

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

АДМИНИСТРАЦИИ городского округа САРАНСК

от 25 марта 2024 г.

№ 468

Об утверждении документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Коммунистической, Титова, Советской, Ботевградской г. Саранска, в части изменения планировки территории и разработке проекта межевания территории земельного участка, расположенного в районе ул. Советской г. Саранска

Принимая во внимание заявление общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Капитал С» от 12 января 2024 года (вх. № 29/5-58 от 12 января 2024 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 7 сентября 2009 года № 2019 «Об утверждении документации по проекту планировки территории, ограниченной улицами Коммунистическая, Титова, Советская, Ботевградская г. Саранска» (с изменениями), постановлением Главы городского округа Саранск от 26 января 2024 года № 15-ПГ «О вынесении на публичные слушания вопроса о внесении изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Коммунистическая, Титова, Советская, Ботевградская г. Саранска, в части изменения планировки территории и разработке проекта межевания территории земельного участка, расположенного в районе ул. Советская г. Саранска», с учетом протокола публичных слушаний по документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Коммунистической, Титова, Советской, Ботевградской г. Саранска, в части изменения планировки территории и разработке проекта межевания территории земельного участка, расположенного в районе ул. Советской г. Саранска, проведенных 15 февраля 2024 года, заключения о результатах публичных слушаний, опубликованного в газете «Саранский Вестник» от 28 февраля 2024 года № 9 (230), иных прилагаемых документов Администрация городского округа Саранск постановляет:

1. Утвердить документацию по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Коммунистической, Титова, Советской, Ботевградской г. Саранска, в части изменения планировки территории и разработке проекта межевания территории земельного участка, расположенного в районе ул. Советской г. Саранска, согласно приложению к настоящему постановлению (заказчик – ООО «Специализированный застройщик «Капитал С»).

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.

Глава городского округа Саранск

И. Ю. Асабин

ПРИЛОЖЕНИЕ

к постановлению Администрации
городского округа Саранск
от 25 марта 2024 г. № 468

Состав документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Коммунистической, Титова, Советской, Ботевградской г. Саранска, в части изменения планировки территории и разработке проекта межевания территории земельного участка, расположенного в районе ул. Советской г. Саранска

№ п/п	Наименование документа
1.	Пояснительная записка
2.	Графическая часть
2.1	Проект планировки территории
2.1.1	Основная часть проекта планировки территории
2.1.2	Чертеж планировки территории. М 1:500
2.2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории
2.2.1	Схема расположения элемента планировочной структуры в системе ранее разработанного проекта планировки территории. М 1:3000
2.2.2	Результаты инженерных изысканий. М 1:500
2.2.3	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам. М 1:500
2.2.4	Схема организации движения транспорта и пешеходов. Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. М 1:1000
2.2.5	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:500
3.1	Проект межевания территории
3.1.1	Основная часть проекта межевания территории
3.1.2	Чертеж межевания территории. 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. М 1:500
3.2.2	Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:500

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



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

Заказчик: ООО «СЗ «Капитал С»

Место строительства: г.о. Саранск

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ
В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ,
ограниченной улицами Коммунистическая, Титова, Советская,
Ботевградская г. Саранска, в части изменения планировки территории и
разработке проекта межевания территории земельного участка,
расположенного в районе ул.Советская г.Саранска**

Шифр: 76/2023-ПП

Саранск 2023



Общество с ограниченной ответственностью
Региональный научно-исследовательский информационный центр

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

Заказчик: ООО «СЗ «Капитал С»

Место строительства: г.о. Саранск

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ
В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ,
ограниченной улицами Коммунистическая, Титова, Советская,
Ботевградская г. Саранска, в части изменения планировки территории и
разработке проекта межевания территории земельного участка,
расположенного в районе ул.Советская г.Саранска

Шифр: 76/2023-ПП

Директор		И.А. Митрошин
Руководитель проекта		Ю.А. Ланкина

Саранск 2023

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

Руководитель проекта



Ю.А. Ланкина

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

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ. ПОЛОЖЕНИЕ О

ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

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

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	24
2.6. Перечень мероприятий по охране окружающей среды	25
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

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. Техничко-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.В. Тюрин

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 (по материалам генерального плана г.Саранск, 2014 г.)	ПП - 2	1: 3 000
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 Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории.	ПП - 5	1: 500
5.	Схема границ зон с особыми условиями использования территории.	ПП- 6	1: 500
6.	Чертеж вариантов планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории	ПП-7	

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 Коммунистическая, Титова, Советская, Ботевградская г. Саранска, в части изменения планировки территории и разработке проекта межевания территории земельного участка, расположенного в районе ул. Советская 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 территории.

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 «Капитал С», 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, выполненные ООО «РНИИЦ»;
- 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.Саранска, в Ленинском районе, в квартале ограниченном улицей Коммунистическая, Титова, Советская, Ботевградская, категория земель – земли населенных пунктов. В границы проектируемой территории входят земельный участок с кадастровым номером 13:23:0902187:1246. Площадь территории в границах проекта планировки составляет 0,3 га. Основной подъезд к проектируемой территории осуществляются с улицы Советская.

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 ОД2-Ц – зона обслуживания общественно-деловой и коммерческой активности городского центра, для которой одним из основных видов разрешенного использования является многоэтажная жилая застройка. Информация о параметрах застройки территории, установленная градостроительным регламентом для проектируемой территории приведена в таблице.

N п/п	Наименование зоны/ подзоны	Предельные размеры земельных участков		Предельное кол-во этажей		Мин. отступы от границ зем. участка, м	Макс. процент застройки в границах земельного участка
		площадь, кв. м		мин.	макс.		
		минимум	максимум				
1	ОД2-Ц	5	120000	1	18	1	40

Расчетное количество и плотность населения проектируемой территории определяется исходя общей площади проектируемых многоквартирных жилых домов, планируемых к размещению на проектируемой территории.

На проектируемой территории предполагается размещение многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями. Характеристика проектируемых многоквартирных жилых домов приведена в таблице.

№ п/п	Количество жилых домов	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.	Этажность	Количество квартир (в 1 жилом доме)
1.	1	Многоквартирный жилой дом (условный номер 1)	5133,09	13	84

Примечание: ориентировочная площадь встроенных помещений 315,21 кв.м.

Численность населения проектируемой многоквартирной жилой застройки, которую определяем исходя из максимальной общей площади квартир в проектируемых многоквартирных жилых домах, которая составит 5133,09 кв.м. Из расчета перспективной жилищной обеспеченности по городскому округу Саранск на 2026 год 31,1 кв.м. на человека (п.2.1.4. МНГП) - максимальная расчетная численность населения на проектируемой территории составит 165 человек.

Плотность населения проектируемой многоквартирной жилой застройки (с учетом территории всего квартала) составит 420 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 165 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 Советская. Проектом планировки для развития системы транспортного обслуживания территории проектируется приведение автомобильных дорог, ограничивающих проектируемую территорию в соответствие с действующими нормативами градостроительного проектирования г.о. Саранск, а также устройство улично-дорожной сети внутри микрорайона в соответствии с требованиями МНГП и обеспечение требуемого количества машиномест для парковки легковых автомобилей на придомовых территориях.

Улица Советская сохраняется как улица районного значения. 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), 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).

Проектируемая многоквартирная жилая застройка является точечной, для которой требуется незначительное количество мест детских садах и общеобразовательных школах. Согласно расчетной численности населения требуется 16 ученических мест и 9 мест в детских дошкольных учреждениях, что является реальным обеспечить за счет близлежащих образовательных учреждений.

На проектируемой территории отсутствуют территории, которые по площади и месторасположению пригодны для размещения общеобразовательной школы и детских дошкольных учреждений. В непосредственной близости от проектируемой территории расположены детский сад №29, а также гимназия №20 и гимназия №19 которые для проектируемых жилых домов соответствуют радиусу пешеходной доступности (радиус пешеходной доступности 500 м). Согласно письма Департамента по социальной политике Администрации г.о. Саранск на 2026 год в детском саду № 29 имеются свободные вакансии в количестве 35 мест. Данный объект инфраструктуры позволят обеспечить потребности проектируемой застройки в детских дошкольных учреждениях, а также соответствуют радиусу пешеходной доступности.

