

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
Главы городского округа Саранск

от «4» марта 2024 г.

№ 52-ПГ

О вынесении на публичные слушания документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Большевистская, Полежаева, Л. Толстого, Коммунистическая, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка в районе ул. Л. Толстого г. Саранска

Принимая во внимание заявление общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Жилищное строительство» от 15 февраля 2024 года (вх. № 160/5-58 от 15 февраля 2024 года), в соответствии со статьей 28 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьями 42, 43, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Положением о порядке проведения публичных слушаний в городском округе Саранск, утвержденным решением Саранского городского Совета депутатов от 12 октября 2005 года № 160, **п о с т а н о в л я ю:**

1. Вынести на публичные слушания документацию по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Большевистская, Полежаева, Л. Толстого, Коммунистическая, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка в районе ул. Л. Толстого г. Саранска.

2. Определить место и время проведения публичных слушаний: г. Саранск, ул. Пролетарская, д. 21, с 15 часов 30 минут 21 марта 2024 года.

3. Со дня опубликования настоящего постановления до дня проведения публичных слушаний обеспечить открытие и проведение экспозиции по вопросу, указанному в пункте 1 настоящего постановления, по адресу: г. Саранск, пр-кт Ленина, д. 4 (информационный стенд на 4 этаже) ежедневно с 9 часов 00 минут до 12 часов 30 минут и с 14 часов 00 минут до 17 часов 00 минут, кроме субботы и воскресенья.

4. Установить, что организация и проведение публичных слушаний осуществляются рабочей группой (приложение 1 к настоящему постановлению).

5. Предложения и замечания по вопросу, указанному в пункте 1 настоящего постановления, принимаются рабочей группой до 21 марта 2024 года в соответствии с прилагаемой формой внесения предложений и замечаний (приложение 2 к настоящему постановлению) по адресу: г. Саранск, пр-кт Ленина, д. 4, кабинет № 419 (тел. 39-27-52) ежедневно с 9 часов 00 минут до 17 часов 00 минут, кроме субботы и воскресенья.

6. Обсуждение вопроса, указанного в пункте 1 настоящего постановления, осуществляется в порядке, установленном Положением о порядке проведения публичных слушаний в городском округе Саранск, утвержденным решением Саранского городского Совета депутатов от 12 октября 2005 года № 160.

7. Опубликовать необходимые документы по вопросу, указанному в пункте 1 настоящего постановления, в печатном средстве массовой информации «Саранский Вестник», в сетевом издании органов местного самоуправления городского округа Саранск – <https://право.саранск.рф>, <https://саранск.рф> и на портале обратной связи (ПОС) – www.gosuslugi.ru.

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

Глава городского округа Саранск

И. Ю. Асабин

Приложение 1
к постановлению Главы
городского округа Саранск
от «4» марта 2024 года № 52-ПГ

Рабочая группа
по организации и проведению публичных слушаний

Кожемяка Н. А. – Заместитель Главы городского округа Саранск – Директор Департамента перспективного развития Администрации городского округа Саранск (председатель рабочей группы);

Пряхин В. В. – Глава Администрации Ленинского района городского округа Саранск (заместитель председателя рабочей группы);

Шелеметьева Ю. В. – Начальник контрактно-договорного отдела Казенного учреждения городского округа Саранск «Градостроительство» (секретарь рабочей группы).

Члены рабочей группы:

Ликомаскина М. А. – Первый заместитель директора Департамента перспективного развития Администрации городского округа Саранск – главный архитектор;

Быков В. В. – Заместитель Главы городского округа Саранск – Директор Департамента строительства Администрации городского округа Саранск;

Арсентьев А. Н. – Начальник Управления градостроительства и архитектуры Департамента перспективного развития Администрации городского округа Саранск;

Антонова А. А. – Директор Департамента по правовым вопросам Администрации городского округа Саранск;

Матюшин А. В. – Первый заместитель начальника Управления по вопросам городского хозяйства Департамента городского хозяйства Администрации городского округа Саранск;

Казакова Н. А. – заместитель директора Департамента по социальной политике Администрации городского округа Саранск;

Пивкина Н. А. – Председатель Комитета по управлению муниципальным имуществом городского округа Саранск;

Егорчиков Р. Ф. – заместитель начальника Управления муниципальной службы Администрации городского округа Саранск;

Тюрин А. М. – Председатель Комитета земельных отношений Департамента перспективного развития Администрации городского округа Саранск;

Курганов А. М. – директор КУ «Градостроительство»;

Новиченков В. А. – главный инженер КУ «Градостроительство».

Приложение 2
к постановлению Главы
городского округа Саранск
от «4» марта 2024 года № 52-ПГ

Форма внесения предложений и замечаний

Фамилия, имя, отчество гражданина (граждан), внесшего предложения	Место жительства гражданина (граждан), контактный телефон	Сведения о документе (документах), удостоверяющем личность гражданина (граждан)	Род занятий	Предложения по вопросу, выносимому на публичные слушания

При этом прилагаю: картографический материал (при наличии).

Подпись гражданина (граждан)

**Полный текст опубликован в официальном сетевом издании
<https://право.саранск.рф>, <https://саранск.рф>**



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

Заказчик: ООО «СЗ «Жилищное строительство»

Место строительства: г. Саранск

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ
В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ,
ограниченной улицами Большевистская, Полежаева, Л. Толстого,
Коммунистическая, включая проект межевания,
в части изменения планировки территории (проект планировки
территории, проект межевания территории)
земельного участка в районе ул. Л. Толстого г. Саранска**

Шифр: 13/2024-ПП



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

Заказчик: ООО «СЗ «Жилищное строительство»

Место строительства: г. Саранск

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ
В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ,
ограниченной улицами Большевистская, Полежаева, Л. Толстого,
Коммунистическая, включая проект межевания,
в части изменения планировки территории (проект планировки
территории, проект межевания территории)
земельного участка в районе ул. Л. Толстого г. Саранска**

Шифр: 13/2024-ПП

Директор

И.А. Митрошин

Руководитель проекта

Ю.А. Ланкина

Саранск 2024

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

Руководитель проекта

Ю.А. Ланкина

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

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ. ПОЛОЖЕНИЕ О

ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

- | | |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| | 7 |
| 1.1. Обоснование для разработки проекта планировки территории | 7 |
| 1.2. Положения о характеристиках планируемого развития территории | 9 |
| 1.3. Красные линии | 15 |
| 1.4. Положения об очередности планируемого развития территории | 15 |

РАЗДЕЛ 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА

ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

- | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| | 16 |
| 2.1. Результаты инженерных изысканий | 16 |
| 2.2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства | 16 |
| 2.3. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов местного значения | 17 |
| 2.4. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории | 24 |
| 2.5. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера | 25 |
| 2.6. Перечень мероприятий по охране окружающей среды | 26 |

РАЗДЕЛ 3. ИНЫЕ ВОПРОСЫ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

- | | |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| | 28 |
| 3.1. Основные технико-экономические показатели проекта планировки | 28 |

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| | 31 |
| 4.1. Общие сведения | 31 |
| 4.2. Анализ существующего положения | 32 |
| 4.3. Проектное предложение по образованию земельных участков на проектируемой территории | 32 |
| 4.4. Технико-экономические показатели проекта межевания территории | 34 |

Приложение 1. Характеристика земельных участков зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости

Приложение 2. Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Состав авторского коллектива и ответственных разработчиков проекта

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

Состав документации по планировке территории

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 1. Основная часть проекта планировки территории

1. Текстовые материалы
2. Графические материалы:

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

РАЗДЕЛ 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории

1. Текстовые материалы
2. Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1.	Схема расположения элемента планировочной структуры в системе ранее разработанного проекта планировки территории	ПП - 2	1: 3000
2.	Результаты инженерных изысканий	ПП - 3	1: 500
3.	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам.	ПП - 4	1: 500
4.	Схема организации движения транспорта и пешеходов	ПП - 5	1: 500
5.	Схема границ зон с особыми условиями использования территории.	ПП- 6	1: 500
6.	Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории.	ПП-7	1: 500
7.	Чертеж вариантов планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории	ПП - 8	1: 500

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

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 4. Основная часть проекта межевания территории

1. Текстовые материалы

2. Графические материалы:

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

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

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

РАЗДЕЛ 5. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

1. Графические материалы:

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

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

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

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

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

1.1. Основание для разработки проекта планировки территории

Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Большевистская, Полежаева, Л. Толстого, Коммунистическая, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка в районе ул. Л. Толстого г. Саранска выполнено с целью выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Проект планировки территории является основой для разработки проекта межевания территорий.

