, ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ) ПРЕНАЗНАЧЕННОЙ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ДОМА МНОГОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ								
Изм.	Кол.	Лист	Подп.	Подпись	Дата	Основная часть проекта межевания территории		
ГИП		Гарькова Н.А.				ПМ	1	2
Н.Контр.		Гарькова Н.А.				Чертеж межевания территории		
Исполнил		Гарькова Н.А.				Масштаб 1:1000		
						Индивидуальный предприниматель Гарькова Н.А.		



Условные обозначения	
	Проектируемая территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
	Граница элемента планировочной структуры
	Граница зоны планируемого размещения объекта капитального строительства
	Красная линия
	Кадастровый номер и граница земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН
	Учетный номер и граница зон с особыми условиями использования
Существующие объекты и территории	
	Существующие здания и сооружения
	Улично-дорожная сеть
	Здания подлежащие сносу
Охранные зоны инженерных коммуникаций	
	Газопровод низкого давления
	ВЛ 10 кВ
	Водопроводные сети
	Канализационные сети
	Тепловые сети
	Сети связи

Изм. № град. Подп. и дата. Взам. инв. №

11-2023 ППТ					
<small>ВНЕШНИЕ ИЗМЕНЕНИЯ В ДОКУМЕНТАЦИЮ</small>					
<small>ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОГРАНИЧЕННОЙ ЗОНАМИ ТИТОВА, РЕШТЬВИЯНСКАЯ, ГАГАРИНА И РЕКОВ САРАМА И САРАМКА, В ЧАСТИ ИЗМЕНЕНИЯ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТ РЕЖИВАМИ ТЕРРИТОРИИ/РЕЖИМАМИ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ДОМА ПРОГОЗТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ</small>					
Имя	Жанк.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
П/ПТ	Гарькова Н.А.				
Н/Контр.	Гарькова Н.А.				
Исполн.	Гарькова Н.А.				
Материалы по обоснованию проекта застройки территории					Листов
<small>Чертеж арочной застройки земельных участков</small>					Лист
<small>Чертеж местонахождения существующих объектов капитального строительства</small>					Лист
<small>Чертеж зон с особыми условиями использования территории</small>					Лист
<small>Масштаб 1:500</small>					Лист
					Лист
Индивидуальный предприниматель Горькова Н.А.					Лист



Условные обозначения

Границы

	Проектируемая территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
	Граница элемента планировочной структуры
	Граница зоны планируемого размещения объекта капитального строительства
	Красная линия
	Линия отступа от красных линий

Существующие объекты

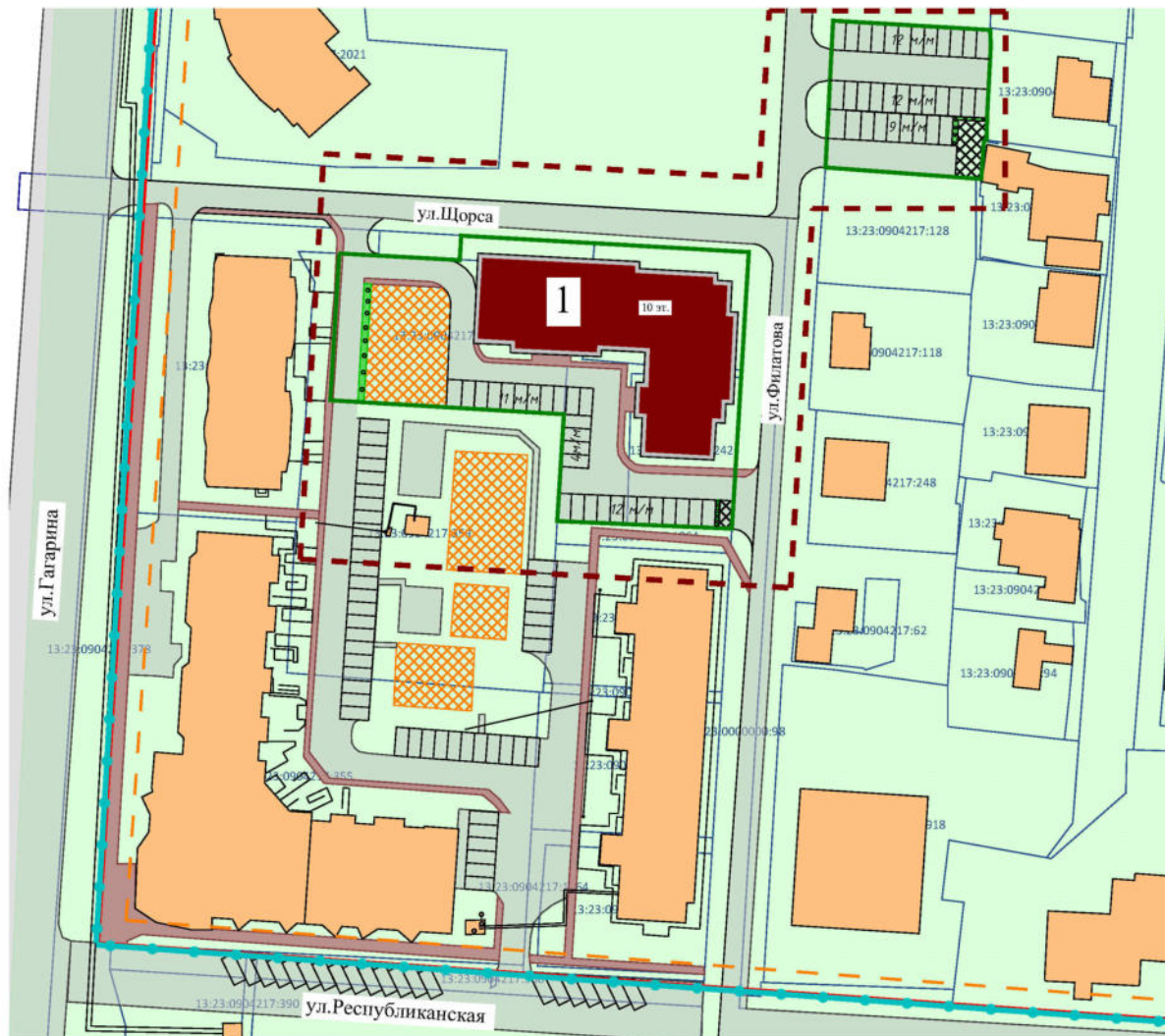
	Существующие здания и сооружения
	Улично-дорожная сеть