Для обеспечения проектируемой застройки местами в общеобразовательных школах планируется использовать школы, которые находятся в пределах транспортной доступности от проектируемой территории.

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

1.3. Красные линии

Красные линии в границах проекта планировки территории устанавливаются в соответствии с определением красных линий в

градостроительном законодательстве Российской Федерации. При установлении красных линий в границах проекта планировки территории учтено проектное использование прилегающих территорий.

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

1.4. Положения об очередности планируемого развития территории

Внесение изменений в ранее разработанную документацию по планировке территории выполнено в связи с планируемым размещением на проектируемой территории многоквартирного жилого дома. Данный объект является объектом капитального строительства местного значения. Проектом планировки предусмотрено один этап планируемого развития территории - размещение многоквартирного жилого дома.

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 ОД2-Ц, для которой в качестве одного из основных видов разрешенного использования предусмотрено размещение многоквартирной жилой застройки.

Зона ОД2-Ц – территориальная зона обслуживания, общественно-деловой и коммерческой активности 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.

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: ОД2-Ц – зона обслуживания общественно-деловой и коммерческой активности городского центра, а также ограничения использования проектируемой территории. Градостроительный регламент территориальной зоны ОД2-Ц определяет допустимые для размещения виды объектов и их параметры на проектируемой территории.

Планировочная структура жилой зоны формируется в соответствии с планировочной структурой городского округа Саранск в целом, учитывая градостроительные, природные особенности территории, трассировку улично-дорожной сети. При этом необходимо взаимоувязывать размещение жилой застройки, общественных зданий и сооружений, озеленённых территорий общего пользования, а также других объектов, размещение которых

допускается в жилой зоне по санитарно-гигиеническим нормам и требованиям безопасности.

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

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

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

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

Обоснование очередности планируемого развития территории.

Обоснование очередности планируемого развития территории не проводится в связи с отсутствием этапов планируемого развития 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.
1.	Многоквартирный жилой дом (условный номер 1)	5133,09	$Y_{з.д.} = \frac{Y_{з.д.18} \times 18}{H} = \frac{0,92 \times 18}{31,1} = 0,53$	2720,5	3189,0

** - 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 2026 год 31,1 кв.м. на человека (п.2.1.4. МНГП).

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

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

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

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

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

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

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

Кроме того положения п.7.4 СП 42.13330.2016 допускают включение в площадь озеленения территории площадок для отдыха, игр детей, пешеходные дорожки, если они занимают не более 30% общей площади участка.

Карта озелененности квартала приведена в составе графической части проекта планировки территории на чертеже ПП-5.

Таблица 2.2. – Расчет количества площадок и озелененных территорий

Площадки	Удельные размеры площадок, м2/чел. по табл.9 МНГП	Расчетные размеры площадок, кв.м. (из расчета 165 чел.)	Фактические размеры площадок, кв.м.
1. Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	115,5	115,5
2. Для отдыха взрослых	0,1	16,5	16,5
3. Для занятий физкультурой	2,0/1,0	330/165	330/165
4. Для хозяйственных целей	0,3/0,15	24,8	24,8
5. Площадь озеленения в пределах земельного участка/в пределах квартала	6,0	990	990/61000

Примечание: - в столбце 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 восточной части г. Саранск. Основной проезд к проектируемой территории осуществляется с улицы Советская. 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 Советская сохраняется как улица районного значения, улица Ботевградская – как улица общегородского значения транспортно-пешеходная. Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта, а также поперечные профили проектируемых дорог приведены на чертеже ПП-5.

Учитывая дополнительную нагрузку на транспортную инфраструктуру от проектируемых многоквартирных жилых домов был выполнен расчет пропускной способности улицы Советская на участке от ул.Димитрова до ул. Ботевградская, на который будет происходить выезд автомобилей жителей проектируемых многоквартирных жилых домов (приложение 3). Расчет показал, что на данном участке автомобильной дороги пропускная способность обеспечена с учетом увеличения транспортного потока.

Ближайший к планируемой территории пункт остановки общественного пассажирского транспорта расположен по улице Ботевградская в 300 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
районного значения:							
транспортно-пешеходные	70	35-45	3,50	2-4	250	60	2,25

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

Расчет требуемого количества парковочных мест приведен в таблице.

Расчет требуемого количества парковочных мест

Условный номер по ППТ	Наименование/ количество квартир	Ед. изм.	Расчетная единица («МНПП г.о. Саранск», 2019г)	Расчетное кол-во маш.-мест	Фактическое кол-во маш.-мест
1.	Многоквартирный жилой дом (условный номер 1) 84 квартиры	кварт.	1 маш.-место/ 2квартиры	42	47

Примечание: из них 5 машино-мест для встроенных помещений

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

Проектируемая многоквартирная жилая застройка является точечной, для которой требуется незначительное количество мест детских садах и общеобразовательных школах. Согласно расчетной численности населения требуется 16 ученических мест и 9 мест в детских дошкольных учреждениях, что является реальным обеспечить за счет близлежащих образовательных учреждений.

На проектируемой территории отсутствуют территории, которые по площади и месторасположению пригодны для размещения общеобразовательной школы и детских дошкольных учреждений. В непосредственной близости от проектируемой территории расположены детский сад №29, а также гимназия №20 и гимназия №19 которые для

проектируемых жилых домов соответствуют радиусу пешеходной доступности (радиус пешеходной доступности 500 м). Согласно письма Департамента по социальной политике Администрации г.о. Саранск на 2026 год в детском саду № 29 имеются свободные вакансии в количестве 35 мест. Данный объект инфраструктуры позволят обеспечить потребности проектируемой застройки в детских дошкольных учреждениях, а также соответствуют радиусу пешеходной доступности.

Для обеспечения проектируемой застройки местами в общеобразовательных школах планируется использовать школы, которые находятся в пределах транспортной доступности от проектируемой территории.

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 водоохранных 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 2023 г.	Количество на расчетный срок (2035 г.)	Примечание
1	Территория				
1.1	Площадь проектируемой территории – всего, в том числе территории:	га	0,3	0,3	
	А) - жилых зон (кварталы, микрорайоны и другие) из них:	га	-	0,3	
	-многоквартирные жилые дома, в том числе	га	-	0,3	
	- 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 измере- ния	Количе- ство на 2023 г.	Количество на расчетный срок (2035 г.)	Примечание
1.3	Из общей территории:				
	- земли муниципальной собственности	га	-		
2	Население				
2.1	Численность населения	чел.	-	165	
2.2	Плотность населения	чел./га	-	420	
	- в зоне малоэтажной застройки	чел./га	-	-	
	- в зоне многоэтажной застройки	чел./га	-	420	
3	Жилищный фонд	м ²	-	5,1	
3.1	Средняя этажность застройки	этаж	-	9	
3.2	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс.кв. м общей площади квартир	-	-	
3.3	Новое жилищное строительство- всего	тыс.кв. м общей площади	-	5,1	
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения				
4.1	Детские дошкольные учреждения 54-63 мест /1000чел.	мест	-	9 – 10	детский сад №29
4.2	Общеобразовательные школы 99 мест /1000чел.	мест	-	16	гимназия №20 и №19
4.3	Закрытые спортивные сооружения 30 кв.м/1000чел	м ²	-	5,0	
4.4	Предприятия повседневной торговли:				
	- продовольственные магазины 100 кв.м./1000чел	м ² торг. площ.	-	16	встроенные помещения многоквартирных жилых домов
	- непродовольственные магазины 180 кв.м./1000чел	м ² торг. площ.	-	29,5	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	-	1	встроенные помещения многоквартирных жилых домов

№ п\п	Наименование показателей	Единица измере- ния	Количе- ство на 2023 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	м²	-	8	встроенные помещения многоквартирных жилых домов
4.8	Отделение связи (1 объект на жилую группу)	объект	-	1	встроенные помещения многоквартирных жилых домов
4.9	Отделение банка (1 объект на жилую группу)	объект	-	1	встроенные помещения многоквартирных жилых домов
4.10	Пункт охраны порядка (1 объект на жилую группу)	объект	-	1	встроенные помещения многоквартирных жилых домов
5	Транспортная инфраструктура				
5.1	Магистральные дороги	км	-	-	
5.2	Магистральные улицы общегородского значения	км	-	-	
5.3	Магистральные улицы районного значения	км	-	-	
5.4	Улицы и проезды местного значения	км	-	-	

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.Саранска, в Лениском районе, в квартале ограниченном улицей Коммунистическая, Титова, Советская, Ботевградская, категория земель – земли населенных пунктов. В границы проектируемой территории входят земельный участок с кадастровым номером 13:23:0902187:1246. Площадь территории в границах проекта планировки составляет 0,3 га. Основной подъезд к проектируемой территории осуществляется с улицы Советская.