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

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

- Правил землепользования и застройки г.о. Саранск (утв. Решением Совета депутатов г.о. Саранск № 516 от 06.05.2016г. с изм.).

Исходные данные для проектирования включают в себя:

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

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

Основанием для разработки проекта планировки являются:

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

1.2. Положения о характеристиках планируемого развития территории

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

Проектируемая территория расположена в центральной части г.о. Саранск, в Ленинском районе в квартале ограниченном с севера – ул. Полежаева, с востока – ул. Л.Толстого, с запада – ул. Большевистская, с юга – ул. Коммунистическая. Границами проектируемой территории служат земельные участки, расположенные в районе ул. Л.Толстого. Площадь территории в границах проекта планировки составляет 0,4 га.

В настоящее время проектируемая территория свободна от застройки, категория земель – земли населенных пунктов.

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.

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

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

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

Действующими Правилами землепользования и застройки г.о. Саранска, на проектируемой территории предусмотрены территориальная зона ОД1-Ц – зона обслуживания общественно-деловой и коммерческой активности городского центра, для которой одним из условно разрешенных видов разрешенного использования является многоэтажная жилая застройка (высотная 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	ОД1-Ц	5	500000	1	18	1	65

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

На проектируемой территории планируется размещение 12-ти этажного многоквартирного жилого дома со стилобатом для размещения рампы и встроенных помещений общественного назначения. На территории предусмотрен подземный паркинг, площадка дворового благоустройства расположена на кровле подземного паркинга. Характеристика проектируемых многоквартирных жилых домов приведена в таблице.

№ п/п	Количество жилых домов	Наименование объекта	Общая площадь жилых помещений, кв.м.	Общая площадь со встроенными помещениями, кв.м.	Этажность	Количество квартир
1.	1	Многоквартирный жилой дом	6050*	6850	11/12**	132

примечание:

* общая площадь жилых помещений определена в соответствии с СП 54.13330.2022

** в числителе указано число жилых этажей.

Численность населения на проектируемой территории определяем с учетом численности населения проектируемой многоквартирной жилой застройки, которую определяем исходя из максимальной общей площади жилых помещений в проектируемых многоквартирных жилых домах, которая составит 6050 кв.м. Из расчета перспективной жилищной обеспеченности по городскому округу Саранск на 2028 год 31,5 кв.м. на человека, численность населения проектируемой застройки составит 192 человека.

Плотность населения проектируемой многоквартирной жилой застройки (с учетом территории всего квартала) составит 480 чел./га, что не превышает предельных показателей плотности застройки для общегородского центра (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 192 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 центральной части г. Саранск. Основной проезд к проектируемой территории осуществляется с улицы Коммунистическая по ул.Л.Толстого. 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 машиномест для парковки легковых автомобилей на придомовых территориях.

Улица Коммунистическая сохраняется как магистральная улица общегородского значения, транспортно-пешеходная. Улица Л.Толстого сохраняется как улица местного значения, транспортно-пешеходная. Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта, а также поперечные профили проектируемых дорог приведены на чертеже ПП-5.

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

Характеристики развития систем инженерно-технического обеспечения территории

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

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

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

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

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

Характеристика развития систем социального обслуживания

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

В радиусе пешеходной доступности от проектируемой территории расположен детский сад №112 (вместимость 280 мест) и прогимназия № 119 по ул. Б.Хмельницкого, которые для проектируемого жилого дома соответствует радиусу пешеходной доступности 500 метров.

На проектируемой территории отсутствуют территории, которые по площади и месторасположению пригодны для размещения образовательных школ. В непосредственной близости от проектируемой территории, расположены гимназия № 12 и лицей № 4, которые для проектируемого жилого дома соответствует радиусу пешеходной доступности 500 метров, кроме того прогимназия №119 может быть использована для обучения детей младшего школьного возраста. Данные объекты инфраструктуры позволят обеспечить потребности проектируемой застройки в детских образовательных и дошкольных учреждениях, а также соответствуют радиусу пешеходной доступности.

Объекты повседневного обслуживания, включая магазины продовольственных и непродовольственных товаров, аптеку, отделение почты, отделение банка, пункт общественного питания размещены во встроенных нежилых помещениях многоквартирных жилых домов, расположенных в пределах элемента планировочной структуры.

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 ранее разработанном проекте планировки установлены в соответствии с существующими землепользованиями 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 разработанный проект планировки территории выполнено в связи с планируемым размещением на проектируемой территории многоквартирной жилой застройки, которые являются объектами капитального строительства местного значения. Развитие проектируемой территории планируется осуществлять в 1 этап - размещение многоквартирного жилого дома по ул. Л.Толстого.

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

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

РАЗДЕЛ 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

2.1. Результаты инженерных изысканий

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

На основании пункта 4 «Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории» достаточность материалов инженерных изысканий определяется лицом, по инициативе которого принимается решение о подготовке документации по планировке территории. Результаты инженерных изысканий приведены в графической части проекта планировки территории на чертеже ПП-3.

2.2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

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

В соответствии с действующими правилами землепользования и застройки проектируемая территория расположена в составе территориальной зоны ОД1-Ц, для которой в качестве условно разрешенного вида разрешенного использования предусмотрено размещение многоквартирной жилой застройки.

Зона ОД2-Ц – территориальная зона делового ядра городского центра выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства (в том числе федерального, республиканского и местного значения) с целью концентрации административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования в сочетании с жилой застройкой и зданиями смешанного использования (при относительном ограничении жилых функций). К застройке предъявляются дополнительные требования и ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия.

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: ОД1-Ц – территориальная зона делового ядра городского центра. Градостроительный регламент территориальной зоны ОД1-Ц определяет допустимые для размещения виды объектов и их параметры на проектируемой территории.

Общественно-деловые зоны следует формировать как центры деловой, финансовой и общественной активности в центральных частях городов, на территориях, прилегающих к магистральным улицам, общественно-транспортным узлам, промышленным предприятиям и другим объектам массового посещения. По типу застройки и составу размещаемых объектов

общественно-деловые зоны городов подразделяются на многофункциональные (общегородские и районные) зоны и зоны специализированной общественной застройки.

В многофункциональных (общегородских) зонах, предназначенных для формирования системы общественных центров с наиболее широким составом функций, высокой плотностью застройки при минимальных размерах земельных участков размещаются предприятия торговли и общественного питания, учреждения управления, бизнеса, науки, культуры и другие объекты городского и районного значения, жилые здания с необходимыми учреждениями обслуживания, а также места приложения труда и другие объекты, не требующие больших земельных участков (не более 1,0 га) и устройства санитарно-защитных разрывов шириной не менее 50 м.