Проектируемые объекты

	Проектируемый жилой дом
--	-------------------------

Проектируемые территории

	Проектируемые парковки
	Газоны, кустарники (придомовая территория)
	Места под детские и спортивные площадки
	Площадки для хозяйственных целей и выгула собак
	Пешеходные дорожки



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

№	Наименование	Кол-во		Площадь	
		Этажей	Квартир	Застройки	Общ. площадь квартир
1	Многоквартирный жилой дом	10	120	992 кв.м.	6075 кв.м.

11-2023 ППТ

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ, ОГРАНИЧЕННОЙ УЛИЦАМИ ТИТОВА, РЕСПУБЛИКАНСКАЯ, ГАГАРИНА
И РЕКОЙ САРАНКА Г.САРАНСКА, В ЧАСТИ ИЗМЕНЕНИЯ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ), ПРЕДНАЗНАЧЕННОЙ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ДОМА МНОГОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Изм.	Кол.	Лист	Влож.	Подпись	Дата	Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Горькова Н.А.						Чертеж планировки территории	ПП	1
Н.Контр.	Горькова Н.А.								
Исполнил	Горькова Н.А.								

Чертеж планировки территории

Масштаб 1:1000

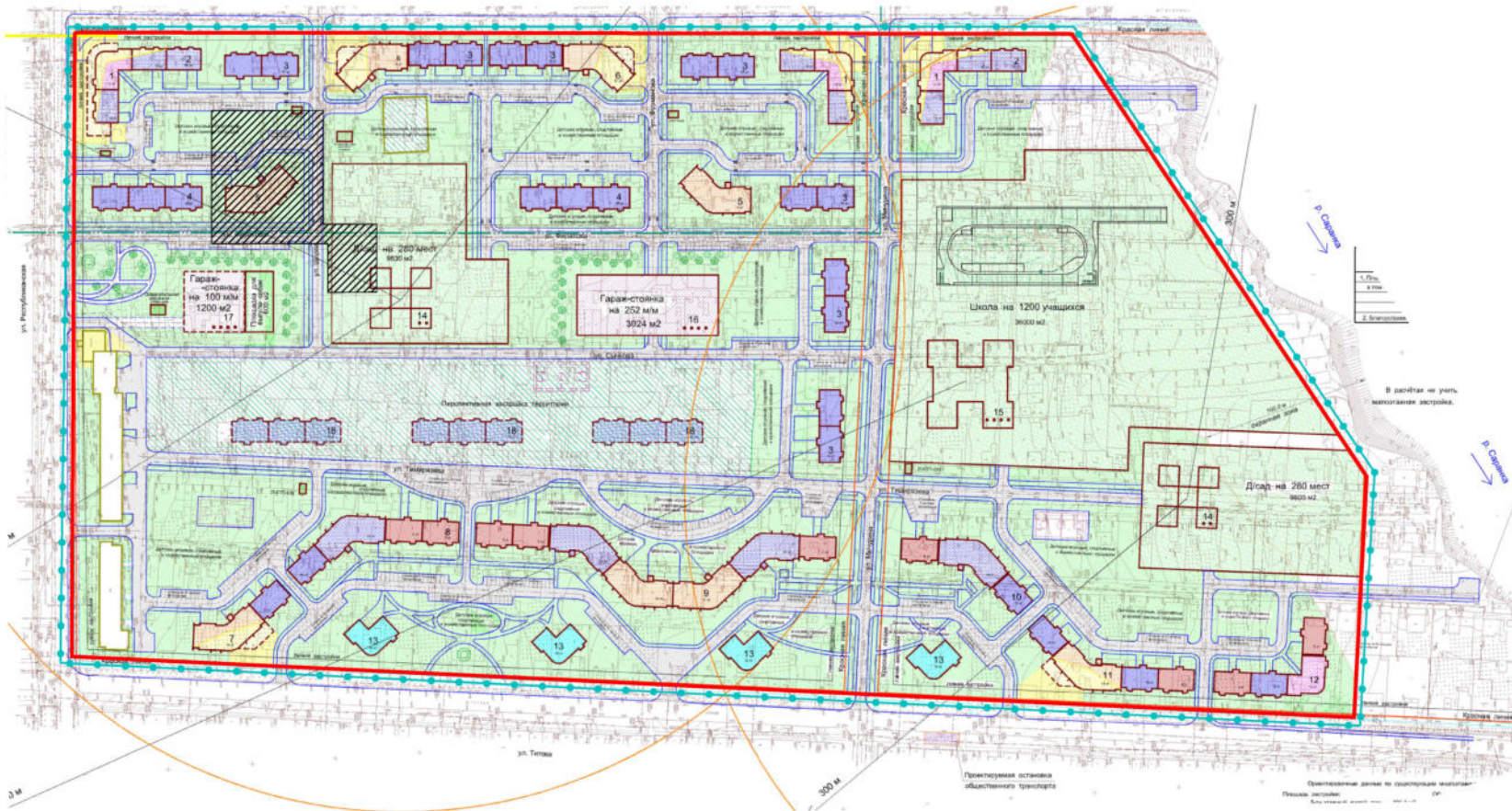


Индивидуальный
предприниматель
Горькова Н.А.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № прод.



Условные обозначения

- Проектная территория, в отношении которой осуществляется разработка проекта планировки территории
- Граница ранее разработанного проекта планировки территории
- Граница элемента планировочной структуры

Условные обозначения

- Красная линия застройки