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

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала: 13:23:0902187.

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 Коммунистическая, Титова, Советская, Ботевградская г. Саранска, в части изменения планировки территории и разработке проекта межевания территории земельного участка, расположенного в районе ул.Советская 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 ОД2-Ц в границах, которой расположена проектируемая территория.

В проекте межевания территории отображены границы существующих землепользований, определены площади и границы земельных участков для размещения многоквартирных жилых домов, 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 проектом межевания предполагается образование земельных участков с видом разрешенного использования определенным в соответствии с проектом планировки территории. Формирование проектных границ образуемых земельных участков производится в 1 этап при перераспределении земельных участков, находящихся в частной собственности и земель неразграниченной государственной собственности.

Перечень и сведения о площади образуемых на проектируемой территории земельных участков, в том числе земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования, а также возможные способы их образования приведены в таблице 1.1. Все образуемые земельные участки подлежат процедуре постановки на государственный кадастровый учет в соответствии с законодательством РФ. Сведения о существующих, вновь образуемых земельных участках и частях земельных участков отражены на чертеже межевания территории.

Таблица 1.1. - Характеристики образуемых земельных участков (1 этап реализации)

Условный номер земельного участка по проекту межевания территории	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м.	Возможный способ образования земельного участка	Площадь зоны действия публичного сервитута/ площадь образуемой части земельного участка, кв.м.
1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	3176	Образование при перераспределении	

4.4. Техничко-экономические показатели проекта межевания территории

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

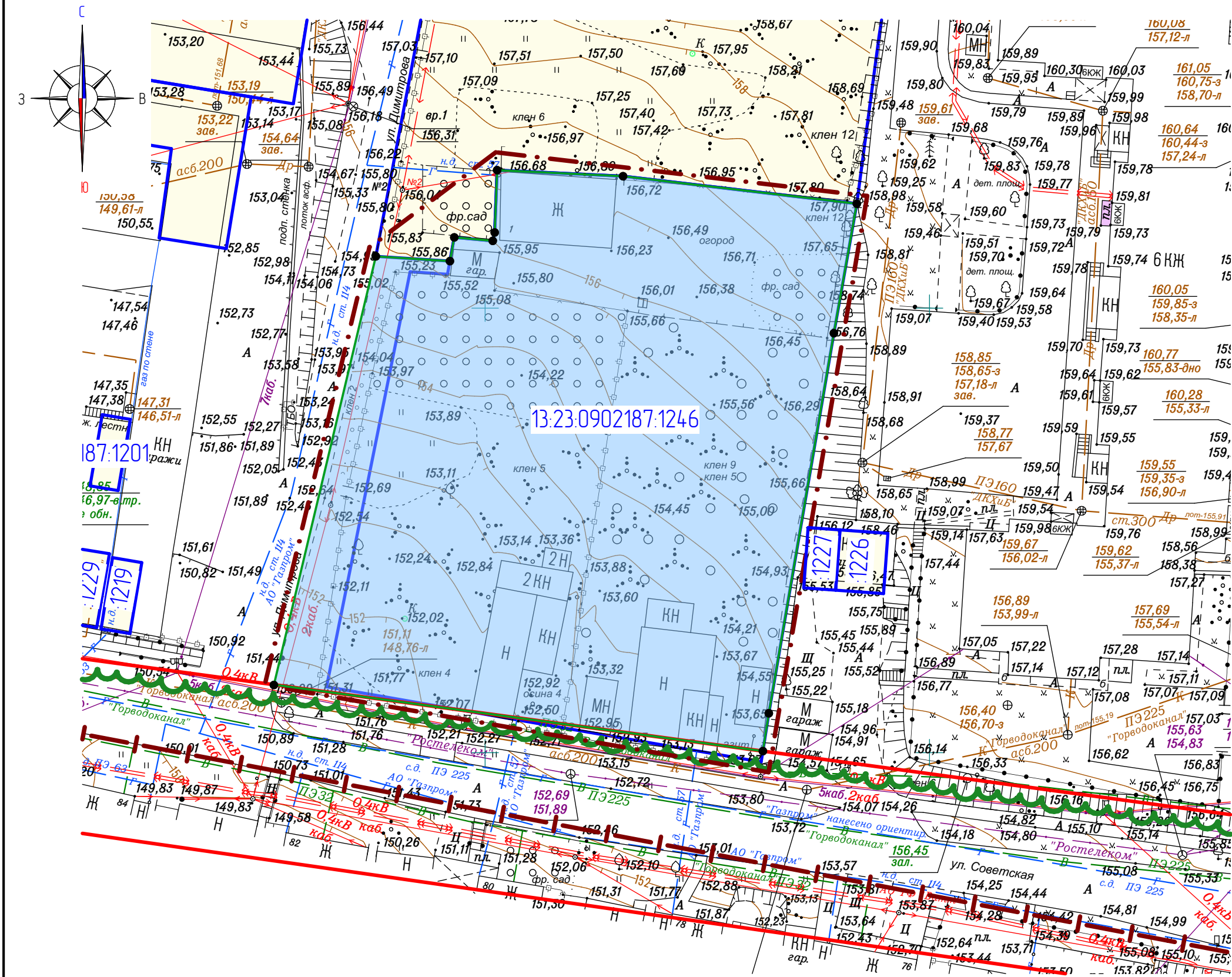
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.**Характеристика земельных участков зарегистрированных в ЕГРН**

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Вид права / Обременение	Правообладатель	Местоположение (адрес) участка	Категория земель	Существующий вид разрешенного использования	Площадь исходного участка, м²
1	13:23:0902187:1246	Общая долевая собственность	Физическое лицо	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Димитрова, дом 1	Земли населённых пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2940

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	391767.5292	1290551.2013
2	391762.6195	1290592.9895
3	391697.8023	1290581.8903
4	391707.6133	1290525.2050
5	391756.8577	1290536.9850



Характеристика земельных участков, зарегистрированных в едином государственном реестре недвижимости

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Вид права / Обременение	Правообладатель	Местоположение (адрес) участка	Категория земель	Существующий вид разрешенного использования	Площадь исходного участка, м²
1	13.23.0902187.1246	Общая долевая собственность	Физическое лицо	Российская Федерация, Республика Мордовия, город Саранск, улица Советская	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2 940

