

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

ГЛАВЫ городского округа Саранск

от 24 мая 2024 г.

№ 149-ПГ

О вынесении на публичные слушания вопроса о внесении изменений в документацию по планировке территории, ограниченной железной дорогой и улицами Красной, Рабочей, Советской г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 13:23:0901196:676, расположенного в районе ул. Красной г. Саранска

Принимая во внимание заявление общества с ограниченной ответственностью «МакСа» от 2 мая 2024 года (вх. № 478/5-58 от 2 мая 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, 45, 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, **постановляю:**

1. Вынести на публичные слушания вопрос о внесении изменений в документацию по планировке территории, ограниченной железной дорогой и улицами Красной, Рабочей, Советской г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 13:23:0901196:676, расположенного в районе ул. Красной г. Саранска.

2. Определить место и время проведения публичных слушаний: г. Саранск, ул. Пролетарская, д. 21, с 11 часов 30 минут 13 июня 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 (4 этаж, на информационных стендах) 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 13 июня 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. 48-21-00) ежедневно с 8 часов 30 минут до 17 часов 30 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 «Об утверждении Положения о порядке проведения публичных слушаний в городском округе Саранск».

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.

И.о. Главы городского округа Саранск

И.В. Соколов

Приложение 1
к постановлению Главы
городского округа Саранск
от 24 мая 2024 года № 149-ПГ

Рабочая группа
по организации и проведению публичных слушаний

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

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;

Егорчиков Р. Ф. – Заместитель начальника Управления муниципальной службы 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;

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

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

Курганов А. М. – Директор Казенного учреждения городского округа Саранск «Градостроительство»;

Новиченков В. А. – главный инженер Казенного учреждения городского округа Саранск «Градостроительство».

Приложение 2
к постановлению Главы
городского округа Саранск
от 24 мая 2024 года № 149-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>

**Общество с ограниченной ответственностью «Кадастровый центр»
(ООО «Кадастровый центр»)**

430005, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Рабочая, д.59

Тел./факс: (8342) 22-28-71, 38-08-44

k.tzenter@yandex.ru, www.kadastr13.ru

*Ассоциация «Межрегиональное объединение по инженерным изысканиям в строительстве»
(регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций:*

СРО-И-008-30112009, 443080, г. Самара, 4-й проезд, д.66 ;

*регистрационный номер члена саморегулируемой организации в реестре членов:
№ 140 от 18.11.2010 г.)*

Заказчик – ООО «Макса»

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Внесение изменений в документацию по планировке территории,
ограниченной железной дорогой и улицами Красной, Рабочей,
Советской г. Саранска, включая проект межевания, в части
изменения планировки территории (проект планировки территории,
проект межевания территории) земельного участка с кадастровым
номером 13:23:0901196:676, расположенного в районе ул. Красной г.
Саранска**

71/24

Директор

О.П. Кряжев

САРАНСК, 2024

Взам. инв. №	
Подл. и дата	
Арх. №подл.	

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Состав авторского коллектива и ответственных разработчиков проекта

Проверил	А.В. Сапунов
Исполнитель	Е.Е. Давыдова

Состав документации по планировке территории ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 1. Основная часть проекта планировки территории.

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
Текстовые материалы			
1	Положение о характеристиках планируемого развития территории		
2	Положение об очередности планируемого развития территории		
Графические материалы			
3	Чертеж планировки территории	ПП-1	1:500

РАЗДЕЛ 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
Текстовые материалы			
1	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства		
2	Обоснование соответствия планируемых параметров нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов		
3	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера		
4	Перечень мероприятий по охране окружающей среды		
5	Обоснование очередности планируемого развития территории		
Графические материалы			
6	Фрагмент карты планировочной структуры территории	ПП-2	1:20000
7	Схема организации движения транспорта и пешеходов..	ПП-3	1:500
8	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства, в т.ч. линейных объектов, объектов подлежащих сносу	ПП-4	1:500
9	Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории	ПП-5	-
10	Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории	ПП-6	-

В связи со спецификой данного проекта, в составе документации по планировке территории не разрабатывались следующие чертежи:

- схема границ территорий объектов культурного наследия;
- схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории (Приказ Минстроя РФ от 25.04.2017 №740/пр).