Согласно п. 2.3.3. МНГП г.о. Саранск в перечень объектов, разрешенных для размещения в общественно-деловой зоне, также могут включаться многоквартирные жилые дома с учреждениями обслуживания.

Выбор местоположения проектируемого на данной территории многоквартирного жилого дома обусловлен условиями по инсоляции квартир, а также наличием планировочных ограничений проектируемой территории.

Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями СП, нормами освещенности, а также в соответствии с противопожарными требованиями.

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

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

Обоснование очередности планируемого развития территории.

Обоснование очередности планируемого развития территории не приводится в связи с отсутствием этапов развития проектируемой территории.

Обоснование соответствия планируемых параметров объектов местного значения

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

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

№ п/п*	Функциональное назначение земельного участка	Расчетный показатель объекта** (общая площадь жилых помещений), кв.м.	Удельный показатель земельной доли***	Нормативно размер земельного участка, кв.м.	Фактический размер земельного участка по проекту планировки территории, кв.м.	Площадь застройки/ процент застройки кв.м.
1.	Земельный участок для многоквартирного жилого дома	6050	$Y_{з.д.} = \frac{Y_{з.д.18} \times 18}{H} = \frac{0,92 \times 18}{31,5} = 0,53$	3207	3739	1342/ 36

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

*** - для проектируемых МКД рассчитывается в соответствии с СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» исходя из перспективной жилищной обеспеченности по городскому округу Саранск на 2028 год 31,5 кв.м. на человека (п.2.1.4. МНГП).

Фактический размер земельного участка для размещения проектируемого многоквартирного дома соответствует нормативным размерам.

Согласно п. 2.2.30 МНГП г.о. Саранск площадь земельного участка для проектирования жилых зданий на территории жилой застройки определяется с учетом обеспечения возможности благоустройства (размещения площадок для

игр детей дошкольного и школьного возраста, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и выгула собак, стоянки автотранспорта), территории застройки здания, подъездов к зданию, мест сбора и хранения отходов и озеленения.

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

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

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

- для занятий физкультурой – при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и населения.

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

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

В случае примыкания жилого района к общегородским зеленым массивам возможно сокращение нормы обеспеченности жителей территориями зеленых насаждений жилого района на 25 % (в непосредственной близости от проектируемой территории расположен ПКиО им. А.С. Пушкина). Кроме того положения п.7.4 СП 42.13330.2016 допускают включение в площадь озеленения территории площадок для отдыха, игр детей, пешеходные дорожки, если они занимают не более 30% общей площади участка.

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

Таблица 2.2. – Расчет количества площадок и озелененных территорий

Площадки	Удельные размеры площадок, м ² /чел. по табл.9 МНГП	Расчетные размеры площадок, кв.м. (из расчета 192 чел.)	Фактические размеры площадок, кв.м.
1. Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	134,4	134,4
2. Для отдыха взрослых	0,1	19,2	19,2
3. Для занятий физкультурой	2,0/1,0	384	384
4. Для хозяйственных целей	0,3/0,15	28,8	28,8
5. Площадь озеленения	6,0	1152/864	864

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

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

Параметры планируемого строительства систем транспортного обслуживания проектируемой территории

Проектируемая территория расположена в существующей планировочной структуре центральной части г. Саранск. Основной проезд к проектируемой территории осуществляется с улицы Коммунистическая по ул.Л.Толстого. 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 машиномест для парковки легковых автомобилей на придомовых территориях.

Категории дорог определены следующие: улица Коммунистическая сохраняется как магистральная улица общегородского значения, транспортно-пешеходная, улица Л. Толстого сохраняется как улица местного значения, транспортно-пешеходная. Схема организации улично-дорожной сети и схема

движения транспорта, а также поперечные профили проектируемых дорог приведены на чертеже ПП-6.

Ближайшие к планируемой территории пункты остановки общественного пассажирского транспорта расположены на ул. Коммунистическая в 150,0 и по проспекту Ленина в 230,0 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:							
улицы в жилой застройке	40	15 - 25	3,00	2 - 3	90	70	1,5

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

Расчет требуемого количества парковочных мест приведен в таблице.

Расчет требуемого количества парковочных мест

Условный номер по ППТ	Наименование/ количество квартир	Ед. изм.	Количество квартир	Расчетная единица («МНГП г о. Саранск», 2019г)	Расчетное кол-во маш.-мест	Фактическое кол-во маш.-мест
1.	Многоквартирный жилой дом	кварт.	132	1маш-место/ 2квартиры	86	66/12 (подземный паркинг/открытая автостоянка)

Примечание: для встроенных помещений предусмотрено 12 парковочных машино мест на открытой автостоянке.

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 – 280 чел. Расчёт предприятий культурно-бытового и торгового обслуживания приводится в таблице «Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории».

В радиусе пешеходной доступности от проектируемой территории расположен детский сад №112 (вместимость 280 мест) и прогимназия № 119 по

ул. Б.Хмельницкого, которые для проектируемого жилого дома соответствует радиусу пешеходной доступности 500 метров.

На проектируемой территории отсутствуют территории, которые по площади и месторасположению пригодны для размещения образовательных школ. В непосредственной близости от проектируемой территории, расположены гимназия № 12 и лицей № 4, которые для проектируемого жилого дома соответствует радиусу пешеходной доступности 500 метров, кроме того прогимназия №119 может быть использована для обучения детей младшего школьного возраста. Данные объекты инфраструктуры позволят обеспечить потребности проектируемой застройки в детских образовательных и дошкольных учреждениях, а также соответствуют радиусу пешеходной доступности.

Объекты повседневного обслуживания, включая магазины продовольственных и непродовольственных товаров, аптеку, отделение почты, отделение банка, пункт общественного питания размещены во встроенных нежилых помещениях многоквартирных жилых домов, расположенных в пределах элемента планировочной структуры.

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

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

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

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

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

- пожары и аварии на объектах и сетях газо-, энерго-, тепло- и водоснабжения;
- автомобильные дороги, по которой перевозятся пожароопасные вещества, в т.ч. ГСМ, при 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. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

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

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

Проектные решения обеспечивают защиту в части:

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

Санитарная очистка территории

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

Организация системы современной санитарной очистки микрорайонов включает в себя:

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

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

не менее 20 м, но не более 100 м. Размер площадок рассчитан на установку необходимого числа контейнеров, но не более 5.

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

Мероприятия по сохранению растительного и животного мира

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

Проектом предусмотрены следующие мероприятия по уменьшению воздействия на растительный покров:

- максимально сохраняется и впоследствии дополняется существующее озеленение;
- запрещается движение пешеходов и транспорта за пределами тротуаров, автодорог и имеющихся подъездных путей.

Мероприятия по охране водных объектов

Проектируемая территория расположена за пределами водоохраных зон и зон санитарной охраны источников водоснабжения.