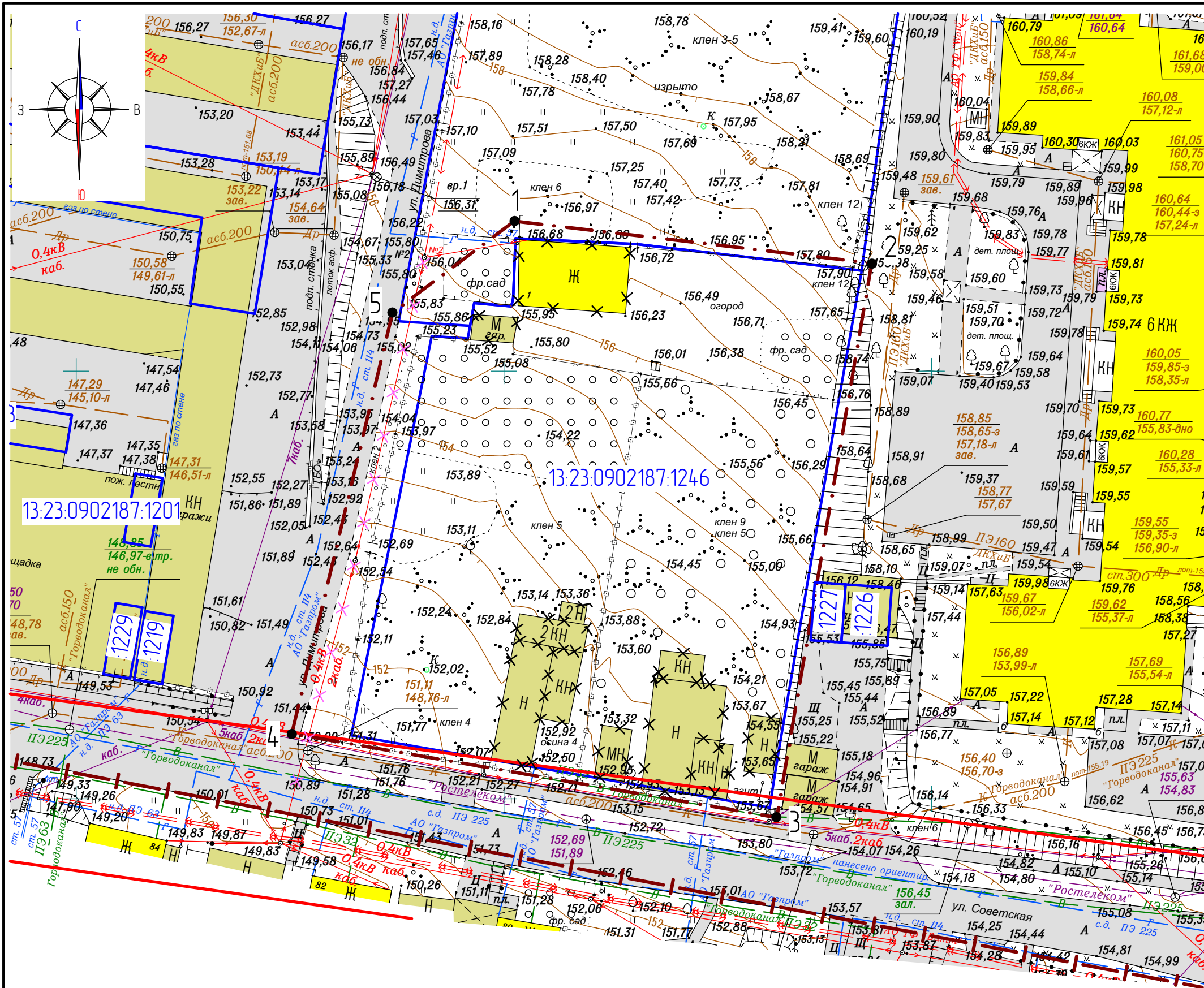
Характеристики образуемых земельных участков

Условный номер земельного участка по проекту межевания территории	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м.	Возможный способ образования земельного участка
1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	3 176	Образование при перераспределении

Условные обозначения:

Границы:	
	- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
	- граница земельных участков, учтенных в едином государственном реестре недвижимости
	- существующие красные линии
	- граница элемента планировочной структуры
13.23.0910238	- номер кадастрового квартала
13.23.0910238.7	- кадастровый номер земельного участка
Существующие территории:	
	- территории земельных участков, зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости
Проектируемые территории:	
	- территории образуемых земельных участков
	- узловые точки образуемых земельных участков

						76/ 2023-ПП			ГП
Изм.	Кол.ч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ, ОГРАНИЧЕННОЙ УЛИЦАМИ КОМУНИСТИЧЕСКАЯ, ТУПОЛА, СОВЕТСКАЯ, БОТЕВАРОВАЯ 2 САРАНСКА, В ЧАСТИ ИЗМЕНЕНИЯ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И РАЗРАБОТКЕ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, РАСПОЛОЖЕННОГО В РАЙОНЕ УЛ. СОВЕТСКАЯ 2 САРАНСКА			
Н. контр.		Ланкина Ю.А.				Основная часть проекта межевания территории	стадия	лист	листов
Инженер		Тюрин М.В.					РП	ПМ-1	10
Чертеж межевания территории М 1 : 500							ООО "Региональный научно-исследовательский информационный центр"		



Примечание:
1. Существующие линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений совпадает с красной линией.

Характеристика земельных участков, зарегистрированных в едином государственном реестре недвижимости

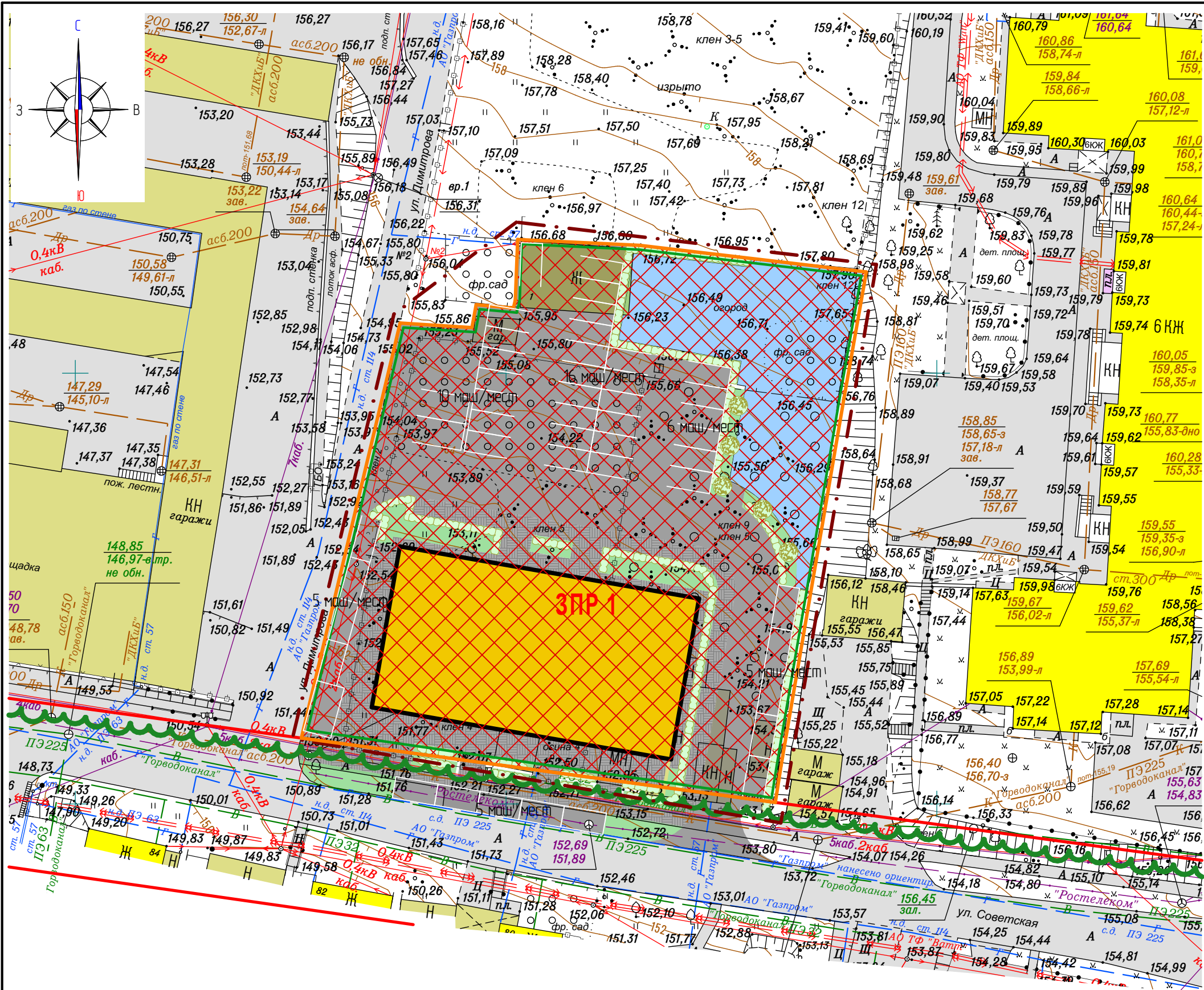
№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Вид права / Обременение	Праваобладатель	Местоположение (адрес) участка	Категория земель	Существующий вид разрешенного использования	Площадь исходного участка, м²
1	13.23.0902187.1246	Общая долевая собственность	Физическое лицо	Российская Федерация, Республика Мордовия, город Саранск, улица Советская	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2 940

