

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

АДМИНИСТРАЦИИ городского округа САРАНСК

от 12 января 2024 г.

№ 39

Об утверждении документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Московской, А. Невского, Старопосадской и правым берегом реки Саранка в Ленинском районе г. Саранска, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории), ограниченной улицами Республиканской, Красноармейской, А. Невского, Кирова г. Саранска, предназначенной для размещения дома многоэтажной жилой застройки

Принимая во внимание заявление общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Альфастрой» от 18 октября 2023 года (вх. № 910/5-58 от 18 октября 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 Администрации городского округа Саранск от 13 декабря 2007 года № 2251 «Об утверждении документации по проекту планировки территории, ограниченной улицами Московская, А. Невского, Ст. Посадская и правым берегом реки Саранка в Ленинском районе г. Саранска» (с изменениями), постановлением Главы городского округа Саранск от 10 ноября 2023 года № 379-ПГ «О вынесении на публичные слушания документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Московская, А. Невского, Старопосадская и правым берегом реки Саранка в Ленинском районе г. Саранска, в части изменения проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной улицами Республиканская, Красноармейская, А. Невского, Кирова г. Саранска, предназначенной для размещения дома многоэтажной жилой застройки», с учетом протокола публичных слушаний по документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Московской, А. Невского, Старопосадской и правым берегом реки Саранка в Ленинском районе г. Саранска, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории), ограниченной улицами Республиканской, Красноармейской, А. Невского, Кирова г. Саранска, предназначенной для размещения дома многоэтажной жилой застройки, проведенных 4 декабря 2023 года, заключения о результатах публичных слушаний, опубликованного в газете «Саранский Вестник» от 13 декабря 2023 года № 55 (218), иных прилагаемых документов Администрация городского округа Саранск постановляет:

1. Утвердить документацию по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Московской, А. Невского, Старопосадской и правым берегом реки Саранка в Ленинском районе г. Саранска, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории), ограниченной улицами Республиканской, Красноармейской, А. Невского, Кирова г. Саранска, предназначенной для размещения дома многоэтажной жилой застройки, согласно приложению к настоящему постановлению (заказчик – ООО «Специализированный застройщик Альфастрой»).

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 2024 г. № 39

Состав документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Московской, А. Невского, Старопосадской и правым берегом реки Саранка в Ленинском районе г. Саранска, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории), ограниченной улицами Республиканской, Красноармейской, А. Невского, Кирова г. Саранска, 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. Чертеж красных линий. М 1:500
2.2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории
2.2.1	Схема расположения элементов планировочной структуры, в системе ранее разработанного проекта планировки территории. М 1:500
2.2.2	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:500
2.2.3	Схема организации движения транспорта и пешеходов. М 1:500
2.2.4	Результаты инженерных изысканий. М 1:500
3.1	Проект межевания территории
3.1.1	Основная часть проекта межевания территории
3.1.2	Чертеж межевания территории (1 этап). М 1:500
3.1.3	Чертеж межевания территории (2 этап). М 1:500
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/>

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

	Текстовые материалы	Лист
1.1	ОБОСНОВАНИЕ ДЛЯ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ	6
1.2	ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	8
1.3	КРАСНЫЕ ЛИНИИ И ЛИНИИ ОТСТУПА ОТ КРАСНЫХ ЛИНИЙ	12
	Графические материалы	
	ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ЧЕРТЕЖ КРАСНЫХ ЛИНИЙ М 1:500	ПП-1

РАЗДЕЛ 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

	Текстовые материалы	Лист
2.1	РЕЗУЛЬТАТЫ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ	13
2.2	ОБОСНОВАНИЕ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ	13
2.3	ОБОСНОВАНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ПЛАНИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ, МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ	14
2.4	ВЕРТИКАЛЬНАЯ ПЛАНИРОВКА И ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ	19
2.5	МЕРЫ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА	19
2.6	МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ	20
2.7	ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ	22

	Графические материалы	Лист
	СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ, В СИСТЕМЕ РАНЕЕ РАЗРАБОТАННОГО ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ М 1:500	ПП-2
	СХЕМА, ОТОБРАЖАЮЩАЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ СУЩЕСТВУЮЩИХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. СХЕМА ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ М 1:500	ПП-3
	СХЕМА ОРГАНИЗАЦИИ ДВИЖЕНИЯ ТРАНСПОРТА И ПЕШЕХОДОВ. М 1:500	ПП-4
	ПЛАНИРОВОЧНОЕ И ОБЪЕМНО-ПРОСТРАНСТВЕННОЕ РЕШЕНИЕ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ	ПП-5
	РЕЗУЛЬТАТЫ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ М 1:500	ПП-6

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

**РАЗДЕЛ 3. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

	Текстовые материалы	Лист
3.1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	25
3.2	АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ	25
3.3	ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО ОБРАЗОВАНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ	26
3.4	ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	30
	Графические материалы	
	ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ М 1:500	ПМ-1а ПМ-16

**РАЗДЕЛ 4. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

	Графические материалы	Лист
	ЧЕРТЕЖ ГРАНИЦ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ. ЧЕРТЕЖ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ СУЩЕСТВУЮЩИХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ЧЕРТЕЖ ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. М 1:500	ПМ-2

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

- чертеж границ особо охраняемых природных территорий;
- чертеж границ территорий объектов культурного наследия;
- чертеж границ лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

1.1 ОБОСНОВАНИЕ ДЛЯ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основанием для разработки документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Московская, А.Невского, Старопосадская и правым берегом реки Саранка в Ленинском районе г.Саранска, в части изменения проекта планировки и проекта межевания территории, предназначенной для размещения дома многоэтажной жилой застройки является заключенный договор №70/2023 от 27 июля 2023 года с ООО «СЗ Альфастрой».

Проект внесения изменений в документацию по планировке территории разработан в целях размещения проектируемого 10-ти этажного двух подъездного жилого дома, в существующей жилой застройке юго-западного района г.Саранска.

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

- Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями);
- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001г. №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*;
- Генерального плана городского округа Саранск, утвержденного решением Совета депутатов г.о.Саранск от 23.04.2014г. №333 (с изменениями);
- Местных нормативов градостроительного проектирования г.о.Саранск, утвержденные Решением Совета депутатов городского округа Саранск №223 от 22.03.2019г.
- Правил землепользования и застройки г.о.Саранск (утв.Решением Совета депутатов г.о.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;

- 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:

- задание на разработку градостроительной документации;

- топографическая съемка территории в масштабе 1:500, выполненная в 2023 году.

- сведения из государственного кадастра недвижимости о земельных участках, расположенных в границах разработки проекта планировки территории.

1.2. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

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

Проектируемая территория расположена в юго-западной части г.Саранска Республики Мордовия, ограничена улицами Республиканская, Красноармейская и индивидуальной жилой застройкой.

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

Основной подъезд к проектируемому жилому дому предусмотрен с улиц Республиканская и Красноармейская.

В настоящее время на проектируемой территории расположена смешанная застройка (индивидуальные жилые дома с хозяйственными постройками).

Категория земель – земли населенных пунктов.

Район строительства относится ко II В климатическому подрайону II климатического района. Расчетная зимняя температура наружного воздуха (средняя наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,92) минус 30°С.

Расчетное значение веса снегового покрова - 180 кг/м².

Нормативное значение ветрового давления - 30 кгс/м².

Нормативная глубина промерзания грунтов 1,5 м.

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.

Согласно Приказа Министерства транспорта Российской Федерации от 04.02.2020г. № 97-П, земельный участок, предназначенный для размещения проектируемого жилого дома, попадает в третью, четвертую, пятую и шестую подзону приаэродромной территории аэродрома Саранск.

Размещение жилых домов на исследуемой площадке не противоречит указанным требованиям.

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 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.

№ 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

Характеристика проектируемого многоквартирного жилого дома приведена в таблице.

№ п/п	Количество жилых домов	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.	Предельная этажность	Количество квартир
1.	1	Многоквартирный жилой дом	4905	10	90

Численность населения на территории проектируемой многоквартирной жилой застройки определяем исходя из общей площади квартир в проектируемом многоквартирном жилом доме, которая составит 4905 кв.м. Из расчета жилищной обеспеченности на расчетный срок (2026 год) 29,2 кв.м. на человека (п.2.2.22 МНГП) максимальная расчетная численность населения на проектируемой территории составит 168 чел.