					71/24			
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата	Проект планировки территории Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Давыдова					П	1	15
						ООО «Кадастровый центр»		
Пров.	Сапунов							

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 1. Основная часть проекта планировки территории.

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
Текстовые материалы			
1	Общие сведения		
2	Анализ существующего положения		
3	Проектное предложение по образованию земельных участков на проектируемой территории		
4	Технико-экономические показатели проекта межевания территории		
Графические материалы			
5	Чертеж межевания территории	ПМ-1	1:500

РАЗДЕЛ 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Характеристики земельных участков, зарегистрированных в едином государственном реестре недвижимости, каталог координат существующих земельных участков, преобразование которых предусмотрено проектом

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Характеристики образуемых земельных участков

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Результаты инженерно-геодезических изысканий

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

- **чертеж границ территорий объектов культурного наследия;**
- **чертеж границ особо охраняемых природных территорий;**
- **чертеж границ лесничеств, лесопарков, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов и частей лесотаксационных выделов.**

Общие положения

Основанием для разработки документации по внесению изменений в проект планировки территории и разработки проекта межевания территории является заключенный договор № 71/24 от 4 марта 2023 года между ООО «Кадастровый центр» (исполнитель) и ООО «Макса» (заказчик). В соответствии с п.4 Постановления Правительства РФ №575 от 2 апреля 2022 г. «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию» принятие решения о подготовке документации по планировке территории и решения о подготовке изменений в документацию по планировке территории не требуется.

Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной железной дорогой и улицами Красной, Рабочей, Советской г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 13:23:0901196:676, расположенного в районе ул. Красной г. Саранска, выполняется с целью образования земельного участка для строительства здания гостиницы.

При разработке проекта учтены требования, изложенные в следующих нормативно-технических и правовых документах:

- Градостроительный Кодекс Российской Федерации № 190-РФ;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;
- СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа Саранск, утвержденные решением Совета депутатов г. о. Саранск от 22.03.2019 г. № 223;
- Решение от 06 мая 2016 года № 516 Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа Саранск (с изменениями);

					71/24	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		

– Генеральный план городского округа Саранск, утвержденный решением Совета депутатов городского округа Саранск от 23.04.2014 г. № 333 (с изменениями);

- Постановление Правительства РФ №575 от 02.04.2022 г. Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию.

Графическая часть проекта планировки разработана на инженерно-топографической подоснове в масштабе 1:500, выполненной ООО «Кадастровый центр» в 2023 г.

Природные условия

В геоморфологическом отношении участок приурочен к левобережному коренному склону реки Инсар и принадлежит к Сурской возвышенности (северная часть Приволжской возвышенности).

Естественный рельеф нарушен, западная часть участка строительства застроена, рельеф восточной части спланирован, общий уклон местности на запад - 0,3°.

Территория изысканий относится к климатическому району (подрайону) II В согласно рис. А.1, прил. А СП 131.13330.2020. Климат умеренно-континентальный с хорошо выраженной сменой сезонов года. Многолетний режим на территории г. Саранска определяется его положением в средних широтах центра Русской равнины. Определенное влияние на формирование климата оказывает подстилающая поверхность - рельеф, растительность, распределение водных поверхностей. Положение территории в секторе умеренно-континентального климата определяет устойчивость увлажнения, влажные годы чередуются с засушливыми.