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

№ точки	Координата X	Координата Y
1	391767.5292	1290551.2013
2	391762.6195	1290592.9895
3	391697.8023	1290581.8903
4	391707.6133	1290525.2050
5	391756.8577	1290536.9850

Условные обозначения:	
	Границы
---	- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
---	- граница земельных участков, зарегистрированных в едином государственном реестре недвижимости
13.23.0902187	- кадастровый номер земельного участка
13.23.090238	- номер кадастрового квартала
	Существующие территории
	- существующее асфальтовое покрытие
	Существующие объекты
	- существующие нежилые здания и сооружения
	- существующие жилые здания
7	- угловые точки границ проектируемой территории
	- здания и сооружения подлежащие сносу

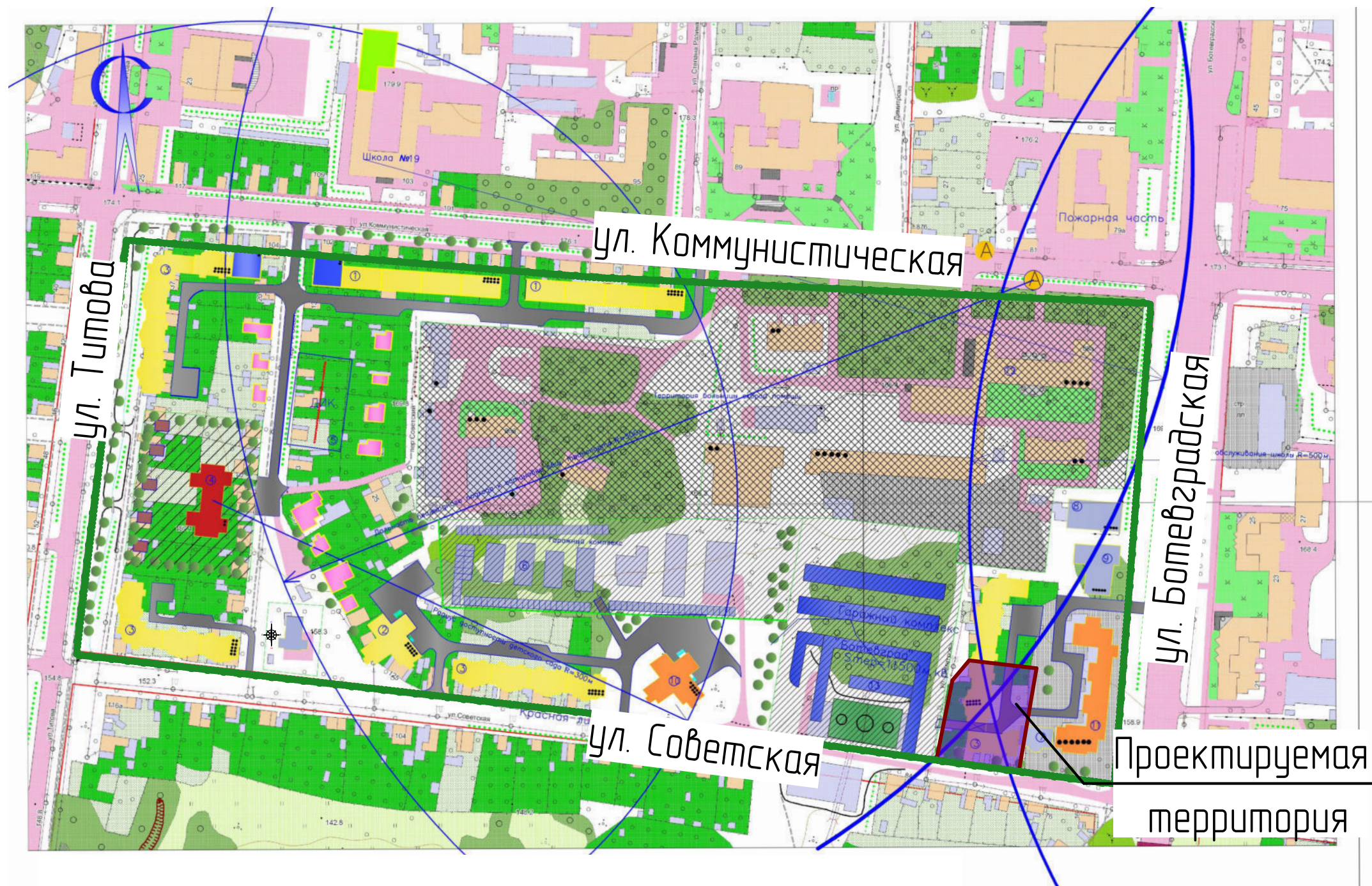
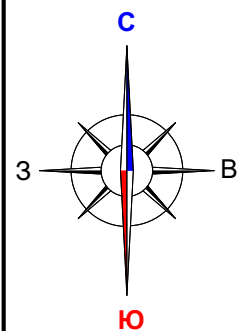
						76/ 2023-ПП			ГП		
Изм.	Кол.ч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	внесение изменений в документацию по планировке территории, озвученной улицами Коммунистическая, Тупола, Советская, Ботеваровская г. Саранска, в части изменения планировки территории и разработке проекта межевания территории земельного участка, расположенного в районе ул. Советская г. Саранска					
Н. контр.		Ланкина Ю.А.				Материалы по обоснованию проекта межевания территории		стадия	лист	листо	
Инженер		Тюрин М.В.						РП	ПМ-2	10	
						Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства. М 1 : 500		ООО "Региональный научно-исследовательский информационный центр"			



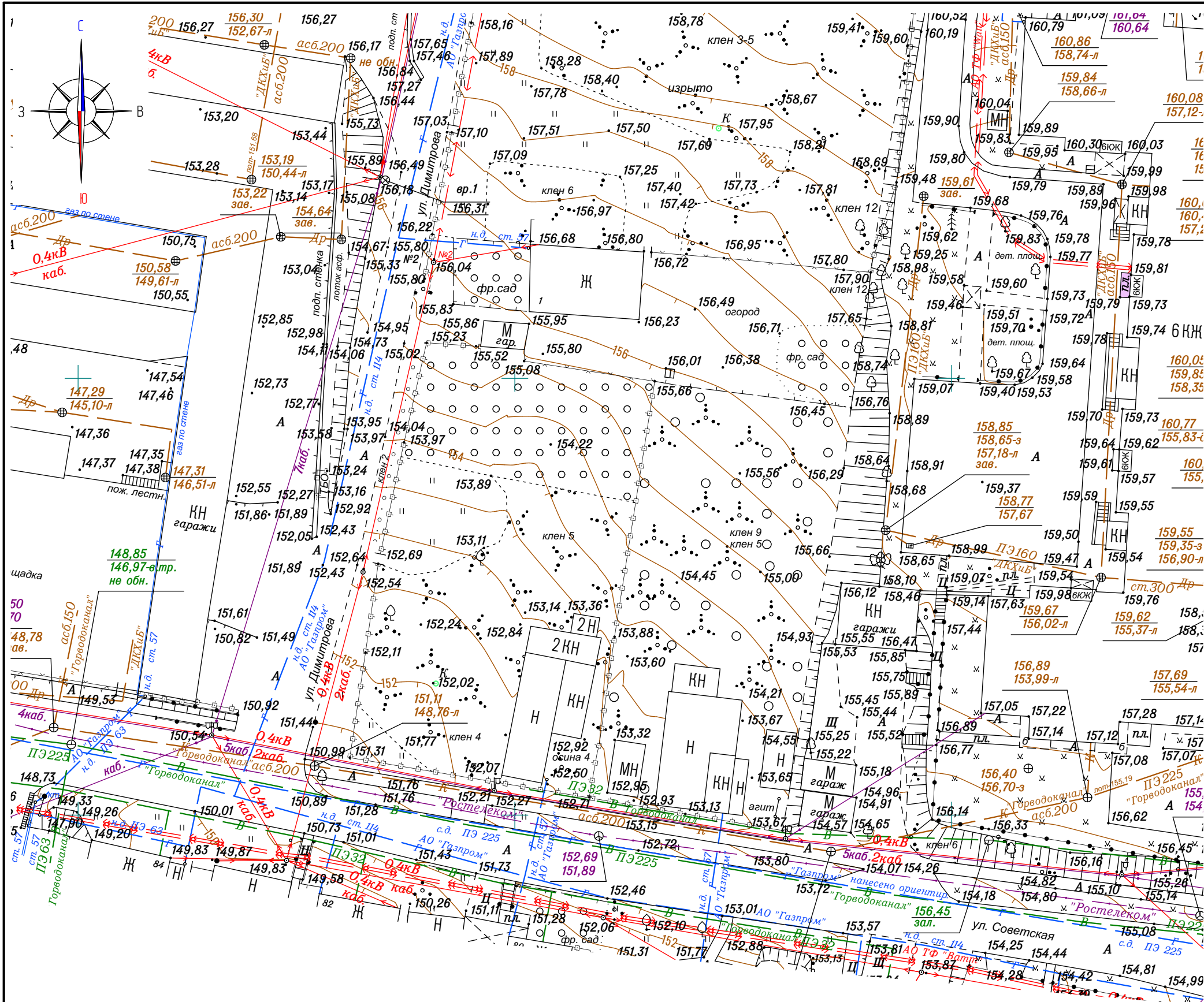
Условные обозначения:	
Границы:	
	- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
	- граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения
	- граница зоны планируемого размещения многоэтажной жилой застройки
	- существующие красные линии
	- граница элемента планировочной структуры
Существующие территории:	
	- существующее твердое покрытие
Существующие объекты:	
	- существующие нежилые здания и сооружения
	- существующие жилые здания
Зона планируемого размещения объектов капитального строительства	
	- ЗПР 1 - зона проектируемой многоэтажной жилой застройки
Проектируемые элементы благоустройства:	
	- проектируемое твердое покрытие
	- проектируемые парковки
Проектируемые объекты:	
	- проектируемый жилой дом
Проектируемые территории	
	- территория дворового благоустройства
	- озелененные территории
	- древесная / кустарниковая растительность