Общая площадь территории жилой зоны в границах проектирования составляет 0,6 га. Плотность населения проектируемой многоквартирной жилой застройки составит 280 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 168 человека.

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-восточной части г.Саранск со сложившимися транспортно-пешеходными связями. Проектом планировки для развития системы транспортного обслуживания территории планируется обеспечение требуемого количества машино-мест для парковки легковых автомобилей на придомовых территориях. Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта, а также поперечные профили проектируемых дорог приведены на чертеже ПП-4.

Для парковки легковых автомобилей жителей проектируемого многоэтажного жилого дома предусмотрены открытые площадки (гостевые автостоянки) из расчета 1 машино-место на 2 квартиры, удаленные от подъездов обслуживаемых жилых зданий не более чем на 200 м. Минимальные противопожарные расстояния от зданий до открытых гостевых автостоянок принимаются по таблице 79 МНГП. Для гостевых автостоянок жилых зданий разрывы не устанавливаются (п. 3.5.156 МНГП).

Характеристики развития систем инженерно-технического обеспечения территории

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

Инженерно-техническое обеспечение проектируемой территории обеспечивается от существующих и проектируемых магистральных инженерных сетей. В составе проекта планировки территории инженерные сети разработаны на стадии схемы. Окончательные решения по развитию и реконструкции инженерных

сетей проектируемой территории должны быть утверждены в составе проектной документации после получения технических условий на подключение от соответствующих служб.

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

Канализация проектируемой территории планируется самотечная согласно СНиП 2.04.03-85* «Канализация. Наружные сети и сооружения». Точка подключения определяется после получения технических условий от МП «Саранскгорводоканал».

Электроснабжение здания на проектируемой территории будет осуществляться от существующей 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 объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения во встроенных нежилых помещениях проектируемого многоквартирного жилого дома, также указанные объекты расположены в непосредственной близости от проектируемой территории по улице Республиканская. Кроме того, в составе дворовых территорий планируется размещение площадок для игр детей дошкольного и школьного возраста, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и выгула собак.

На проектируемой территории отсутствуют территории для размещения общеобразовательной школы и детских дошкольных учреждений. Однако в радиусе пешеходной доступности от проектируемой территории расположен МАДОУ детский сад №2 и МАДОУ детский сад №2 (2 корпус), а также МОУ

СОШ №9 и ГБОУ РМ Республиканский лицей для одаренных детей. Данные объекты инфраструктуры позволят обеспечить потребности проектируемой застройки в детских образовательных и дошкольных учреждениях, а также соответствуют радиусу пешеходной доступности.

1.3. КРАСНЫЕ ЛИНИИ И ЛИНИИ ОТСТУПА ОТ КРАСНЫХ ЛИНИЙ

Красные линии в границах проекта планировки территории устанавливаются в соответствии с определением красных линий в градостроительном законодательстве Российской Федерации.

Красные линии в пределах проектируемой территории в ранее разработанном проекте планировки установлены вдоль улиц Республиканская и Красноармейская, и данным проектом не изменяются.

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-6.

2.2 ОБОСНОВАНИЕ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

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 территория расположена в составе территориальной зоны Ж1, для которой в качестве основных видов разрешенного использования предусмотрено размещение многоэтажной жилой застройки (высотной застройки).

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 маги-

стралей, 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 ограничения 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 взаимно увязывать размещение жилой застройки, общественных зданий и сооружений, озеленённых территорий общего пользования, а также других объектов, размещение которых допускается в жилой зоне по санитарно-гигиеническим нормам и требованиям безопасности.

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

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

Выбор местоположения 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.

Обоснование соответствия планируемых параметров объектов местной значимости.

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

Таблица 2.1 - 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***	Нормативно 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 ПП 1)	4905	$Y_{з.д.} = \frac{Y_{з.д.18} \times 18}{H} =$ $\frac{0,92 \times 18}{29,2} = 0,57$	2796	3131

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

*** - для проектируемого 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 2026 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 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 пешеходной доступности от проектируемого жилого дома находится Спортивная школа Шамяля Тарпищева на территории которой расположены спортивные площадки и площадка для занятий физкультурой.

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 СП42.13330.2016).

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.

Проектируемая территория располагается в пешеходной доступности от парка им.А.С.Пушкина.

Таблица 2.2. – Удельные размеры площадок благоустройства

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	117,6	118
2. Для отдыха взрослых	0,1	16,8	16,8
3. Для занятий физкультурой	2,0/1,0	336	336
4. Для хозяйственных целей	0,3/0,15	50,4/25,2	25,2
5. Площадки для выгула собак	0,1	16,8	16,8
6. Площадь озеленения	6	1008	1059

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

Параметры планируемого строительства систем транспортного обслуживания проектируемой территории

Проектируемая территория расположена в существующей планировочной структуре юго-западной части г.Саранск со сложившимися транспортно-пешеходными связями. Проектом планировки для развития системы транспортного обслуживания территории планируется обеспечение требуемого количества машино-мест для парковки легковых автомобилей на придомовых территориях. Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта, а также поперечные профили проектируемых дорог приведены на чертеже ПП-4.

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

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

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 проектируемого многоэтажного жилого дома предусмотрены открытые площадки (гостевые автостоянки) из расчета 1 машино-место на 2 квартиры, удаленные от подъездов обслуживаемых жилых зданий не более чем на 200 м. Минимальные противопожарные расстояния от зданий до открытых гостевых автостоянок принимаются по таблице 79 МНГП. Для гостевых автостоянок жилых зданий разрывы не устанавливаются (п. 3.5.156 МНГП).

Расчет требуемого количества парковочных мест приведен в таблице 2.4.

Таблица 2.4 - Расчет требуемого количества парковочных мест

Условный номер по ППТ	Наименование	Расчетная единица («МНГП г о. Саранск», 2019г	Расчетное кол-во маш.-мест	Фактическое кол-во маш.-мест
1	Многоквартирный жилой дом (90 квартир)	1 машино-место/ 2 квартиры	45	45
2	Торговые магазины до 200кв.м торговой площади	1 машино-место/ 50 кв.м торг.площади	12	12

Открытые парковки для хранения автомобилей жителей многоквартирного дома, удаленные от подъездов обслуживаемого жилого здания не более чем на 200 м, планируется разместить на придомовой территории, а также на территории земельного участка с кадастровым номером 13:23:0910245:952 с соблюдением требуемых санитарных разрывов, а так же в расширениях дороги вдоль улиц Республиканская и Красноармейская при условии согласования со всеми обслуживающими организациями инженерных коммуникаций.

Открытые парковки для хранения автомобилей посетителей торговых магазинов площадью до 200 кв.м, расположенных в первом этаже жилого дома планируется разместить в расширениях дороги вдоль улиц Республиканская и Красноармейская при условии согласования со всеми обслуживающими организациями инженерных коммуникаций.

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 территории многоэтажной 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 – 168 чел.

Расчет количество мест в общеобразовательной организации:

Расчетный показатель объекта

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

$168/1000 \times 99 = 17$ мест.

Расчет количество мест в дошкольной организации:

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

$168/1000 \times 66 = 11$ мест.

На проектируемой территории для развития систем социального обслуживания планируется размещение объектов торговли во встроенных нежилых помещениях проектируемого многоквартирного жилого дома, также объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения расположены в непосредственной близости от проектируемой территории по улице Республиканская. Кроме того, в составе дворовых территорий планируется размещение площадок для игр детей дошкольного и школьного возраста, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и выгула собак.

На проектируемой территории отсутствуют территории для размещения общеобразовательной школы и детских дошкольных учреждений. Однако в радиусе пешеходной доступности от проектируемой территории расположен МАДОУ детский сад №2 и МАДОУ детский сад №2 (2 корпус), а также МОУ СОШ №9 и ГБОУ РМ Республиканский лицей для одаренных детей. Данные объекты инфраструктуры позволят обеспечить потребности проектируемой застройки в детских образовательных и дошкольных учреждениях, а также соответствуют радиусу пешеходной доступности.

2.4. ВЕРТИКАЛЬНАЯ ПЛАНИРОВКА И ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ

Существующая организация рельефа проектируемой территории находится в увязке с отметками прилегающих территорий и обеспечивает отвод поверхностных вод с участка по проездам.

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. МЕРЫ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА

На проектируемой территории существующих и планируемых к возведению объектов гражданской обороны нет. В непосредственной близости от проектируемого объекта пожароопасные здания и сооружения отсутствуют.