Климатическая характеристика района по данным метеостанции «Саранск»:

Средняя месячная и годовая температура воздуха (табл. 5.1 СП 131.13330.2020):

- наиболее холодный месяц январь, средняя $t -10,4^{\circ}\text{C}$;
- наиболее теплый месяц – июль, средняя $t +19,4^{\circ}\text{C}$;
- средняя годовая температура воздуха: $+4,8^{\circ}\text{C}$;

Климатические параметры холодного периода года (табл. 3.1 СП 131.13330.2020):

					71/24	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		

- абсолютная минимальная температура воздуха: -44°C
- преобладающее направление ветра за декабрь – февраль: Ю;
- максимальная из средних скоростей ветра по румбам за январь: 6,7 м/с;
- количество осадков за ноябрь – март: 164 мм;
- средняя скорость ветра за период со средней суточной температурой воздуха $\leq 8^{\circ}\text{C}$: 5,2 м/с;

Климатические параметры теплого периода года (табл. 4.1 СП 131.13330.2020):

- средняя максимальная температура воздуха наиболее теплого месяца: 25,9°C;
- абсолютная максимальная температура воздуха: 39°C;
- количество осадков за апрель – октябрь: 333 мм;
- преобладающее направление ветра за июнь – август: С;
- минимальная из средних скоростей ветра по румбам за июль: 3,3 м/с.

Средняя высота снежного покрова 25 - 30 см. Устойчивый снежный покров держится 140 - 150 дней. Средняя многолетняя величина испарения на территории Мордовии варьирует в диапазоне 390 - 460 мм.

Среди неблагоприятных климатических явлений в зимний период отмечаются промерзание почвы, гололед и метели. Промерзание почвы зависит от физических свойств грунта, температуры воздуха, степени увлажненности почвы и высоты снежного покрова. Полное оттаивание почвы весной происходит 20 - 25 апреля. Самыми неблагоприятными явлениями лета можно назвать засухи и суховеи.

Растительность на рассматриваемой территории представлена травяным, в т.ч. газонным покрытием, древесные или кустарниковые насаждения отсутствуют.

Участок проектируемого строительства расположен в центральной части г. Саранск.

По северной границе участка изысканий проходит русло реки Саранка.

Проектируемый объект находится в границах водоохранных зон поверхностных водных объектов и зон затопления паводковыми водами. В процессе строительства и эксплуатации проектируемый объект негативного воздействия на поверхностные водные объекты оказывать не будет. Проектной документацией будут предусмотрены мероприятия по охране поверхностных водных объектов: изоляция дренажных и канализационных сетей, отвод воды, недопустимость попадания сточных вод в русло реки Саранка.

					71/24	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

1.1 ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

В административном отношении рассматриваемый участок проектирования расположен в центральной части г. Саранска Республики Мордовия (Ленинский район), в квартале, ограниченном улицами Красная, Рабочая, Советская, Крупской.

Площадь территории планируемого размещения объекта капитального строительства составляет 0,3 га. Территория проектирования представляет собой внутриквартальную территорию с застройкой сложной конфигурации, с развитой сетью подземных коммуникаций. Местоположение зон с особыми условиями использования территории отображено на схеме зон с особыми условиями использования территории (Лист ПП-3). Также проектируемая территория попадает в зону с особыми условиями использования территории - третью, четвертую, пятую, шестую подзоны приаэродромной территории аэродрома Саранск, установленную Приказом №97-П от 04.02.2020 г, в санитарно-защитную зону АО ТФ «Ватт». В границах проектируемой территории отсутствуют зоны залегания полезных ископаемых. Проектируемая территории попадает защитную зону объекта культурного наследия (Памятник Дружбы народов, посвященный 500-летию добровольного вхождения мордовского народа в состав Российского государства), граница которой не установлена. Действующими Правилами землепользования и застройки г.о. Саранска, на проектируемой территории на момент разработки проекта планировки территории предусмотрена территориальная зона ОД2Ц (Зона обслуживания общественно-деловой и коммерческой активности городского центра). Информация о параметрах застройки территории, установленная градостроительным регламентом для проектируемой территории приведена в таблице 1.