РАЗДЕЛ 3. ИНЫЕ ВОПРОСЫ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

3.1. Основные технико-экономические показатели проекта планировки

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество на 2024 г.	Количество на расчетный срок (2035 г.)	Примечание
1	Территория				
1.1	Площадь проектируемой территории – всего, в том числе территории:	га	0,4	0,4	
	А) - жилых зон (кварталы, микрорайоны и другие) из них:	га	0,4	0,4	
	-многоквартирные жилые дома, в том числе	га	-	0,4	
	- малоэтажные жилые дома блокированного типа	га	-	-	
	- малоэтажные индивидуальные жилые дома	га	-	-	
	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 2024 г.	Количество на расчетный срок (2035 г.)	Примечание
1.3	Из общей территории:				
	- земли муниципальной собственности	га	-		
2	Население				
2.1	Численность населения	чел.	-	192	
2.2	Плотность населения	чел./га	-	480	
	- в зоне малоэтажной застройки	чел./га	-	-	
	- в зоне многоэтажной застройки	чел./га	-	480	
3	Жилищный фонд	м ²	-	6,0	
3.1	Средняя этажность застройки	этаж	-	12	
3.2	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс.кв. м общей площади квартир	-	-	
3.3	Новое жилищное строительство- всего	тыс.кв. м общей площади	-	6,0	
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения				
4.1	Детские дошкольные учреждения 54-63 мест /1000чел.	мест	-	10-12	детский сад №112
4.2	Общеобразовательные школы 99 мест /1000чел.	мест	-	19	Гимназия № 12, лицей №4
4.3	Закрытые спортивные сооружения 30 кв.м/1000чел	м ²	-	5,8	-
4.4	Предприятия повседневной торговли:				
	- продовольственные магазины 100 кв.м./1000чел	м ² торг. площ.	-	19,2	встроенные помещения многоквартирных жилых домов
	- непродовольственные магазины 180 кв.м./1000чел	м ² торг. площ.	-	34,6	встроенные помещения многоквартирных жилых домов
4.4	Предприятия бытового обслуживания 2/1000чел	раб.мест	-	1	встроенные помещения многоквартирных жилых домов
4.5	Предприятия общественного питания 8/1000чел	пос. мест	-	2	встроенные помещения многоквартирных жилых домов

№ п\п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество на 2024 г.	Количество на расчетный срок (2035 г.)	Примечание
4.6	Аптечный пункт (1 объект на жилую группу)	объект	-	1	встроенные помещения многоквартирных жилых домов
4.7	Учреждения культуры 50 кв.м./1000чел	м ²	-	10,0	Дворец творчества, Грузинская, 25
4.8	Отделение связи (1 объект на жилую группу)	объект	-	1	встроенные помещения многоквартирных жилых домов
4.9	Отделение банка (1 объект на жилую группу)	объект	-	1	встроенные помещения многоквартирных жилых домов
4.10	Пункт охраны порядка (1 объект на жилую группу)	объект	-	1	встроенные помещения многоквартирных жилых домов
5	Транспортная инфраструктура				
5.1	Магистральные дороги	км	-	-	
5.2	Магистральные улицы общегородского значения	км	-	0,12	
5.3	Магистральные улицы районного значения	км	-	-	
5.4	Улицы и проезды местного значения	км	-	0,2	

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

4.1. Общие сведения

Проект межевания территории объекта разработан для застроенной территории в составе проекта планировки территории. Проект межевания выполнен в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, а также в целях обоснования необходимых условий предоставления земельных участков, с указанием установленных ограничений и обременений использования участков, в том числе установления зон действия публичных сервитутов, иных обременений, установления условий неделимости земельного участка.

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

- Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Генерального плана городского округа Саранск, утвержденного решением Совета депутатов г.о. Саранск от 23.04.2014 г. № 333 (с изм.);
- Местных нормативов градостроительного проектирования г.о. Саранск, 2019.
- Правил землепользования и застройки г.о. Саранск (утв. Решением Совета депутатов г.о. Саранск № 516 от 06.05.2016г. с изм.).

4.2. Анализ существующего положения

Проектируемая территория расположена в центральной части г.о. Саранск, в Ленинском районе в квартале ограниченном с севера – ул. Полежаева, с востока – ул. Л.Толстого, с запада – ул. Большевистская, с юга – ул. Коммунистическая. Границами проектируемой территории служат земельные участки, расположенные в районе ул. Л.Толстого. Площадь территории в границах проекта планировки составляет 0,4 га.

В настоящее время проектируемая территория свободна от застройки, категория земель – земли населенных пунктов.

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала 13:23:0901175.

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

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

4.3. Проектное предложение по образованию земельных участков на проектируемой территории

Проект межевания выполнен в составе документации по планировке территории, ограниченной улицами Большевистская, Полежаева, Л. Толстого, Коммунистическая, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка в районе ул. Л. Толстого г. Саранска.

Проектом межевания на проектируемой территории определено местоположение границ образуемых и изменяемых земельных участков,

установлена их площадь, а также определен вид их разрешенного использования. Образование проектных границ земельных участков производится в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленных в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами. Вид разрешенного использования земельных участков установлен в соответствии с Правилами землепользования и застройки г.о. Саранск для территориальной зоны ОД1-Ц 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. В проекте межевания выявлены обременения в границах ранее сформированных и зарегистрированных земельных участков, а также в границах образуемых земельных участков. Общие данные по земельным участкам, в границах территории межевания отображены в составе графических материалов на чертеже проекта межевания территории. На проектируемой территории не выделены зоны действия публичных сервитутов.

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

Для реализации проекта планировки территории необходимо изменить вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 13:23:0901175:4 на «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)». 2.

Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа Саранск проектируемая территория расположена в территориальной зоне ОД1-Ц., поэтому необходимо получить разрешение на условно разрешенный вид использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)»

4.4. Техничко-экономические показатели проекта межевания территории

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2024 г	Состояние на расчетный срок 2035 г
1	Площадь проектируемой территории - всего	га	0,56	0,56
2	Территории, подлежащие межеванию в том числе:	га	0,56	-
	- территория земельных участков для размещения многоквартирных жилых домов	га	0,56	-
3	Территории, которые после межевания будут относиться к территориям общего пользования	га	-	-

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.

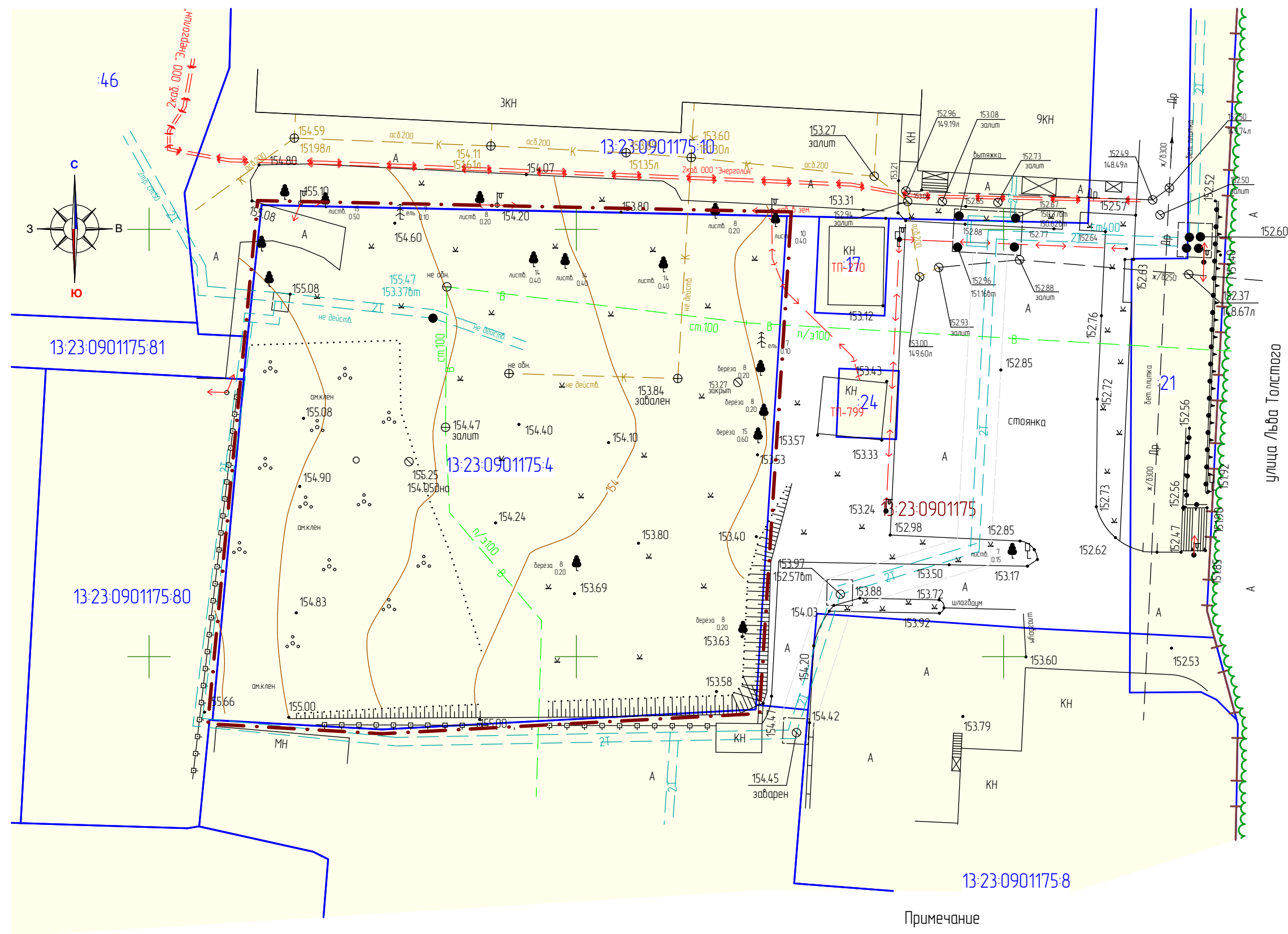
Характеристика земельных участков зарегистрированных в ЕГРН