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 которым перевозятся пожароопасные вещества, в т.ч. ГСМ, при разливе которых возможно образование зон разрушений и пожаров.

Застройка, прилегающая к проектируемой территории, позволяет обеспечить:

- свободный подъезд и пути ввода спасательных сил и средств, к любому объекту на проектируемой территории;

- нормативные зоны возможного распространения завалов от зданий и сооружений вдоль городских магистралей устойчивого функционирования;

- свободную эвакуацию людей из зоны поражения.

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

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

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

2.6. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

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 тротуаров, проезды, улицы, парковочные места, в том числе вдоль улиц Республиканская и Красноармейская, а также вывоз бытовых отходов от зданий.

Мероприятия по санитарной очистке территории проектирования осуществляются за счет средств собственников помещений многоквартирного дома.

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 предусмотрены специальные площадки 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.

2.7. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество на 2023г.	Количество на расчетный срок (2026г.)	Примечание
1	Территория				
1.1	Площадь проектируемой территории – всего, в том числе территории:	га	0,6	0,6	
	А) - жилых зон (кварталы, микрорайоны и другие) из них:	га	-	0,6	
	-многоквартирные жилые дома, в том числе	га	-	0,6	
	- малоэтажные жилые дома блокированного типа	га	-	-	
	- малоэтажные индивидуальные жилые дома	га	0,6	-	
	Б) Объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, в том числе:	га	-	-	
	- районного значения	га	-	-	
	- микрорайонного значения	га	-	-	
	В) Производственных зон	га	-	-	
	Г) Зон транспортной инфраструктуры	га	-	-	
	Д) Зон инженерной инфраструктуры	га	-	-	
	Е) Рекреационных и иных зон	га	-	-	
	Ж) Санитарно-защитных зон в границах проектируемой территории	га	-	-	
1.2	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования – всего, из них	га	-	-	
	- зеленые насаждения общего пользования	га	-	-	
	- прочие территории общего пользования	га	-	-	

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество на 2023г.	Количество на расчетный срок (2026г.)	Примечание
1.3	Из общей территории:				
	- земли муниципальной собственности	га	-		
2	Население				
2.1	Численность населения	чел.	-	168	
2.2	Плотность населения	чел./га	-	280	
	- в зоне малоэтажной застройки	чел./га	-	-	
	- в зоне многоэтажной застройки	чел./га	-	280	
3	Жилищный фонд	м ²	-	4905	
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	-	4,905	
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения				
4.1	Детские дошкольные учреждения 54-63 мест /1000чел.	мест	-	11	-
4.2	Общеобразовательные школы 99 мест /1000чел.	мест	-	17	-
4.3	Закрытые спортивные сооружения 30 кв.м/1000чел	м ²	-	-	-
4.4	Предприятия повседневной торговли:				
	- продовольственные магазины 100 кв.м./1000чел	м ² торг. площ.	-	600	
	- непродовольственные магазины 180 кв.м./1000чел	м ² торг. площ.	-	-	
4.4	Предприятия бытового обслуживания 2/1000чел	раб.мест	-	-	
4.5	Предприятия общественного питания 8/1000чел	пос. мест	-	-	-
4.6	Аптечный пункт (1 объект на жилую группу)	объект	-	-	-
4.7	Учреждения культуры 50 кв.м./1000чел	м ²	-	-	
4.8	Отделение связи (1 объект на жилую группу)	объект	-	-	

№ п\п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество на 2023г.	Количество на расчетный срок (2026г.)	Примечание
4.9	Отделение банка (1 объект на жилую группу)	объект	-	-	
4.10	Пункт охраны порядка (1 объект на жилую группу)	объект	-	-	
5	Транспортная инфраструктура				
5.1	Магистральные дороги	км	-	-	
5.2	Магистральные улицы общегородского значения	км	-	-	
5.3	Магистральные улицы районного значения	км	-	-	
5.4	Улицы и проезды местного значения	км	-	-	

РАЗДЕЛ 3. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

3.1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Проект межевания территории объекта разработан для застроенной территории в составе проекта планировки территории. Проект межевания выполнен в целях определения местоположения границ образуемых 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).

3.2. АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ

Проектируемая территория расположена в юго-западной части городского округа Саранск, в Ленинском районе, в квартале ограниченном с севера – ул.Республиканская, с востока – ул.Красноармейская, с юга – ул.А.Невского, с запада – ул.Кирова.

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

В настоящее время на проектируемой территории расположена смешанная застройка (индивидуальные жилые дома с хозяйственными постройками).

Категория земель – земли населенных пунктов.

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала: 13:23:0910245.

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 и приаэродромная территория аэродрома Саранск.

3.3. ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО ОБРАЗОВАНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

Проект межевания выполнен в составе документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Московская, А.Невского, Старопосадская и правым берегом реки Саранка в Ленинском районе г.Саранска, в части изменения проекта планировки и проекта межевания территории, предназначенной для размещения дома многоэтажной жилой застройки.

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 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 последовательно в 2 этапа.

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

При образовании земельных участков в результате перераспределения или объединения вид разрешенного использования образуемых земельных участков должен соответствовать виду разрешенного использования исходных земельных участков, согласно требованиям Земельного кодекса РФ.

Таблица 3.1. - Характеристики образуемых земельных участков

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		Проектный вид разрешенного использования образуемого земельного участка**	Способ образования земельного участка
				5	6		
1	2	3	4	5	6	7	8
1 этап							
:ЗУ1	13:23:0910245:107	720	Для размещения дома индивидуальной жилой застройки	720	751	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Образование путем перераспределения
	:Т/п1	-	-	31			
:ЗУ2	13:23:0910245:82	665	Для эксплуатации жилого дома	665	705	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Образование путем перераспределения
	:Т/п2	-	-	40			
:ЗУ3	13:23:0910245:134	878	Для размещения дома индивидуальной жилой застройки	871	926	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Образование путем перераспределения
	:Т/п3	-	-	55			
	<i>Часть земельного участка :134/п2 (6 кв.м) будет отнесена к землям неразграниченной государственной собственности</i>						
:ЗУ4	13:23:0910245:108	730	Для эксплуатации зданий и сооружений	730	749	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Образование путем перераспределения
	:Т/п4	-	-	19			

2 этап							
ЗУ5	:ЗУ1	751	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	751	3131	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Образование путем объединения
	:ЗУ2	705	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	705			
	:ЗУ3	926	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	926			
	:ЗУ4	749	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	749			

* В данной графе указаны виды разрешенного использования исходных земельных участков на момент разработки документации по планировке территории.

**Перед началом проведения кадастровых работ виды разрешенного использования исходных участков необходимо привести к проектному виду разрешенного использования.

3.4. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2023г	Состояние на расчетный срок 2025 г
1	Площадь проектируемой территории - всего	га	0,6	0,6
2	Территории, подлежащие межеванию в том числе:	га	0,3	0,3
	- территория земельных участков для размещения многоквартирных жилых домов	га	0,3	0,3
3	Территории, которые после межевания будут относиться к территориям общего пользования	га	0,0006	-

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.

Характеристика земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Вид права	Правообладатель	Местоположение (адрес) участка	Площадь исходного участка, м ²	Вид разрешенного использования	Категория земель
1	13:23:0910238:82	Собственность	ООО «СЗ Альфастрой»	Республика Мордовия, г.Саранск, ул.Красноармейская, 57	665	Для эксплуатации жилого дома	Земли населённых пунктов
2	13:23:0910238:107	Собственность	ООО «СЗ Альфастрой»	Республика Мордовия, г.Саранск, ул.Республиканская, 38	720	Для размещения дома индивидуальной жилой застройки	Земли населённых пунктов
3	13:23:0910238:108	Собственность	ООО «СЗ Альфастрой»	Республика Мордовия, г.Саранск, ул. Республиканская, 36	730	Для эксплуатации зданий и сооружений	Земли населённых пунктов
4	13:23:0910238:134	Собственность	ООО «СЗ Альфастрой»	Республика Мордовия, г.Саранск, ул.Красноармейская, 55	878	Для размещения дома индивидуальной жилой застройки	Земли населённых пунктов