- 5-ти этажная многоквартирная жилая застройка
- 5-ти этажная кирпичная жилая застройка
- 10-ти этажная многоквартирная жилая застройка
- 12-ти этажная кирпичная жилая застройка
- 14-ти этажная кирпичная жилая застройка
- 15-ти этажная многоквартирная жилая застройка
- Блоки обслуживания
- Существующие многоквартирные застройки
- Планируемые строительные территории
- Планируемая застройка бизнес-обслуживания
- Территории детских и школ
- Территории жилой застройки
- Территории временно сохраненной индивидуальной многоквартирной жилой застройки
- Индустриальные территории
- Здания, сооружения инженерной инфраструктуры
- Остатки общественного транспорта существующие
- Остатки общественного транспорта планируемые

Инв. № град. Подп. и дата Взам. инв. №

						11-2023 ППТ		
						ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОТРАЖАЮЩЕЙ ЗАДАЧАМИ ТИТОВА, РЕСЬЯВИАНСКАЯ, САГАРИНА И РЕЖОЙ САГАРИНА Г. САРАНКА В ЧАСТИ ИЗМЕНЕНИЯ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, ПРЕДНАЗНАЧЕННОЙ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ДОМА ИНКОРПОРАЦИОННОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ		
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Статус	Лист	Листов
ГИП		Горькова Н.А.				ПП	2	7
Н.Контр.		Горькова Н.А.						
Исполнил		Горькова Н.А.						
						Материалы по обоснованию проекта планировки территории Схема расположения элементов планировочной структуры в системе ранее разработанного проекта планировки территории Масштаб 1:2000		
						Индивидуальный предприниматель Горькова Н.А.		