Примечание:
1. Существующие линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений совпадает с красной линией.

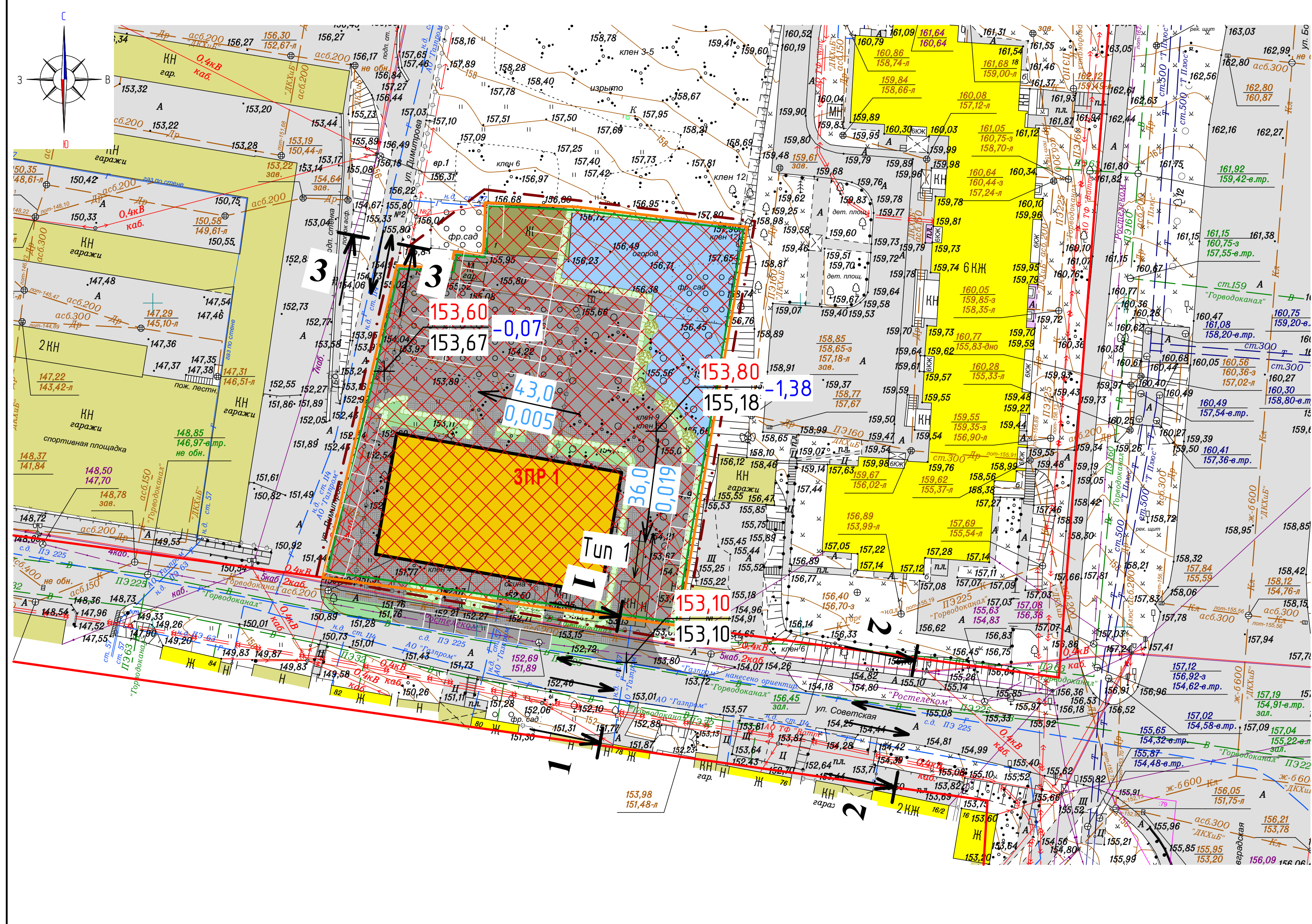
						76/ 2023-ПП			ГП
Изм.	Кол.ч.	Лист	N док.	Подпись	Дата	внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Коммунистическая, Тупола, Советская, Ботевградская г. Саранск, в части изменения планировки территории и разработке проекта межевания территории земельного участка, расположенного в районе ул. Советская г. Саранск			
Н. контр	Ланкина Ю.А.					Основная часть проекта планировки территории	стадия	лист	листо́в
							РП	ПП-1	10
Инженер	Тюрин М.В.					Чертеж планировки территории М 1 : 500	ООО "Региональный научно-исследовательский информационный центр"		