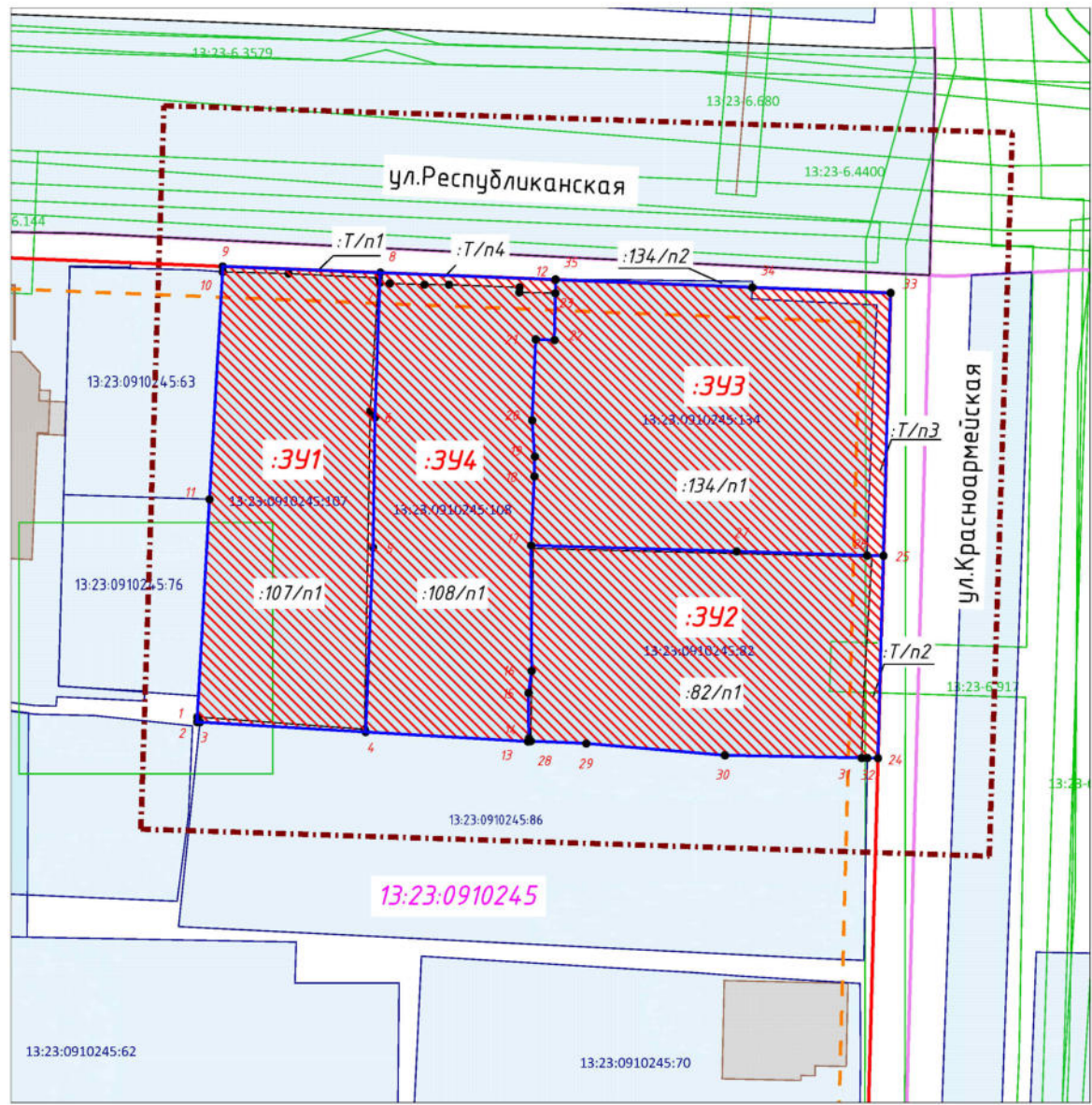
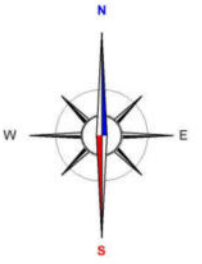
Координаты границ территории проектирования

№ точки	Координаты точки	
	X	Y
1	390634,390	1291259,360
2	390634,390	1291336,190
3	390564,805	1291336,190
4	390564,805	1291259,360

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	Подп.	Дата	

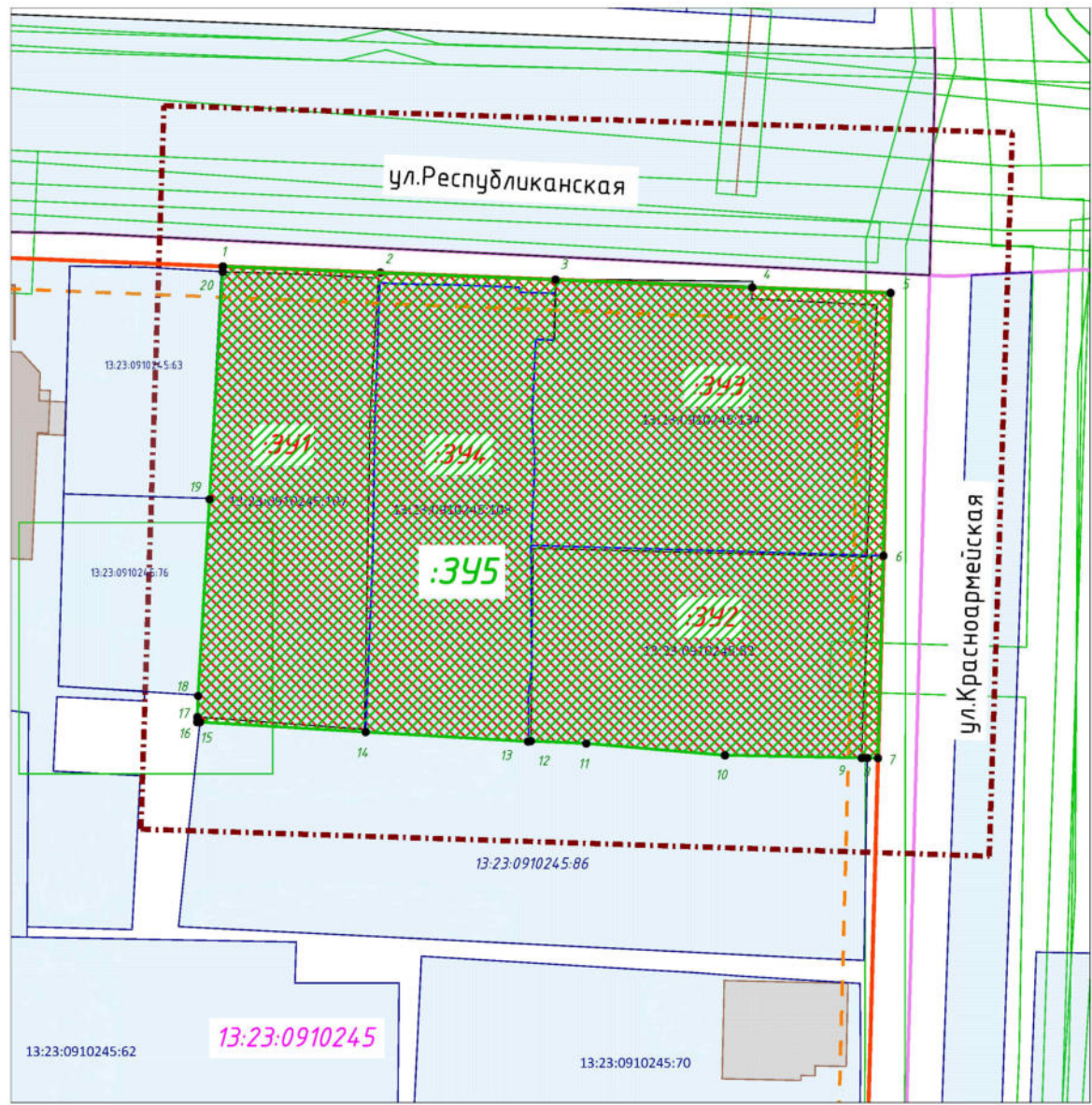
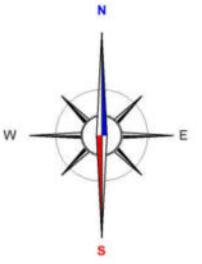
04-2023 ППТ/ПМТ