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Вид права / Обременение	Правообладатель	Местоположение (адрес) участка	Площадь исходного участка, м²	Категория земель	Существующий вид разрешенного использования
1	13:23:0901175:4	Собственность	МО: Городской округ Саранск	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г Саранск, ул Л.Толстого, д 24"а"	3739 +/-21	Земли населенных пунктов	Для эксплуатации здания детского сада
2	13:23:0901175:24	Собственность	Акционерное общество Техническая фирма "Ватт"	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, Саранск р-н, г Саранск, ул Большевикская	56 +/-3	Земли населенных пунктов	Для размещения объекта энергетики (электрическая сеть)

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.

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

Номер поворотной точки границы территории	Координаты поворотных точек	
	X	Y
1	392102.05	1291525.15
2	392103.37	1291462.71
3	392042.15	1291456.88
4	392040.98	1291477.25
5	392043.34	1291521.42



Условные обозначения:	
	Границы: - граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
	- граница существующего элемента планировочной структуры
	- граница земельных участков зарегистрированных в едином государственном реестре недвижимости
	- граница кадастрового квартала
33	- кадастровый номер земельного участка
13-23-1109211	- номер кадастрового квартала
Существующие территории:	
	- территория земельных участков зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости

Примечания:

- Необходимо выполнить работы по изменению вида разрешенного использования земельного участка с кадастровыми номерами 13-23-0901175-4 на «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)»
- Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа Саранск проектируемая территория расположена в территориальной зоне ОД1-Ц. Необходимо получить разрешение на условно разрешенный вид использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)»

Примечание

Установленные красные линии и линии отступа от красных линий на проектируемой территории отсутствуют

Характеристика земельных участков, зарегистрированных в едином государственном реестре недвижимости

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Вид права / Обременение	Практический владелец	Местоположение (адрес) участка	Площадь исходного участка, м²	Категория земель	Существующий вид разрешенного использования
1	13-23-0901175-4	Собственность	МО: Городской округ Саранск	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Л.Толстого, д. 24 "а"	3739 +/- 21	Земли населенных пунктов	Для эксплуатации здания детского сада

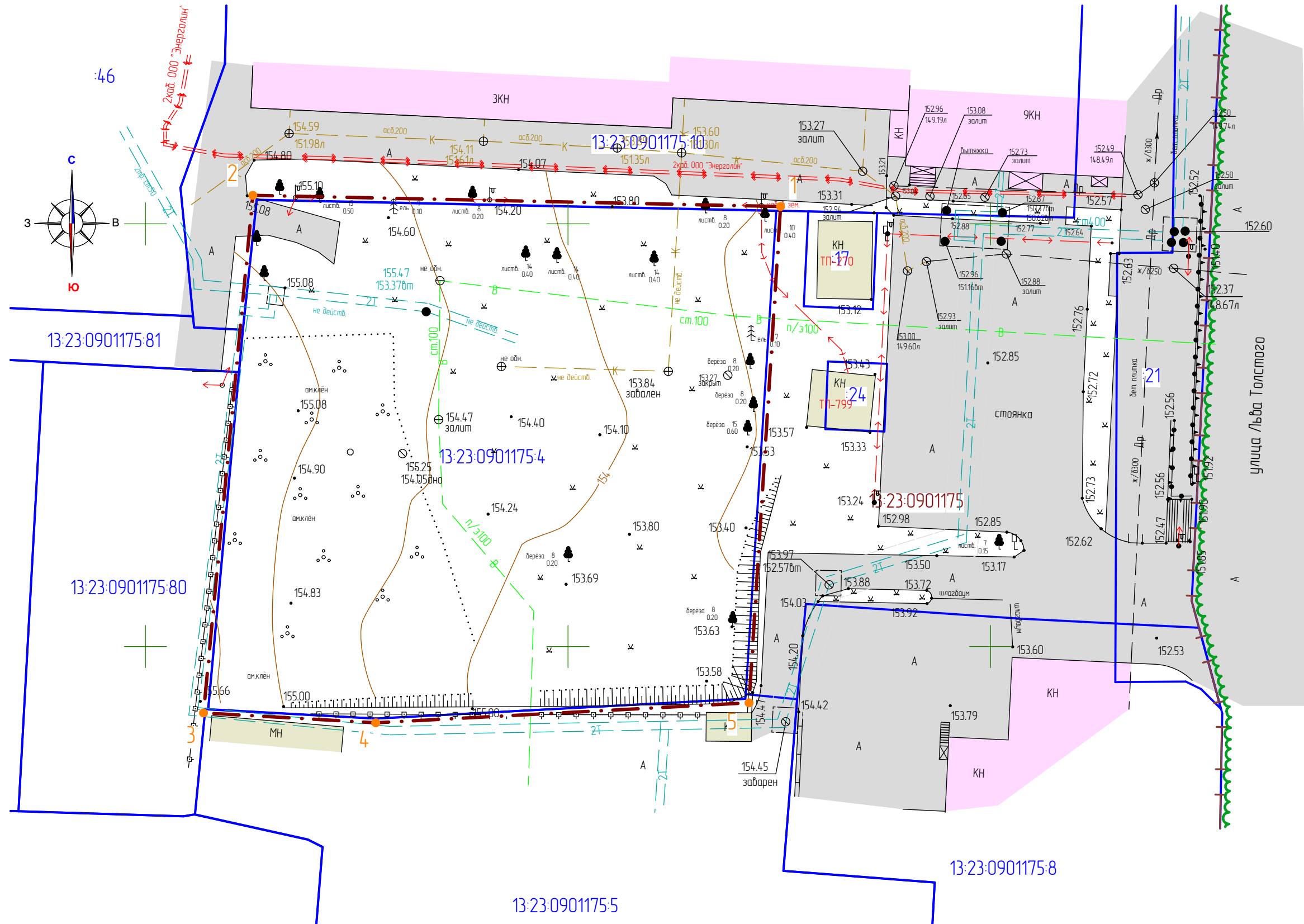
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
	Н. контр.	Ланкина Ю.А.			
	Инженер	Астахов М.А.			