					71/24	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		

Таблица 1.

N п/п	Наименование зоны	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		размер, м		мин.	макс.		
		Мини- мум	макси- мум	мини- мум	максимум				
Параметры, установленные действующи- ми правилами землепользо- вания и застройки	ОД2Ц	5	120 000	-	-	1	18	1	40

Проектируемый участок соответствует предельным установленным параметрам - площадь земельного участка 3702 кв.м. В границах участка расположено существующее нежилое здание гостиница «Драйв» (1-я очередь), существующий проезд к проектируемому зданию. Проектом планировки предусмотрено строительство нежилого здания непроизводственного назначения - Гостиница «Драйв» (2-я очередь). Таким образом, на разрабатываемой территории будут располагаться два нежилых здания. Проектируемые характеристики здания гостиница «Драйв» (2-я очередь) соответствуют градостроительным нормативам:

- количество этажей - 7;
- площадь застройки здания – 750,3 кв.м.
- площадь здания – 2691,1 кв.м.
- количество номеров гостиницы – 70

Характеристики здания гостиница «Драйв» (1-я очередь) также соответствуют градостроительным нормативам:

- количество этажей - 7;
- площадь застройки здания – 663,7 кв.м.
- площадь здания – 2940 кв.м.
- количество номеров гостиницы – 72

Площадь застройки образуемого земельного участка в соответствии с проектом межевания участка составляет 47 процентов.

Так как площадь застройки превышает 40 процентов, перед получением разрешения на строительство застройщику рекомендовано получить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства или провести процедуру регистрации прав на земельные участки которые расположены под гаражным массивом. Тогда площадь застройки образуемого земельного участка в соответствии с проектом межевания участка будет составлять 37 процентов.

Количество парковочных мест рассчитано в соответствии с табл.80 МНГП г.о. Саранска. На расчетный 2024 г. для гостиниц необходимо 15 парковочных мест на 100 мест. Так, данный показатель принят 142, таким образом, для обслуживания проектируемого и существующего зданий необходимо 22 парковочных места. Так же в соответствии с табл. 80 предусмотрено 3 машино-места т.е. 10% для маломобильных групп населения. Размещение парковочных мест отображено на Листе ПП-1. Территория гостиницы планируется на участках под гаражным массивом, которые на данный момент оформлены на физических лиц. Перед вводом в эксплуатацию здания, застройщик должен провести процедуру регистрации прав на земельные участки, которые расположены под гаражным массивом

Проектируемая территория расположена в существующей планировочной структуре центральной части г. Саранск со сложившимися транспортно-пешеходными связями. Основной подъезд к проектируемой территории осуществляется с ул. Красная. Схема проезда к объекту отображена на Листе ПП-3.

**1.2 ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ
ТЕРРИТОРИИ**

Внесение изменений в ранее разработанный проект планировки территории выполнено в связи с планируемым размещением на проектируемой территории объекта капитального строительства (нежилого здания гостиницы). Проектом планировки предусмотрен один этап планируемого развития территории. В границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства отсутствуют объекты капитального строительства федерального и регионального значения.

					71/24		Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата			

РАЗДЕЛ 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

2.1 ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Проектом планировки определены границы зоны планируемого размещения планируемого объекта капитального строительства. Координаты зоны планируемого размещения объекта приведены в таблице 2.

Таблица 2. Координаты характерных точек зоны планируемого размещения объекта капитального строительства

№ точки	Координата X	Координата Y
1	391375.54	1292089.99
2	391377.82	1292108.58
3	391374.00	1292163.39
4	391361.59	1292196.20
5	391351.21	1292196.18
6	391351.21	1292199.26
7	391333.69	1292197.83
8	391343.65	1292086.58
9	391348.88	1292087.14
10	391348.21	1292093.35
11	391364.79	1292095.28
12	391365.49	1292088.91

2.2 ОБОСНОВАНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ПЛАНИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ, МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ НОРМАТИВАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ И ТРЕБОВАНИЯМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ

Размещение на проектируемой территории проектируемых объектов капитального строительства должно быть обусловлено действующими Правилами землепользования и

застройки г.о.Саранска, в соответствии с которыми в границах территории разработки установлена территориальная зона ОД2Ц (Зона обслуживания общественно-деловой и коммерческой активности городского центра).