Условные обозначения	
Границы	
	Проектируемая территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
	Красная линия
	Линия отступа от красных линий
	Кадастровый номер и граница земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН
	Учетный номер и граница зон с особыми условиями использования территории
	Обозначение кадастрового квартала
	Обозначение образуемого земельного участка (1 этап)

Вокз. инв.№
Подпись и дата
Инв.№ поэта

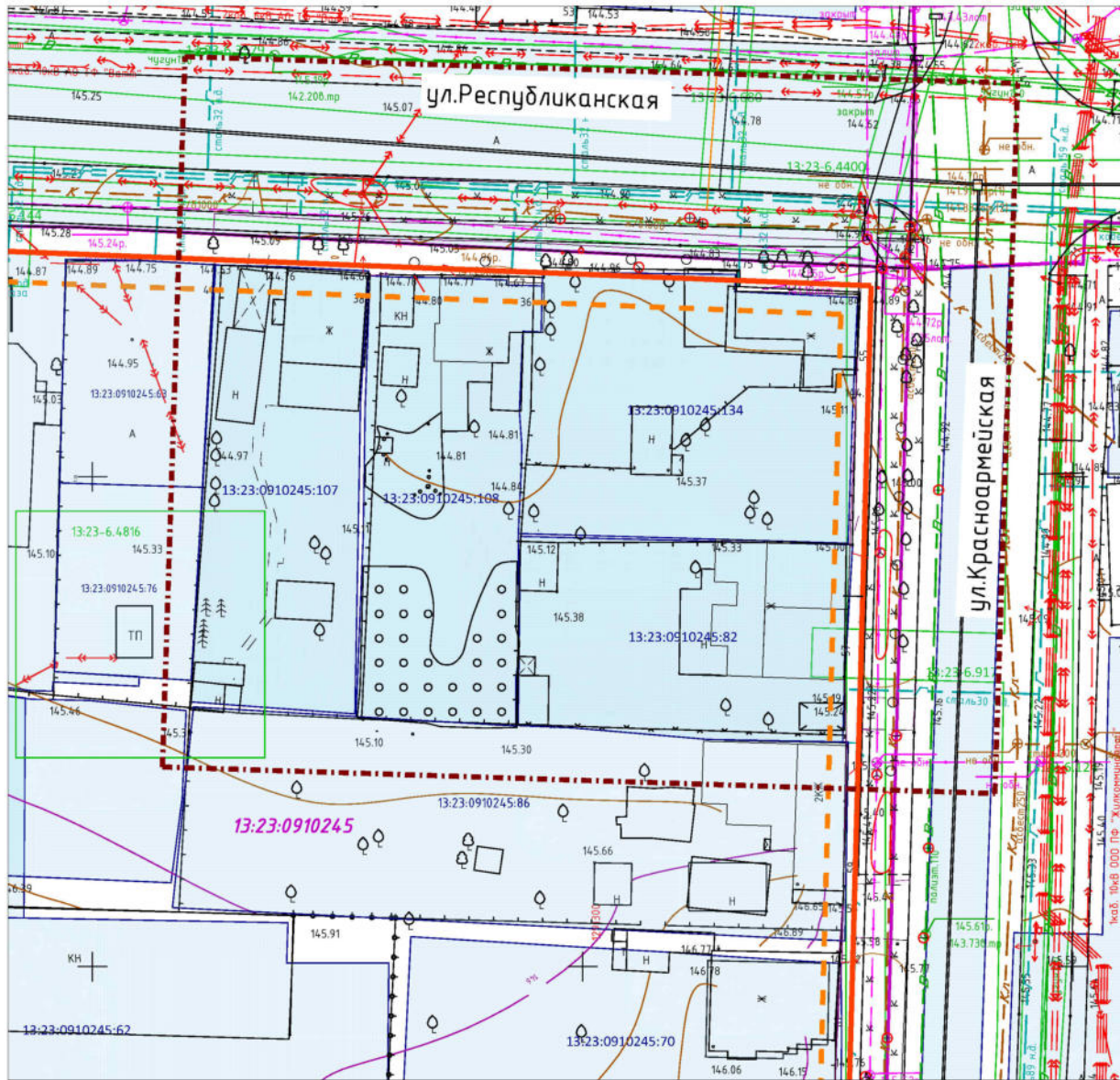
4-2023-ПМТ					
Изм.	Кол.	Лист	Вок.	Подпись	Дата
ГИП	Горькова Н.А.				
Разработал	Горькова Н.А.				
Основная часть проекта межевания территории				этапия	лист
Чертеж межевания территории (1 этап)				ПМТ	ПМ-1а
Масштаб 1:500				лист	3
Индивидуальный предприниматель Горькова Н.А.					



Условные обозначения	
Границы	
	Проектируемая территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
	Красная линия
	Линия отступа от красных линий
	Кадастровый номер и граница земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН
	Учетный номер и граница зон с особыми условиями использования территории
	Обозначение кадастрового квартала
	Обозначение образуемого земельного участка (1 этап)
	Обозначение образуемого земельного участка (2 этап)

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инд. № поэта

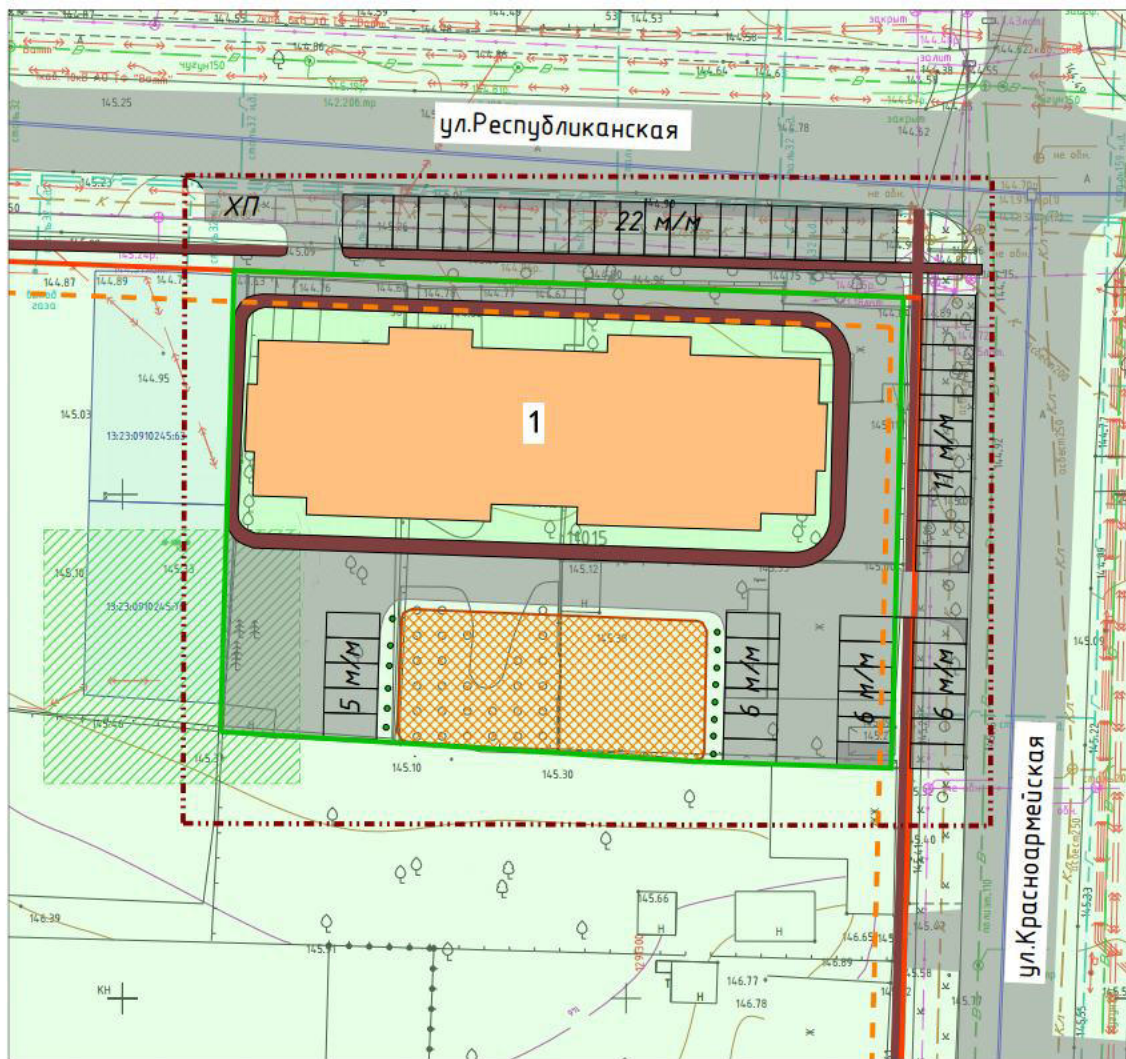
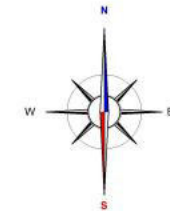
4-2023-ПМТ					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИП	Горькова Н.А.				
Разработал	Горькова Н.А.				
Оснoвная часть проекта межевания территории				стадия	лист
Чертeж межевания территории (2 этап)				ПМТ	ПМ-1б
Масштаб 1:500				Кадaстровое	лист
					3
				Индивидуальный предприниматель Горькова Н.А.	