13/2024-ПП			
ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ограниченной улицами Большая/Полехова, Л. Толстого, Коммунистическая, включая проект межевания в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка в районе ул. Л. Толстого г. Саранска			
Основная часть проекта межевания территории	стадия	лист	листо́в
		ПМ-1	11
ООО "Региональный научно-исследовательский информационный центр"			
Чертеж межевания территории М 1:500			

Условные обозначения:	
Границы:	
	- граница проектируемой территории
	- граница существующего элемента планировочной структуры
	- граница земельных участков зарегистрированных в едином государственном реестре недвижимости
	- граница кадастрового квартала
33	- кадастровый номер земельного участка
13-23-1109211	- номер кадастрового квартала
Существующие территории:	
	- существующее асфальтобетонное покрытие
Существующие объекты:	
	- существующее здание общественного назначения
	- существующее нежилое здание (сооружение)
	17 - поворотные точки границ проектируемой территории

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

№ точки	Координата X	Координата Y
1	392102.05	1291525.15
2	392103.37	1291462.71
3	392042.15	1291456.88
4	392040.98	1291477.25
5	392043.34	1291521.42

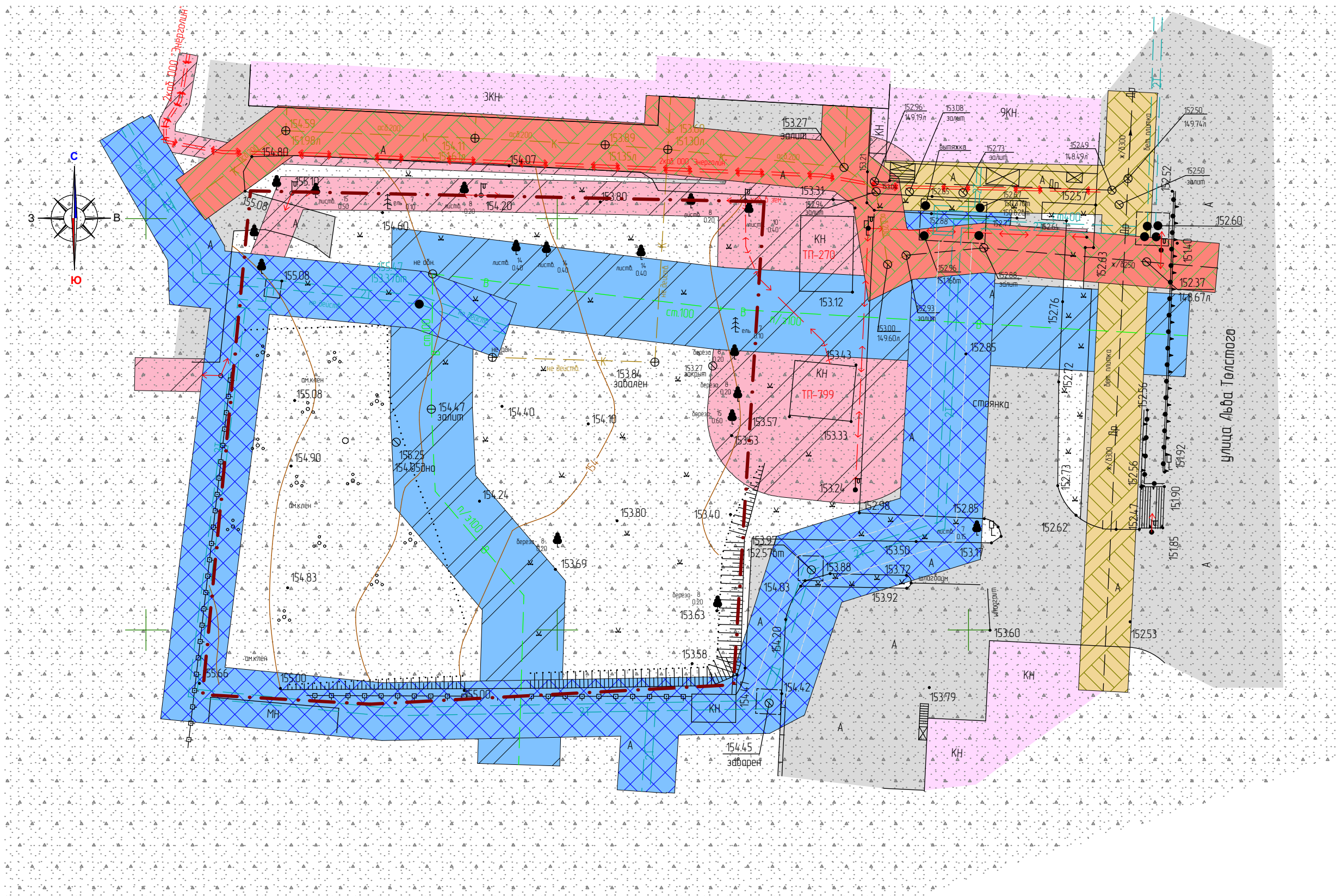


Характеристика земельных участков, зарегистрированных в едином государственном реестре недвижимости

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Вид права / Обременение	Практический владелец	Местоположение (адрес) участка	Площадь исходного участка, м²	Категория земель	Существующий вид разрешенного использования
1	13-23-0901175-4	Собственность	МО: Городской округ Саранск	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Л.Толстого, д. 24 "а"	3739 +/- 21	Земли населенных пунктов	Для эксплуатации здания детского сада

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	13/2024-ПП		
Внесение изменений в документацию по планировке территории ограниченной улицы Большаядвигская, Полехово, Л. Толстого, Коммунистическая, включая проект межевания в части изменения планировки территории, проект планировки территории, проект межевания территории земельного участка в районе ул. Л. Толстого г. Саранска								
Материалы по обоснованию проекта межевания территории						стандия	лист	листо
							ПМ-2	11
Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства. М 1:500						ООО "Региональный научно-исследовательский информационный центр"		

Условные обозначения	
Границы:	
	- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
Существующие территории:	
	- существующее асфальтобетонное покрытие
Существующие объекты:	
	- существующее нежилое здание (сооружение)
	- существующее здание общественного назначения
Охранные зоны инженерных коммуникаций	
	- охранный зона дренажа
	- охранный зона ЛЭП
	- охранный зона водопровода
	- охранный зона канализации
	- охранный зона сетей теплоснабжения
	Защитная зона объекта культурного наследия Памятник архитектуры регионального значения "Здание республиканской детской библиотеки"