Градостроительный регламент территориальной зоны определяет допустимые для размещения виды объектов и их параметры на проектируемой территории.

Планировочная структура формируется в соответствии с существующей планировочной структурой городского округа Саранска в целом, учитывая градостроительные, природные особенности территории, схему улично-дорожной сети. При проектировании необходимо учитывать взаимное размещение зданий и сооружений, озеленённых территорий, а также других объектов, размещение которых допускается в соответствии санитарно-гигиеническим нормам и требованиям безопасности.

При планировании территории должны выдерживаться принципы компактности планировки, защиты территории от неблагоприятных природных воздействий, обеспечение доступности объектов системы обслуживания.

Проектом планировки на проектируемой территории предполагается строительство нежилого здания производственного назначения. Проектируемый участок соответствует предельным установленным параметрам. Площадь образуемого земельного участка - 3702 кв.м.

2.3 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. Возможными источниками чрезвычайных ситуаций техногенного и природного характера на проектируемой территории могут являться пожары и аварии на ближайших производственных помещениях, автомобильных дорогах, а также сетях газо- и энергоснабжения.

Планировка проектируемой территории обеспечивает свободный подъезд спасательных служб и средств, эвакуацию людей из зоны поражения при возникновении чрезвычайных ситуаций.

Пожарная безопасность проектируемой территории обеспечивается соблюдением правил противопожарной безопасности.

					71/24	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		

2.4 ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

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

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 утилизацию отходов, сбор и удаление ТБО, специально организованный сбор и удаление опасных отходов промышленной деятельности, уборку территории от мусора, снежных масс.

Дикие животные и пути их миграции, а также редкие и охраняемые виды растений, уникальные природные ландшафты на данной территории отсутствуют.

2.5 ОБОСНОВАНИЕ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектом планировки предусмотрен один этап планируемого развития территории – образование земельного участка с целью размещения на проектируемой территории нежилого здания непроизводственного назначения (здания гостиницы «Драйв» (2-я очередь)).

					71/24	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		

Материалы проекта межевания вышеуказанной территории послужат исходным материалом при подготовке межевого плана, при образовании нового земельного участка.

1.2 АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ

Проектируемая территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в квартале, ограниченном железной дорогой и улицами Красной, Рабочей, Советской, в границах кадастрового квартала 13:23:0901196, категория земель: земли населенных пунктов. 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 представлены в таблице 3.

Таблица 3. Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания

№ точки	Координата X	Координата Y
1	391382.63	1292087.88
2	391374.43	1292209.60
3	391323.83	1292206.02
4	391333.02	1292082.96

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа Саранск, проектируемая территория расположена в зоне ОД2Ц (Зона обслуживания общественно-деловой и коммерческой активности городского центра).

В границах проектируемой территории отсутствуют зоны залегания полезных ископаемых, а также объекты культурного наследия – памятники истории и культуры.

Местоположение линейных объектов (инженерных сетей), расположенных в пределах проектируемой территории принято по материалам топографической съемки. Сведения государственного кадастра недвижимости по объектам инженерной инфраструктуры, учитывались на момент проектирования.

Территория является застроенной, на участке размещено нежилое здание гостиницы «Драйв» (1-я очередь), гаражный массив. Нежилые здания (гаражный массив) подлежат сносу. Расположение всех объектов капитального строительства отображено в графической части материалов по обоснованию проекта межевания территории на листе ПМ-2.