Условные обозначения	
	Границы
	Проектируемая территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
	Красная линия
	Линия отступа от красных линий
	13:23-1101210-673 Кадастровый номер и граница земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН
	13:23-6.146 Учетный номер и граница зон с особыми условиями использования территории
	13:23-0910245 Обозначение кадастрового квартала

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инд. № поэта

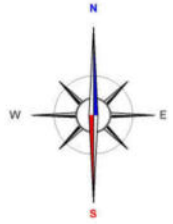
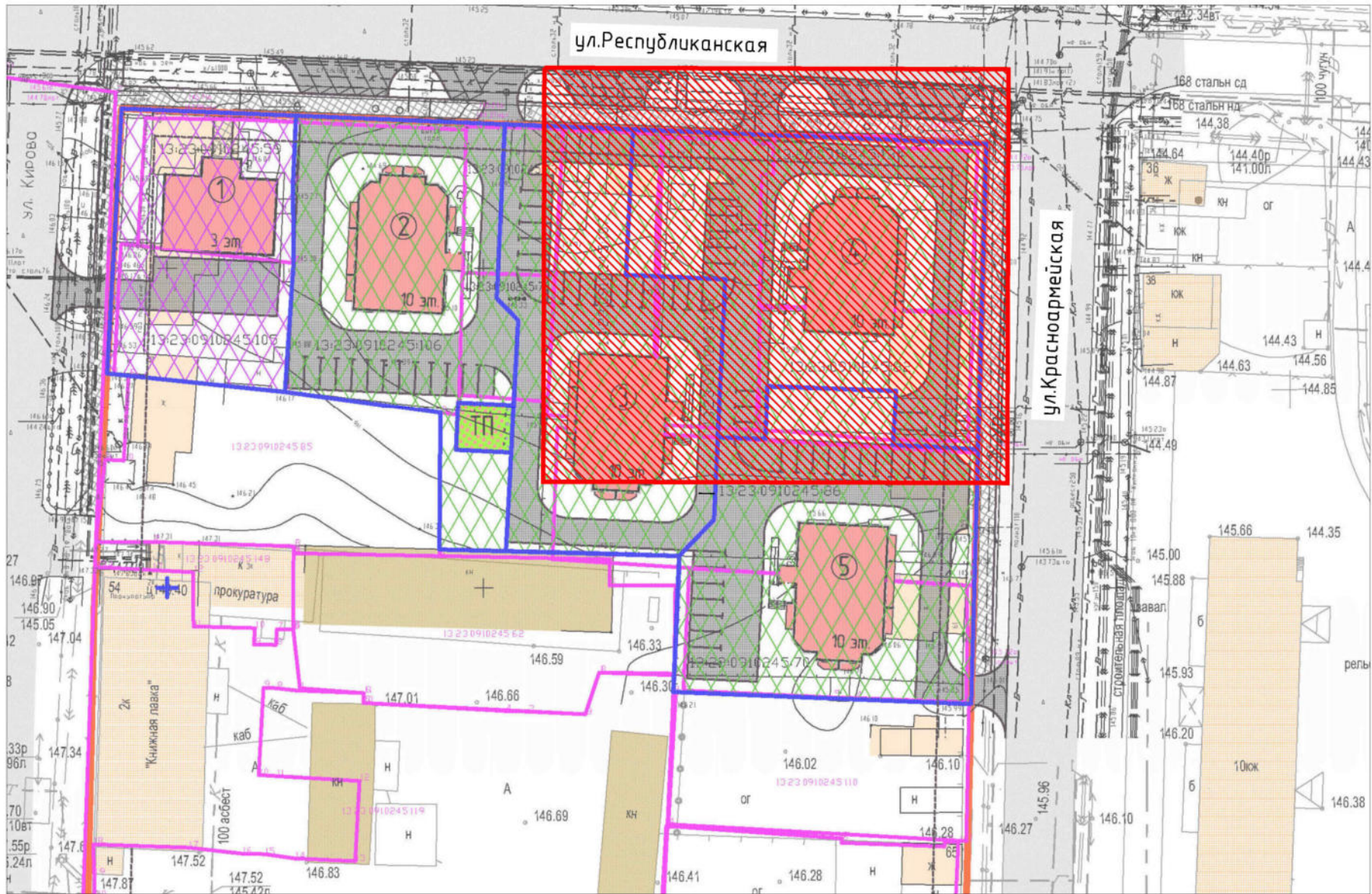
4-2023 ПМТ					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИП	Горькова Н.А.				
Разработал	Горькова Н.А.				
Материалы по обоснованию проекта межевания территории				стадия	лист
				ПМТ	ПМ-2
				лист	3
Чертеж границ существующих земельных участков, Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства, Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. Масштаб 1:500					Индивидуальный предприниматель Горькова Н.А.



Условные обозначения	
Границы	
	Проектируемая территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
	Граница зоны планируемого размещения объекта капитального строительства
	Красная линия
	Линия отступа от красных линий
Проектируемые объекты	
	Проектируемый жилой дом
Проектируемые территории	
	Проектируемая улично-дорожная сеть
	Проектируемые парковки
	Газоны (придомовая территория)
	Места под детские и спортивные площадки
	Пешеходные дорожки

Автор: Дворжак И.В.
 Лист: 4 из 6
 Дата: 04.08.2023

4 - 2023 ППТ						
Изм.	Кол.	Лист	№об.	Подпись	Дата	
Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Масковская, А.Нейского, Старопоисовская и правым берегом реки Саранка в Ленинском районе г.Саранска, в части изменения планировки и проекта межевания территории, ограниченной улицами Республиканская, Красноармейская, А.Нейского, Корда в г.Саранск, предназначенной для размещения дома многоэтажной жилой застройки				стандарт	лист	листов
Основная часть проекта планировки территории				ППТ	ПП-1	6
Чертеж планировки территории. Чертеж красных линий.				Индивидуальный предприниматель Горькова Н.А.		
Масштаб 1:500						



Проектируемая территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки

Вокз и/или №

Подпись и дата

Ид.№ листа

Изм.	Кол.	Лист	№ок.	Подпись	Дата
ГИП		Гарькова Н.А.			
Разработал		Гарькова Н.А.			