Условные обозначения	
	Проектируемая территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
	Граница элемента планировочной структуры
	Граница зоны планируемого размещения объекта капитального строительства
	Красная линия
13:23-1101210-6/3	Кадастровый номер и граница земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН
13:23-6.14.6	Учетный номер и граница зон с особыми условиями использования
	Существующие объекты и территории
	Существующие здания и сооружения
	Улично-дорожная сеть
	Здания подлежащие сносу
	Поворотные точки границ проектируемой территории

Ведомость координат поворотных точек границ территории проектирования

№ точки	Координаты точек	
	X	Y
1	390 893,485	1 289 523,022
2	390 888,964	1 289 606,681
3	390 920,873	1 289 608,616
4	390 920,637	1 289 653,573
5	390 883,081	1 289 653,500
6	390 883,094	1 289 616,847
7	390 810,780	1 289 612,624
8	390 816,229	1 289 519,311

Характеристики земельных участков, расположенных в границах разработки проекта планировки территории, сведения о которых содержатся в ЕГРН

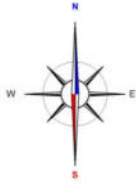
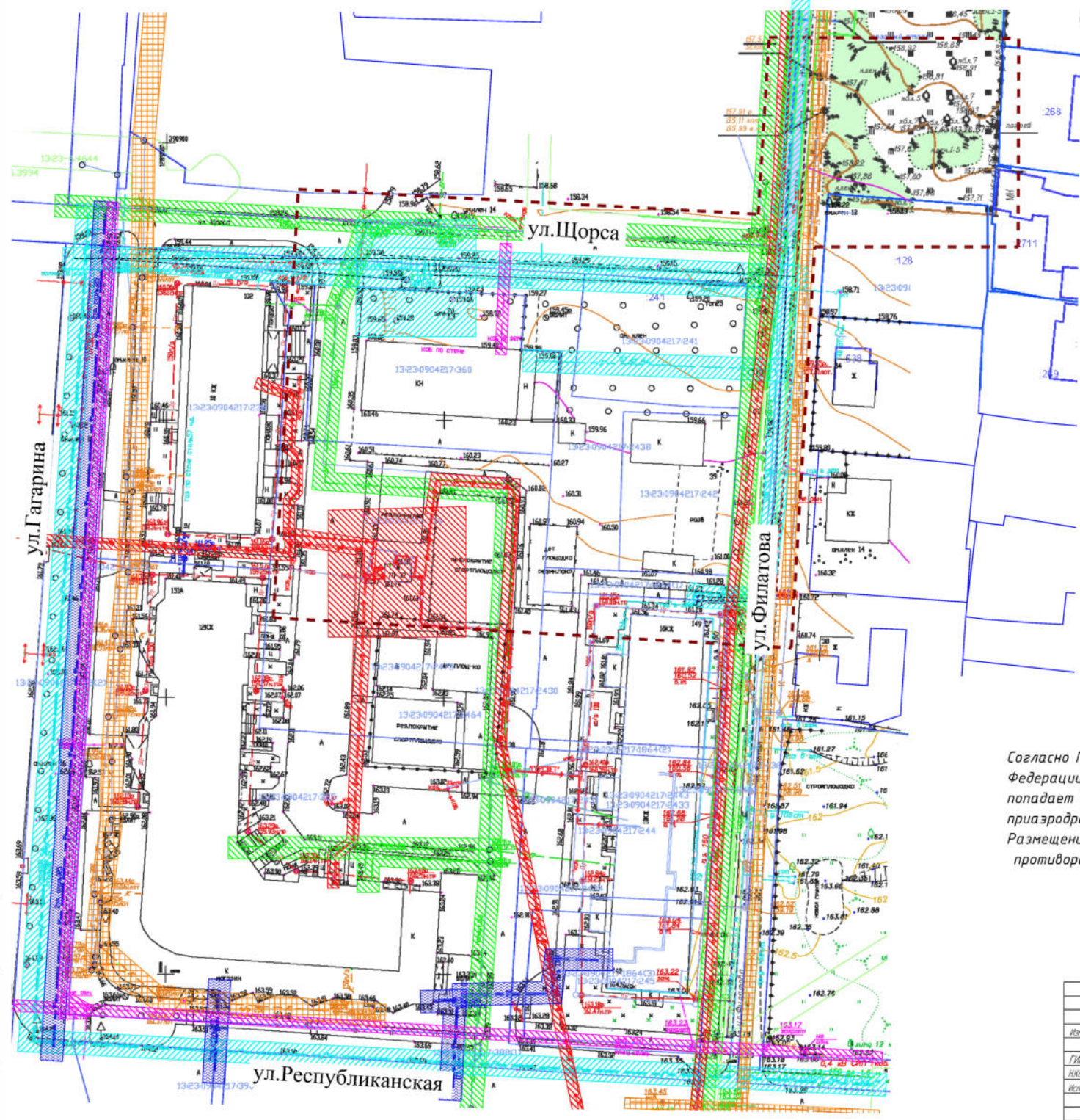
Кадастровый номер участка	Местоположение	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м	Вид права, правообладатель
13:23:0904217:360	г.Саранск, ул.Щорса, дом 2	Для размещения производственных помещений	1199	Собственность
13:23:0904217:241	г.Саранск, ул.Филатова, дом 37	Для размещения дома многоэтажной жилой застройки	672	Сведения о регистрации прав отсутствуют
13:23:0904217:242	г.Саранск, ул.Филатова, дом 39	Для размещения дома многоэтажной жилой застройки	586	Собственность, г.о.Саранск