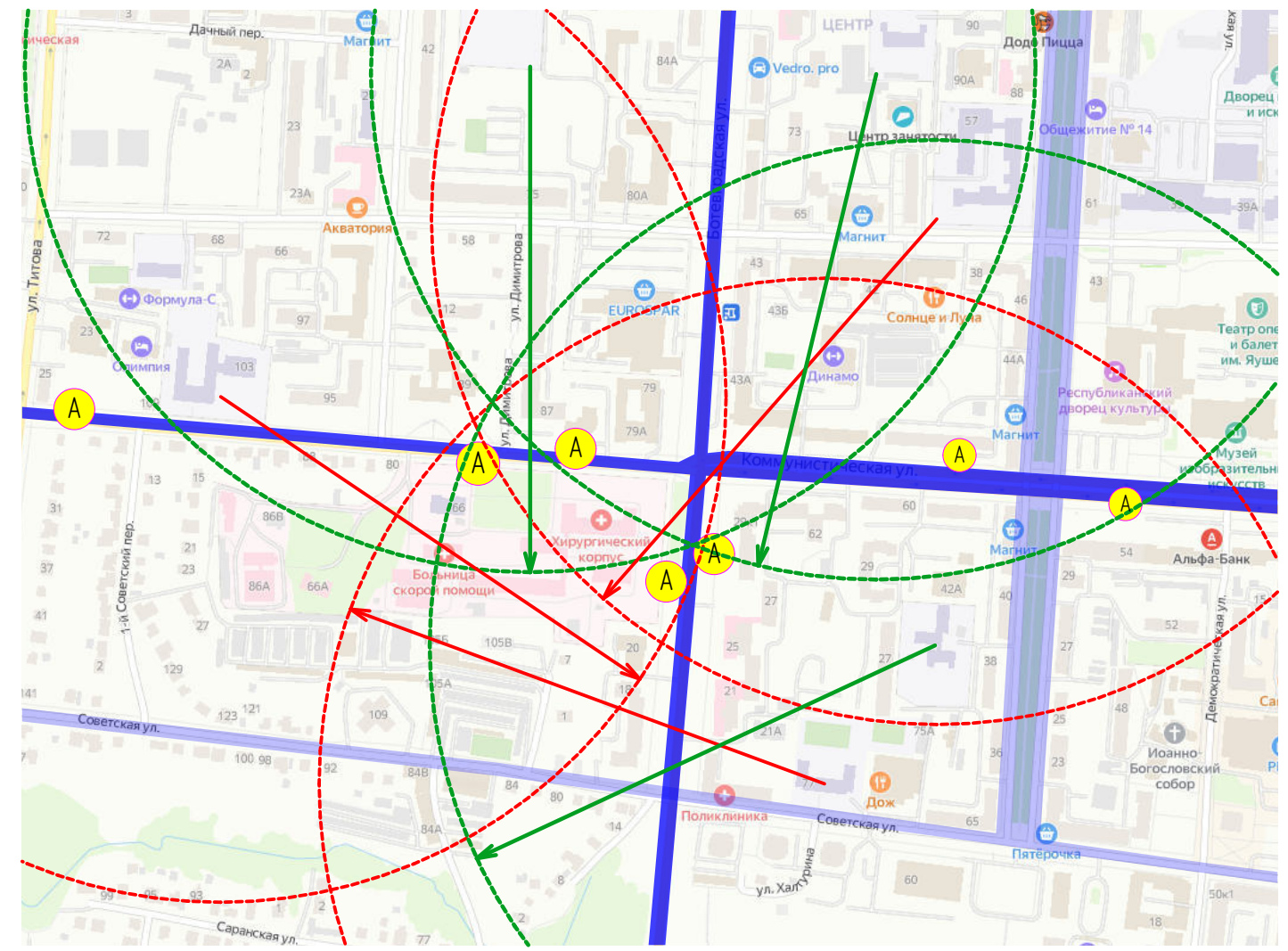
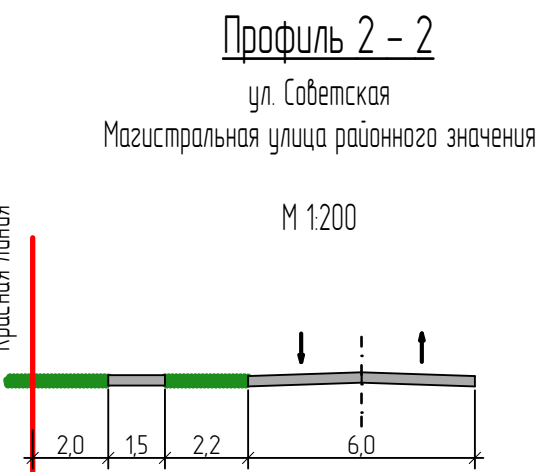
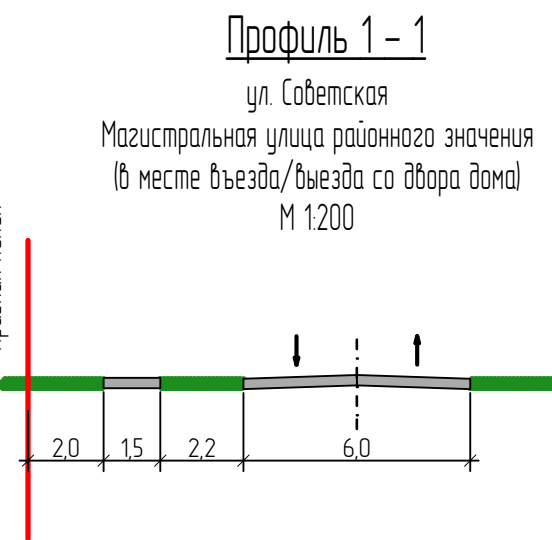
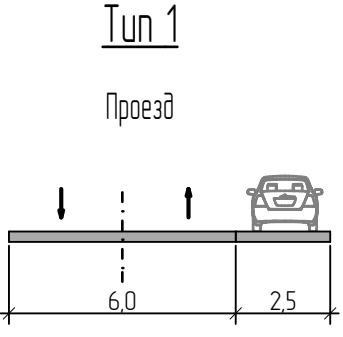
						76/ 2023-ПП			ГП						
Условные обозначения:						Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Коммунистическая, Титова, Советская, Ботевградская г. Саранск, в части изменения планировки территории и разработке проекта межевания территории земельного участка, расположенного в районе ул. Советская г. Саранск			
	Границы:											Материалы по обоснованию проекта планировки территории	стадия	лист	листов
						Н. контр		Ланкина Ю.А.					РП	ПП-2	10
	– проектируемая территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки					Инженер		Тюрин М.В.				Схема расположения элемента планировочной структуры в системе ранее разработанного проекта планировки территории М 1 : 3 000	ООО "Региональный научно-исследовательский информационный центр"		
	– граница элемента планировочной структуры														



						76/ 2023-ПП			ГП
Изм.	Кол.ч.	Лист	N док.	Подпись	Дата	Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Коммунистическая, Тупола, Советская, Ботевградская г. Саранска, в части изменения планировки территории и разработке проекта межевания территории земельного участка, расположенного в районе ул. Советская г. Саранска			
Н. контр.	Ланкина Ю.А.					Материалы по обоснованию проекта планировки территории	стадия	лист	листоѡ
							РП	ПП-3	10
Инженер	Тюрин М.В.					Результаты инженерных изысканий М 1 : 500	ООО "Региональный научно-исследовательский информационный центр"		