4-2023 ППТ

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Масковская, А.Невского, Старопосадская и правым берегом реки Саранка в Ленинском районе г.Саранска, в части изменения планировки и проекта межевания территории, ограниченной улицами Республиканская, Красноармейская, А.Невского, Кирова г.Саранска, предназначенной для размещения дома многоэтажной жилой застройки

Материалы по оборудованию проекта планировки территории

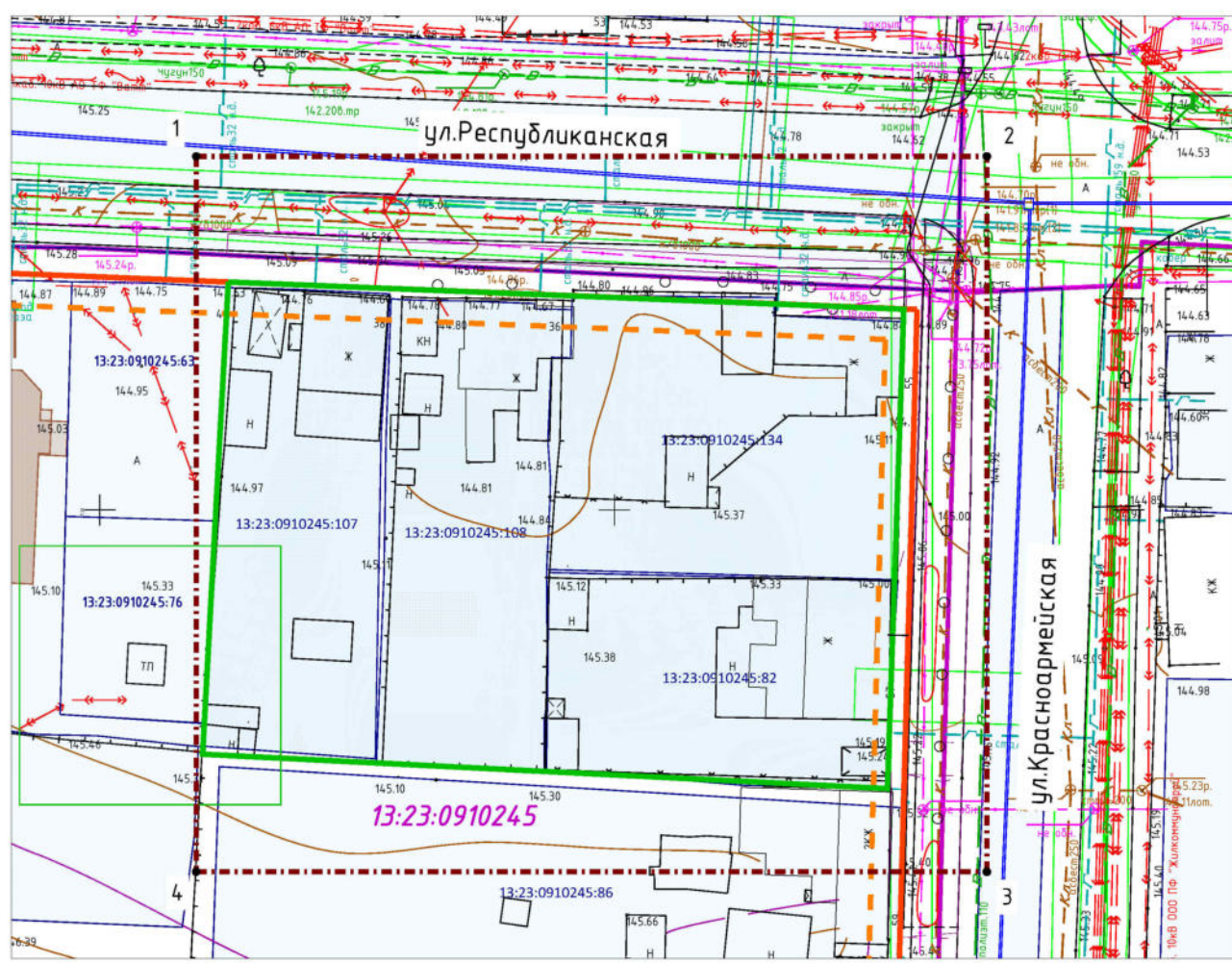
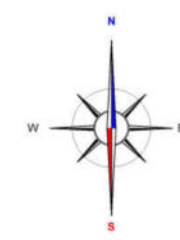
стация	лист	листок
ППТ	ПП-2	6

Схема расположения элемента планировочной структуры в системе ранее разработанного проекта планировки территории

Масштаб 1:500



Индивидуальный предприниматель
Горькова Н.А.



Условные обозначения

Границы	
	Проектируемая территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
	Граница зоны планируемого размещения объекта капитального строительства
	13:23:0910245
	13:23:1101210:673
	13:23-6.146

Координаты границ территории проектирования

№ точки	Координаты точки	
	X	Y
1	390634,390	1291259,360
2	390634,390	1291336,190
3	390564,805	1291336,190
4	390564,805	1291259,360

Характеристика земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Вид права	Праваобладатель	Местоположение (адрес) участка	Площадь участка, м²	Вид разрешенного использования	Категория земель
1	13:23:0910238:82	Собственность	ООО «СЗ Альфастрой»	г.Саранск, ул.Красноармейская 57	665	Для эксплуатации жилого дома	Земли населенных пунктов
2	13:23:0910238:107	Собственность	ООО «СЗ Альфастрой»	г.Саранск, ул.Республиканская 38	720	Для размещения дома индивидуальной жилой застройки	Земли населенных пунктов
3	13:23:0910238:108	Собственность	ООО «СЗ Альфастрой»	г.Саранск, ул.Республиканская 36	730	Для эксплуатации зданий и сооружений	Земли населенных пунктов
4	13:23:0910238:134	Общая долевая собственность	ООО «СЗ Альфастрой» физическое лицо	г.Саранск, ул.Красноармейская 55	878	Для размещения дома индивидуальной жилой застройки	Земли населенных пунктов

4-2023 ППТ

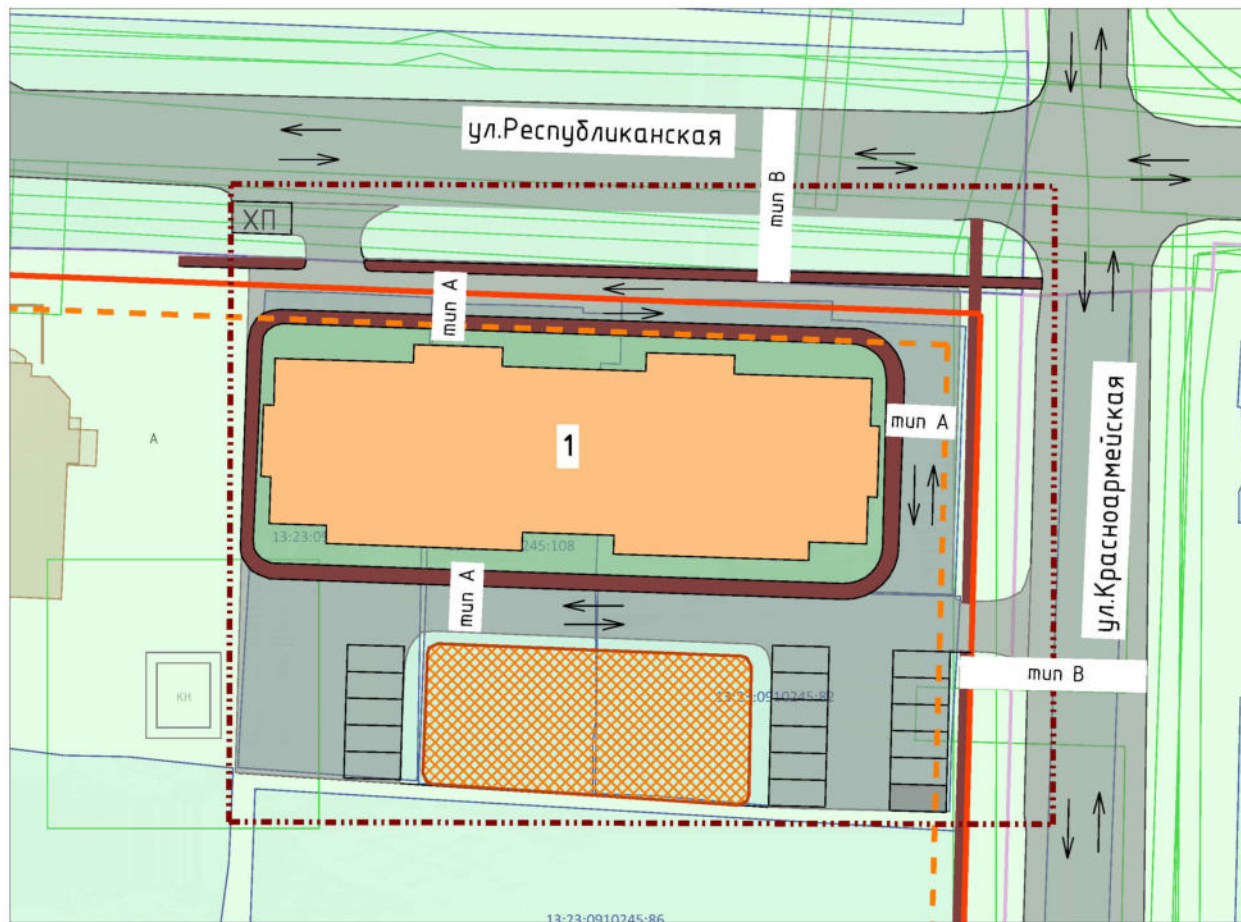
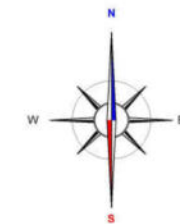
Изм.	Кол.	Лист	Влож.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории		
ГИП		Горькова Н.А.				стандия	лист	листок
Разработал		Горькова Н.А.				ППТ	ПП-3	6

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Московская, А.Недского, Старосадская и правый берегом реки Саранка в Ленинском районе г.Саранска в части изменения планировки и проекта межевания территории, ограниченной улицами Республиканская, Красноармейская, А.Недского, Кирова г.Саранска, предназначенной для размещения дома многоэтажной жилой застройки

Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Масштаб 1:500

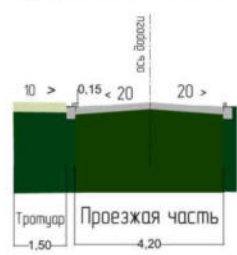
Кадастровое
Индивидуальный предприниматель Горькова Н.А.