1.3 ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО ОБРАЗОВАНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

Проект межевания выполнен в соответствии и с учетом разработанного проекта планировки территории: «Документация по планировке территории, ограниченной железной дорогой и улицами Красной, Рабочей, Советской г. Саранска, включая проект межевания земельного участка с кадастровым номером 13:23:0901196:676, расположенного в районе ул. Красной г. Саранска». Образование земельного участка, предусмотренного проектом, выполняется на основании Земельного Кодекса РФ (ст. 11.3).

					71/24	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		

Проектом межевания определены площадь, способ образования, вид разрешенного использования и границы образуемого земельного участка.

Проект межевания территории предусматривает образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 13:23:0901196:676 и земель неразграниченной государственной или муниципальной собственности - :ЗУ1 площадью 3702 кв.м. Предполагаемый вид разрешенного использования земельного участка – гостиничное обслуживание. Перераспределение земельного участка в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, проводится в целях устранения изломанности границ, на основании ст.11.9 ЗК РФ. Образование участка осуществляется с целью размещения нежилого здания непроизводственного назначения (здания гостиницы «Драйв» 2-я очередь). Все проектные предложения по использованию территории представлены графической частью документации и изложены в соответствующих таблицах.

Основные технико-экономические показатели проекта межевания представлены на *Листе ПМ-1* графических материалов, в п.1.4 и в Приложении 3.

В проекте межевания территории отображены границы существующих землепользований и границы образуемого земельного участка.

Перечень и сведения о площади образуемого земельного участка, в том числе возможные способы образования, перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается резервирование и изъятие для государственных или муниципальных нужд, вид разрешенного использования образуемых участков представлены в *Приложении 2*.

В проекте межевания территории отсутствуют сведения о целевом назначении лесов, виде (видах) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов, т.к. проект межевания территории не предусматривает определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков.

Образуемый земельный участок подлежит процедуре постановки на государственный кадастровый учет в соответствии с законодательством РФ.

					71/24	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		

Сведения о существующих и вновь образуемом земельных участках отражены на чертеже межевания территории (*Лист ПМ-1*).

Выполнение кадастровых работ с целью образования земельного участка, предусмотренного настоящим проектом межевания территории, осуществляется собственником объекта недвижимости в установленном действующим законодательством порядке.

Основная часть проекта межевания территории выполнена в масштабе 1:500 и представлена на *Листе ПМ-1* графических материалов.

1.4 ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	По проекту
1	Площадь проектируемой территории	га	0,4
2	Площадь земельных участков, зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости, подлежащих корректировке	га	-
3	Площадь территории, подлежащей межеванию, собственность которых неразграничена	га	0,4

Приложение 1. **Характеристика земельных участков, зарегистрированных в** **государственном кадастре недвижимости.**