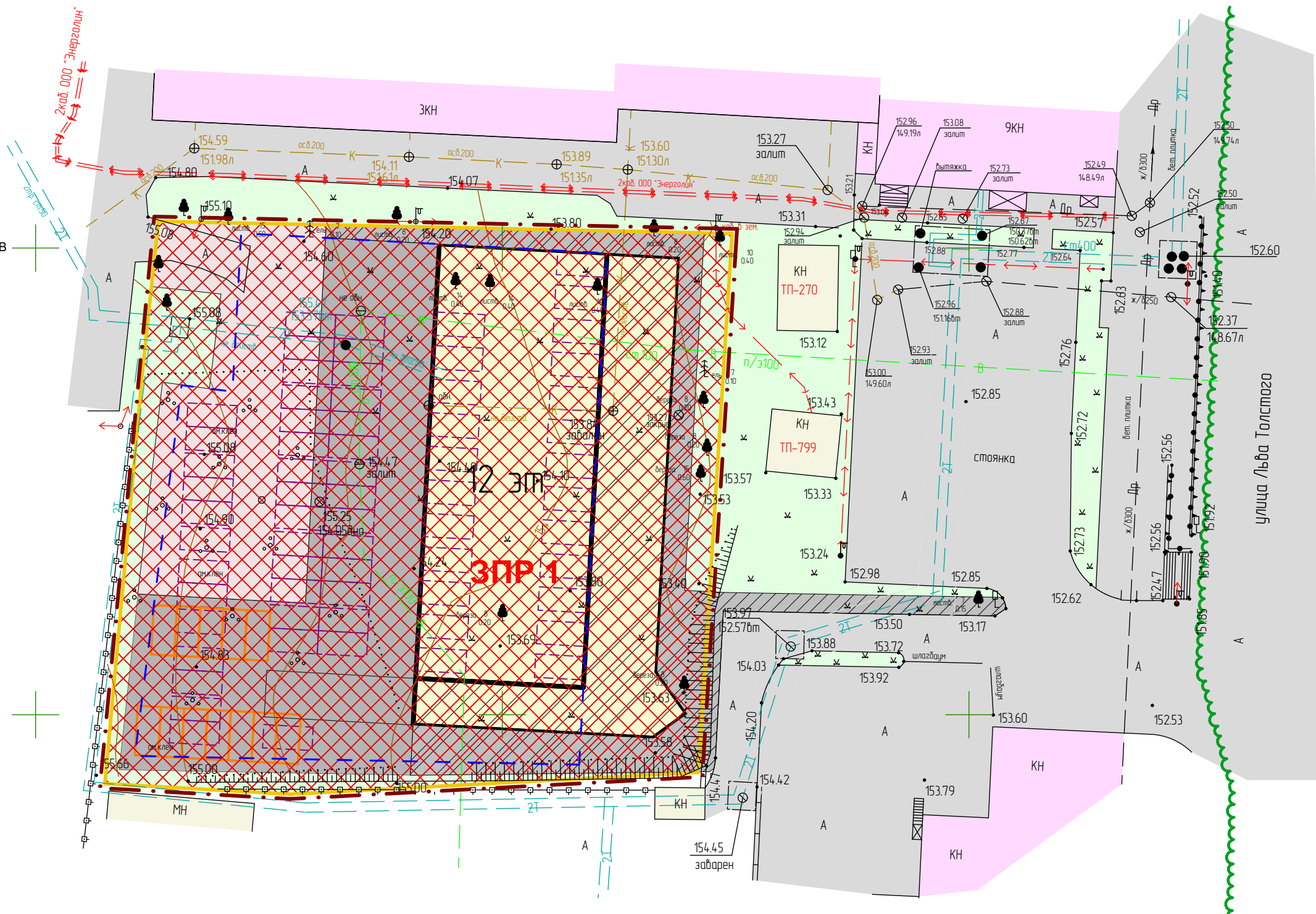
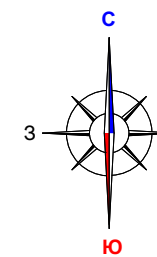


Примечание

Проектируемая территория расположена в границах приаэродромной территории

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	13/2024-ПП			
						ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ограниченной улицами Большаядвигская, Полевая, Л. Толстого, Коммунистическая, включая проект межевания в части изменения планировки территории, проект планировки территории, проект межевания территории земельного участка в районе ул. Л. Толстого г. Саранск			
Н. контр.	Ланкина Ю.А.					Материалы по обоснованию проекта межевания территории	статья	лист	листо́в
Инженер	Астахов М.А.						ПМ-3		11
Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории Н 1:500							ООО "Региональный научно-исследовательский информационный центр"		

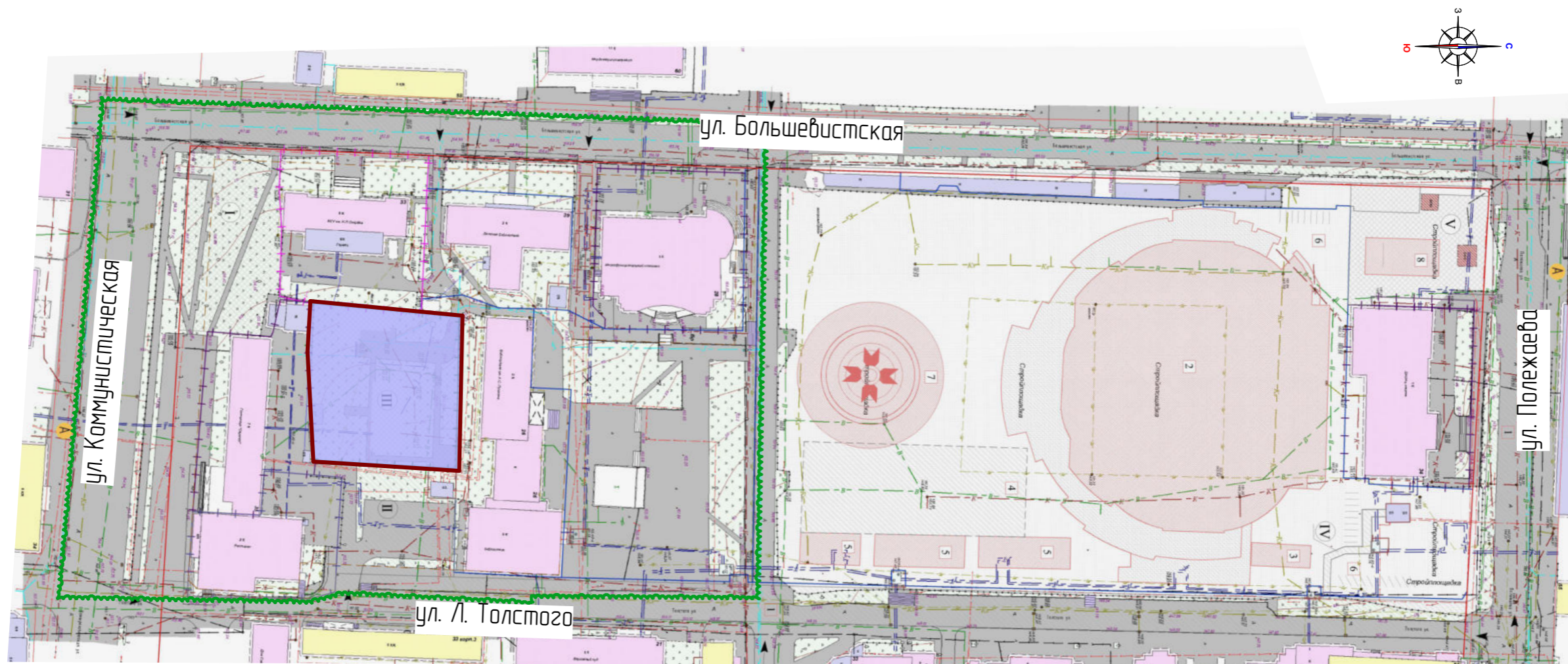
Условные обозначения	
Границы	
	- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
	- граница существующего элемента планировочной структуры (квартал)
	- граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения (многоэтажная застройка)
Проектируемые объекты	
	- проектируемый многоквартирный жилой дом
	- стилобат для размещения встроенных помещений общественного назначения и ramпы въезда в паркинг
	- проектируемый контур подземного паркинга
Существующие объекты	
	- существующее здание общественного назначения
	- существующее нежилое здание (сооружение)
Существующие территории	
	- существующее асфальтобетонное покрытие
Зона планируемого размещения объектов капитального строительства	
	- ЗПР 1 - зона проектируемой многоэтажной жилой застройки
Проектируемые элементы благоустройства	
	- проектируемая твердое покрытие из асфальтобетона
	- проектируемая твердое покрытие из брусчатки
	- проектируемые элементы дворового благоустройства на кровле подземного паркинга
	- парковки для жителей дома в подземном паркинге
	- машиноместо для посетителей помещений общественного назначения (24 шт) и жителей дома (30 шт)
	- озелененные территории