Влож. инд. №
Подпись и дата
Инд. № листа

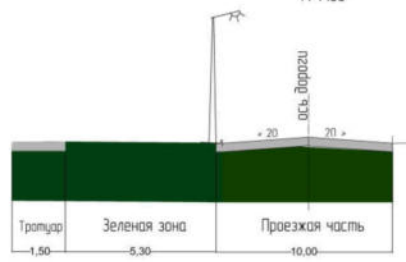


Условные обозначения	
Границы	
	Проектируемая территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
	Красная линия
	Линия отступа от красных линий
Проектируемые объекты	
	Проектируемый жилой дом
Проектируемые территории	
	Проектируемая улично-дорожная сеть
	Проектируемые парковки
	Газоны (придомовая территория)
	Места под детские и спортивные площадки
	Пешеходные дорожки
	Направления движения транспорта

Поперечный профиль транспортно-пешеходной дороги
Профиль тип-А М 1:100



Поперечный профиль основного проезда
Профиль тип-В М 1:100



Взам. инв.№
Подпись и дата
Масштаб

4 - 2023 ППТ					
Изм.	Кол.	Лист	Взам.	Подпись	Дата
ГИП	Горькова Н.А.			стадия	лист
Разработал	Горькова Н.А.			ППТ	лист
				лист	лист
				6	
Материалы по обоснованию проекта планировки территории				Кадстровое	Индивидуальный предприниматель Горькова Н.А.
Схема организации движения транспорта и пешеходов.				Масштаб 1:500	


Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Масковская, А.Невского, Старопосадская и правым берегом реки Саранка в Ленинском районе г.Саранска, в части изменения планировки и проекта межевания территории, ограниченной улицами Республиканская, Красноармейская, А.Невского, Кирова г.Саранска, предназначенной для размещения дома многоквартирной жилой застройки

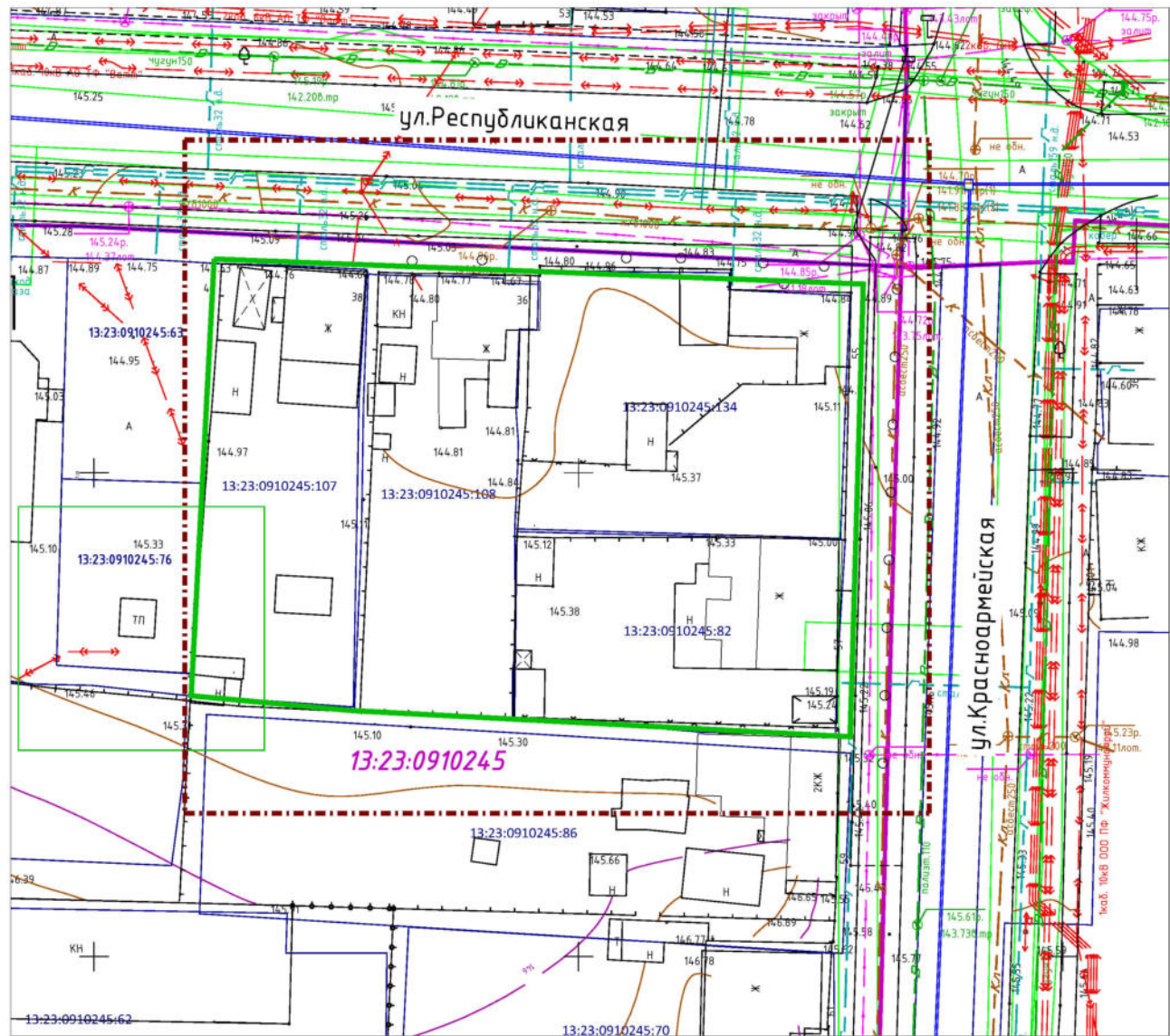
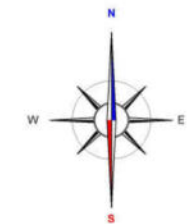


Изд. № листа

Подпись и дата

Взам. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	Взам.	Подпись	Дата	4-2023 ППТ		
Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Масковская, А.Невского, Старопосадская и правым берегом реки Саранка в Ленинском районе г.Саранска, в части изменения планировки и проекта межевания территории, ограниченной улицами Республиканская, Красноармейская, А.Невского, Кирова г.Саранска, предназначенной для размещения дома многоэтажной жилой застройки						стадия	лист	листов
						ППТ	ПП-5	6
ГИП Разработал						материалы по оборудованию проекта планировки территории		
Горькова Н.А. Горькова Н.А.						Планировочное и объемно-пространственное решение застройки территории		
						 Индивидуальный предприниматель Горькова Н.А.		



Условные обозначения	
Границы	
	Проектируемая территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
	Граница зоны планируемого размещения объекта капитального строительства
	13:23:0910245 Обозначение и граница кадастрового квартала
	13:23:1101210:673 Кадастровый номер и граница земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН
	13:23-6.146 Учетный номер и граница зон с особыми условиями использования территории

Всех инд.ИП
Подпись и дата
Инд.ИП поэта

4-2023 ППТ					
Изм.	Колу.	Лист	№док.	Подпись	Дата
ГИП	Горькова Н.А.				
Разработал	Горькова Н.А.				
Результаты инженерных изысканий.					
				стадия	лист
				ППТ	ПП-6
				лист	6
				Кадастровое	Индивидуальный предприниматель Горькова Н.А.
				Москва 1500	