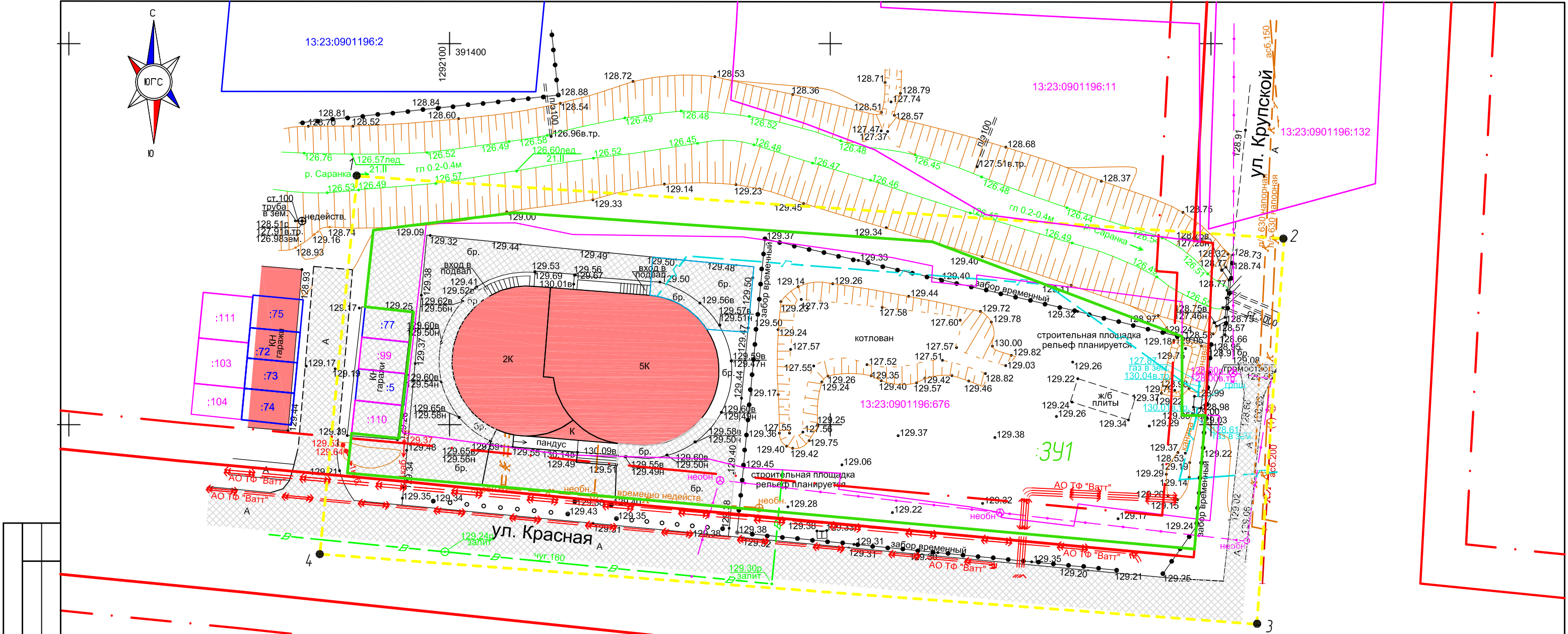
Категория земель — земли населенных пунктов

№ п/п	Кадастровый номер	Почтовый адрес ориентира	Разрешенное использование	Площадь по сведениям ЕГРН, м²	Вид права
1	2	3	4	5	7
1	13:23:0901196:676	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Красная	Гостиничное обслуживание	3 038	Частная собственнос ть
2	13:23:0901196:77	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Красная	Для размещения бокса гаража	26	-
3	13:23:0901196:99	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Красная	Для размещения бокса гаража	26	Частная собственнос ть
4	13:23:0901196:5	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Красная	Для размещения бокса гаража	27	-
5	13:23:0901196:110	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Красная	Для размещения бокса гаража	27	-

Приложение 2. Характеристики образуемых земельных участков

Характеристики земельного участка, образуемого из земель неразграниченной государственной или муниципальной собственности, :ЗУ1 площадью 3702 кв.м

Образуемый земельный участок			Земельные участки, из которых состоит образуемый участок	
№ на плане	Вид разрешенного использования	Площадь, м²	Кадастровый номер	Площадь, м²
:ЗУ1	Гостиничное обслуживание	3038	Земли неразграниченной государственной или муниципальной собственности	664