Инв. № прод. Подп. и дата. Взам. инв. №

					11-2023 ППТ		
					по плану: 11-2023 ППТ		
					Итого: 3		
					7		
					Итого: 7		

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Индвидуальный предприниматель Горькова Н.А.



Условные обозначения	
	Проектируемая территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
Охранные зоны инженерных коммуникаций	
	Газопровод низкого давления
	ВЛ 10 кВ
	Водопроводные сети
	Канализационные сети
	Тепловые сети
	Сети связи

Все коммуникации попадающие в зону строительства выносятся за пределы участка.

Согласно Приказа Министерства транспорта Российской Федерации от 04.02.2020г. №97-П территория проектирования попадает в третью, четвертую, пятую и шестую подзону приаэродромной территории аэродрома Саранск. Размещение жилых домов на исследуемой площадке не противоречит указанным требованиям.

Имя, № прод. Подп. и дата. Взам. инв. №

11-2023 ППТ					
Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной землями п/п, республиканская, гагарина и речкой саранск в части изменения планировки территории проект межквартальной территории, предназначенной для размещения дома многоэтажной жилой застройки					
Имя	Жилой	Лист	Лист	Подпись	Дата
ГИП	Горькова Н.А.				
Н.Контр.	Горькова Н.А.				
Исполнитель	Горькова Н.А.				
Материалы по обоснованию проекта планировки территории					
Схема зон с особыми условиями использования территории					
Масштаб 1:500					
Страница	Лист	Листов			
ППТ	4	7			
Индивидуальный предприниматель Горькова Н.А.					



Видовой кадр



Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № прод.

11-2023 ППТ

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ, ОГРАНИЧЕННОЙ УЛИЦАМИ ТИТОВА, РЕСПУБЛИКАНСКАЯ, ГАГАРИНА
И РЕКОЙ САРАНКА Г.САРАНСКА, В ЧАСТИ ИЗМЕНЕНИЯ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ,
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ), ПРЕДНАЗНАЧЕННОЙ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ДОМА
МНОГОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ.

Материалы по обоснованию
проекта планировки территории

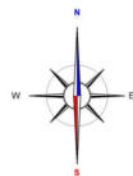
Вариант планировочных и объемно-
пространственных решений
застройки территории

Масштаб 1:1000

Стадия	Лист	Листов
ПП	6	7



Индивидуальный
предприниматель
Горькова Н.А.



Условные обозначения	
Границы	
	Граница элемента планировочной структуры
	Граница ранее разработанного проекта планировки территории
	Проектируемая территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
Существующие объекты	
	Существующие здания и сооружения
Существующие территории	
	Улично-дорожная сеть
	Озеленные территории
	Места под детские и спортивные площадки
Проектируемые объекты	
	Проектируемый жилой дом
	Проектируемые парковки

Изм. № прод. / Подп. и дата / Взам. инв. №

11-2023 ППТ					
ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВОКЕ ТЕРРИТОРИИ, ОГРАНИЧЕННОЙ УЧАСТКАМИ ТИТОВОЙ, РЕСПУБЛИКАНСКАЯ, ГАГАРИНА И РЕКОЙ САРАНКА Г. САРАНСКА В ЧАСТИ ИЗМЕНЕНИЯ ПЛАНИРОВОК ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТ РЕЖЕВАНИИ ТЕРРИТОРИИ ПРЕДНАЗНАЧЕННОЙ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ДОМА ИНКОРПОРАЦИОННОЙ ЖИЛИЩНОЙ ЗАСТРОЙКИ					
Изм.	Коллж.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
	ГИП	Горькова Н.А.			
	Н.Контр.	Горькова Н.А.			
	Исполнит.	Горькова Н.А.			
Материалы по обоснованию проекта планировки территории				Страницы	Лист
План озеленения территории				ПП	7
				Листов	7
				Индивидуальный предприниматель Горькова Н.А.	
				Масштаб 1:2000	