Примечание

Установленные красные линии и линии отступа от красных линий на проектируемой территории отсутствуют

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	13/2024-ПП			
						ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ограниченной улицы Большаядвигская, Полкеева, Л. Толстого, Коммунистическая, включая проект межевания в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка в районе ул. Л. Толстого г. Саранска			
Н. контр.	Ланкина Ю.А.					Основная часть проекта планировки территории	стадия	лист	листоф
Инженер	Астахов М.А.						ПП-1	11	
							ООО "Региональный научно-исследовательский информационный центр"		
							Чертеж планировки территории М 1:500		



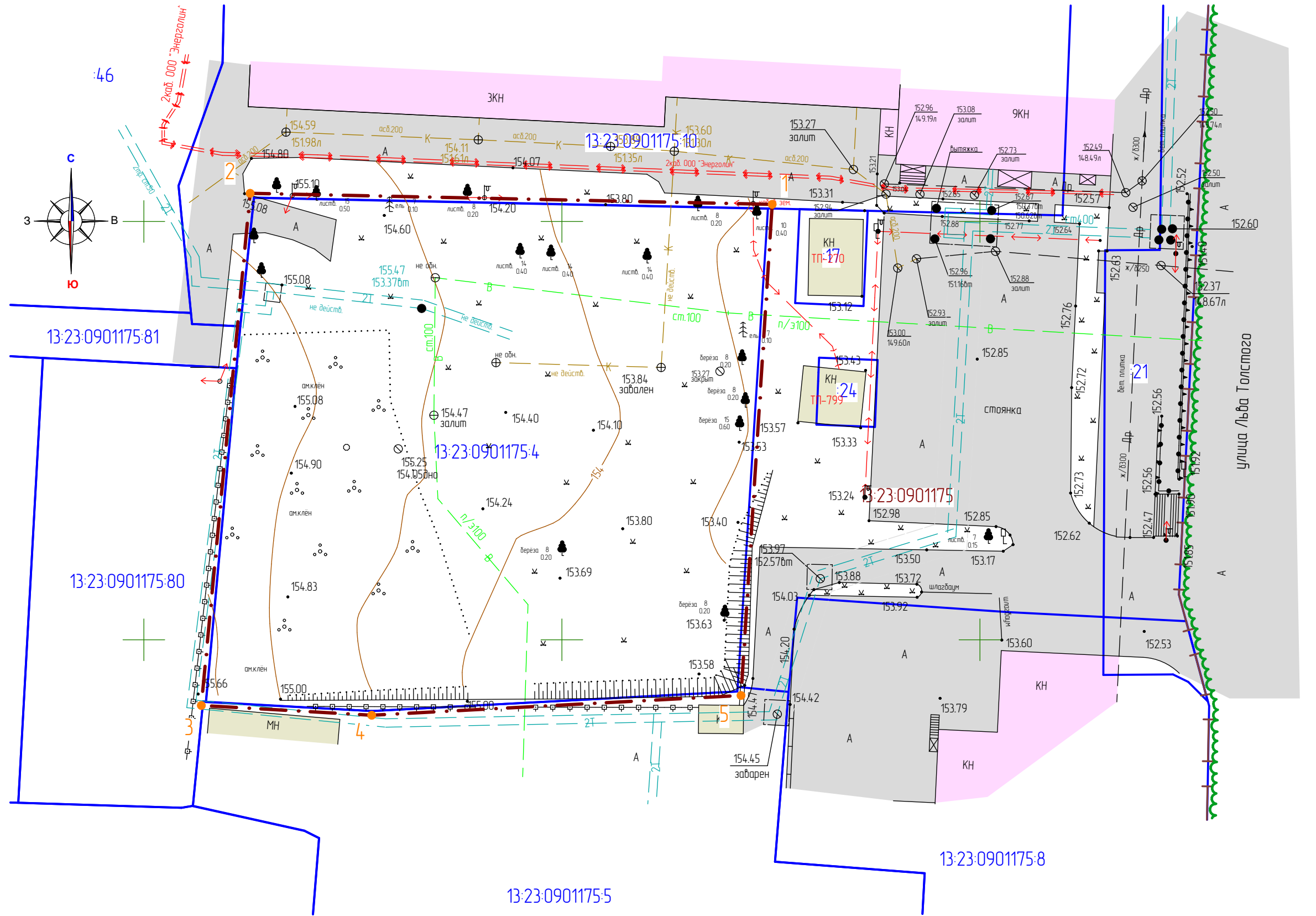
Условные обозначения:	
Границы:	
	- проектируемая территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
	- граница существующего элемента планировочной структуры

						13/2024-ПП			
Изм.	Колуч.	Лист	N док.	Подпись	Дата	ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ, ограниченной улицами Большевицкая, Полежаева, Л. Толстого, Коммунистическая, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка в районе ул. Л. Толстого г. Саранск			
N. контр	Ланкина Ю.А.					Материалы по обоснованию проекта планировки территории	стадия	лист	листов
Инженер	Асташов М.А.						ПП-2		11
						Схема расположения элемента планировочной структуры в системе ранее разработанного проекта планировки территории М 1 : 2 000	ООО "Региональный научно-исследовательский информационный центр"		

Условные обозначения:	
Границы:	
	- граница проектируемой территории
	- граница существующего элемента планировочной структуры
	- граница земельных участков зарегистрированных в едином государственном реестре недвижимости
	- граница кадастрового квартала
33	- кадастровый номер земельного участка
13-23-1109211	- номер кадастрового квартала
Существующие территории:	
	- существующее асфальтобетонное покрытие
Существующие объекты:	
	- существующее здание общественного назначения
	- существующее нежилое здание (сооружение)
17	- поворотные точки границ проектируемой территории

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

№ точки	Координата X	Координата Y
1	392102.05	1291525.15
2	392103.37	1291462.71
3	392042.15	1291456.88
4	392040.98	1291477.25
5	392043.34	1291521.42



Характеристика земельных участков, зарегистрированных в едином государственном реестре недвижимости

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Вид права / Обременение	Практический владелец	Местоположение (адрес) участка	Площадь исходного участка, м²	Категория земель	Существующий вид разрешенного использования
1	13-23-0901175-4	Собственность	МО: Городской округ Саранск	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Л.Толстого, д. 24 "а"	3739 +/- 21	Земли населенных пунктов	Для эксплуатации здания детского сада

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	13/2024-ПП			
Внесение изменений в документацию по планировке территории: ограниченная улица Большаядвигская, Поклевская, Л. Толстого, Коммунистическая, включая проект межевания в части изменения планировки территории, проект планировки территории, проект межевания территории земельного участка в районе ул. Л. Толстого г. Саранска.						Материалы по обоснованию проекта планировки территории	стандия	лист	листо
Н. контр.	Ланкина Ю.А.						ПП-4	11	
Инженер	Астахов М.А.					000 "Региональный научно-исследовательский информационный центр"			