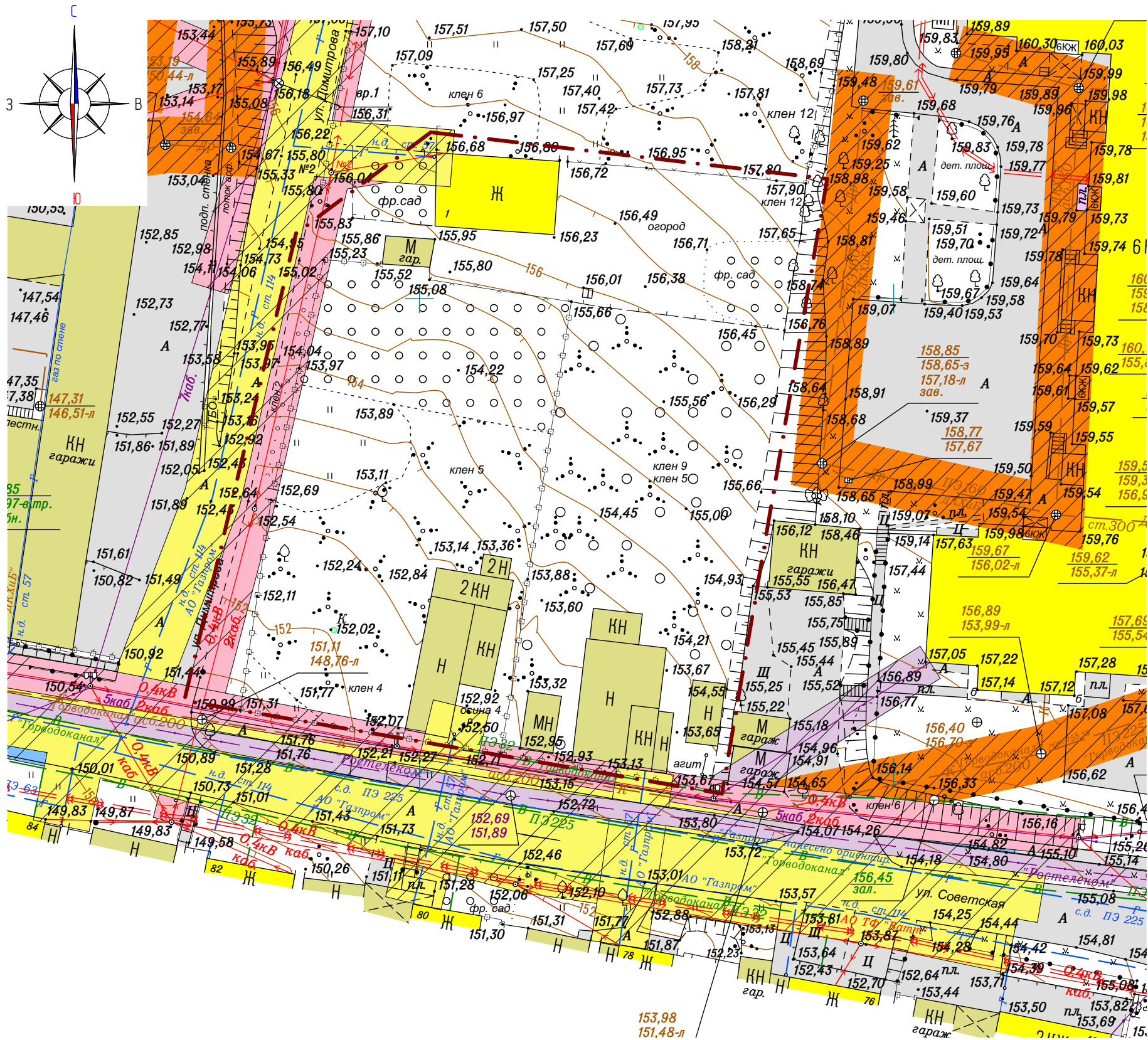


- Условные обозначения
- Радиус обслуживания общеобразовательных организаций – 500 м
 - Радиус обслуживания дошкольных образовательных организаций – 500 м
 - Магистральные улицы и дороги
 - общегородского значения
 - районного значения
 - существующие остановки общественного транспорта



Условные обозначения	
Границы	
- - -	- границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
—	- граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения
—	- граница зоны планируемого размещения многоквартирной жилой застройки
—	- существующие красные линии
—	- граница элемента планировочной структуры
Существующие территории	
■	- существующее твердое покрытие
Существующие объекты	
■	- существующие нежилые здания и сооружения
■	- существующие жилые здания
Зона планируемого размещения объектов капитального строительства	
■	- ЗПР 1 – зона проектируемой многоквартирной жилой застройки
Проектируемые элементы благоустройства	
■	- проектируемое твердое покрытие
■	- проектируемые парковки
Проектируемые объекты	
■	- проектируемый жилой дом
Проектируемые территории	
■	- территория дворового благоустройства
■	- зеленые территории
■	- древесная / кустарниковая растительность
→	- направление движения автотранспорта
→	- продольные уклоны
→	- красные, черные и рабочие отметки

						76/ 2023-ПП			ГП	
Изм	Коллч	Лист	№ док	Подпись	Дата	внесение изменений в документацию по планировке территории, охватывающей участки кадастровых, типовые, Советская, Батраевская 2 Саранск, в части изменения планировки территории и разработки проекта застройки территории земельного участка, расположенного в районе ул. Советская 2 Саранск				
Н. контр	Ланкина Ю.А.					Материалы по обоснованию проекта планировки территории		стадия	лист	листов
Инженер	Астахов М.А.							РП	ПП-5	13
Схема организации движения транспорта и пешеходов. Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории М 1:1000								ООО "Региональный научно-исследовательский информационный центр"		

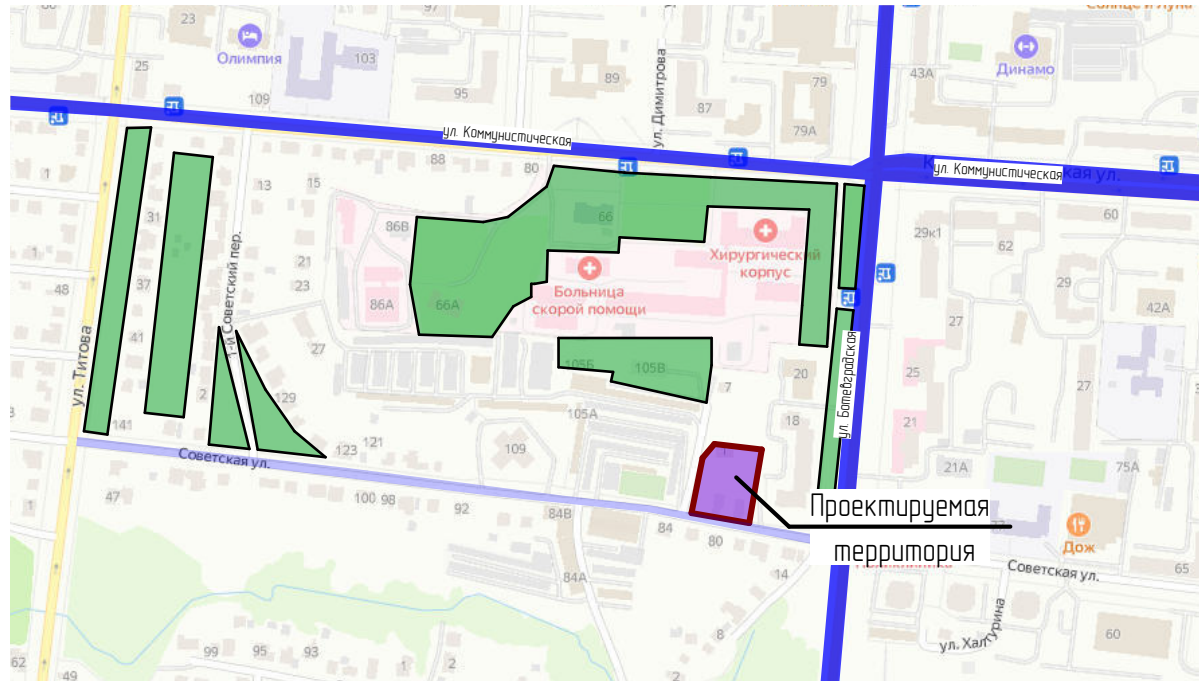


Условные обозначения:	
	Границы:
	- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
	Существующие территории:
	- существующее асфальтовое покрытие
	Существующие объекты:
	- существующие нежилые здания и сооружения
	- существующие жилые здания
	Охранные зоны инженерных коммуникаций
	- охранный зона В/Л
	- охранный зона газопровода
	- охранный зона канализации

Примечания

- Проектируемая территория расположена в границах приаэродромной территории (третья подзона);

						76/ 2023-ПП			ГП			
Изм.	Кол.ч.	Лист	N док.	Подпись	Дата	ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ, ограниченной улицами Коммунистическая, Тупова, Советская, Батевоградская г. Саранск, в части изменения планировки территории и разработке проекта межевания территории земельного участка, расположенного в районе ул. Советская г. Саранск						
Н. контр	Ланкина Ю.А.					Материалы по обоснованию проекта планировки территории	стадия	лист	листо			
							РП	ПП-6	10			
Инженер	Тюрин М.В.					Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1 : 500	ООО "Региональный научно-исследовательский информационный центр"					



Условные обозначения

- Проектируемая территория
- Озелененные территории квартала
- Магистральные улицы и дороги
- общегородского значения
- районного значения

						76/ 2023-ПП				ГП
Изм.	Кол.лч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ в документацию по ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ, оговоренной улицами Коммунистическая, Титова, Советская, Ботеварская г. Саранск, в части изменения планировки территории и разработке проекта межевания территории земельного участка, расположенного в районе ул. Советская г. Саранск				
Н. контр.	Ланкина Ю.А.					Материалы по обоснованию проекта планировки территории	стадия	лист	листов	
							РП	ПП-7	10	
Инженер	Тюрин М.В.					Чертеж вариантов планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории	ООО "Региональный научно-исследовательский информационный центр"			