Условные обозначения

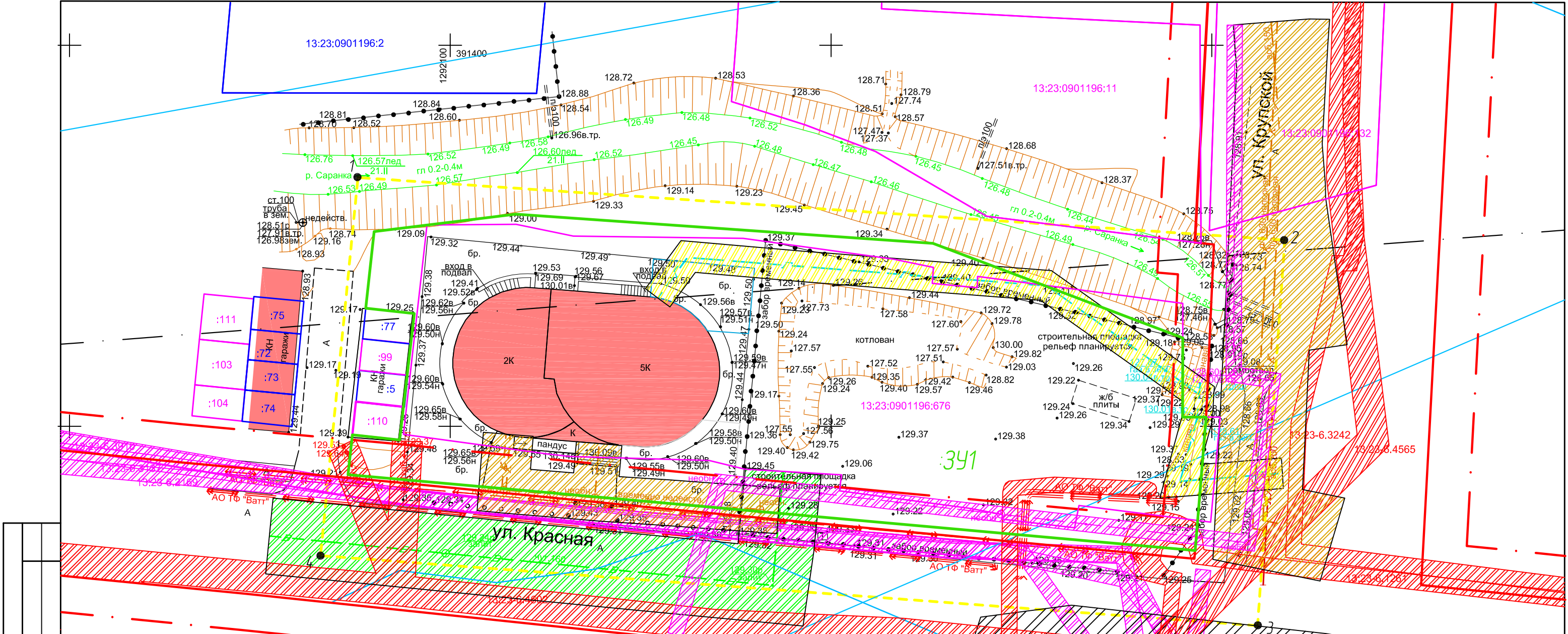
- Граница территории разработки
- Границы земельных участков по сведениям ЕГРН (МСК-13)
- Местная с.к. г.о. Саранска
- Красные линии (сущ.) / граница элемента планировочной структуры
- Линия отступа от красных линий
- Граница образуемого земельного участка (площадь 3702 кв.м.)

- 1 Номера характерных поворотных точек границы территории разработки
- Существующие нежилые здания
- Проектируемое нежилое здание
- 391 Условный номер образуемого земельного участка
- Существующие проезды

391	13:23:0901196-676 – 3038 кв.м.
3702 кв.м.	земли неразграниченной государственной или муниципальной собственности – 664 кв.м.

391 образуется в результате перераспределения з.у. 676 и земель неразграниченной государственной или муниципальной собственности

						71/24		
						Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной железной дорогой и улицами Красной, Рабочей, Советской г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 13:23:0901196-676, расположенного в районе ул. Красной г. Саранска		
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата	Основная часть проекта межевания территории	стадия	лист
Пров.		Сапунов			04.24		П	ПМ-1
Разраб.		Давыдова			04.24			1
						Чертеж межевания территории. М 1:500		ООО "Кадастровый центр"



Согласовано		
Взам. инб. Н		
Подпись и дата		
Инб. и подл.		

Условные обозначения

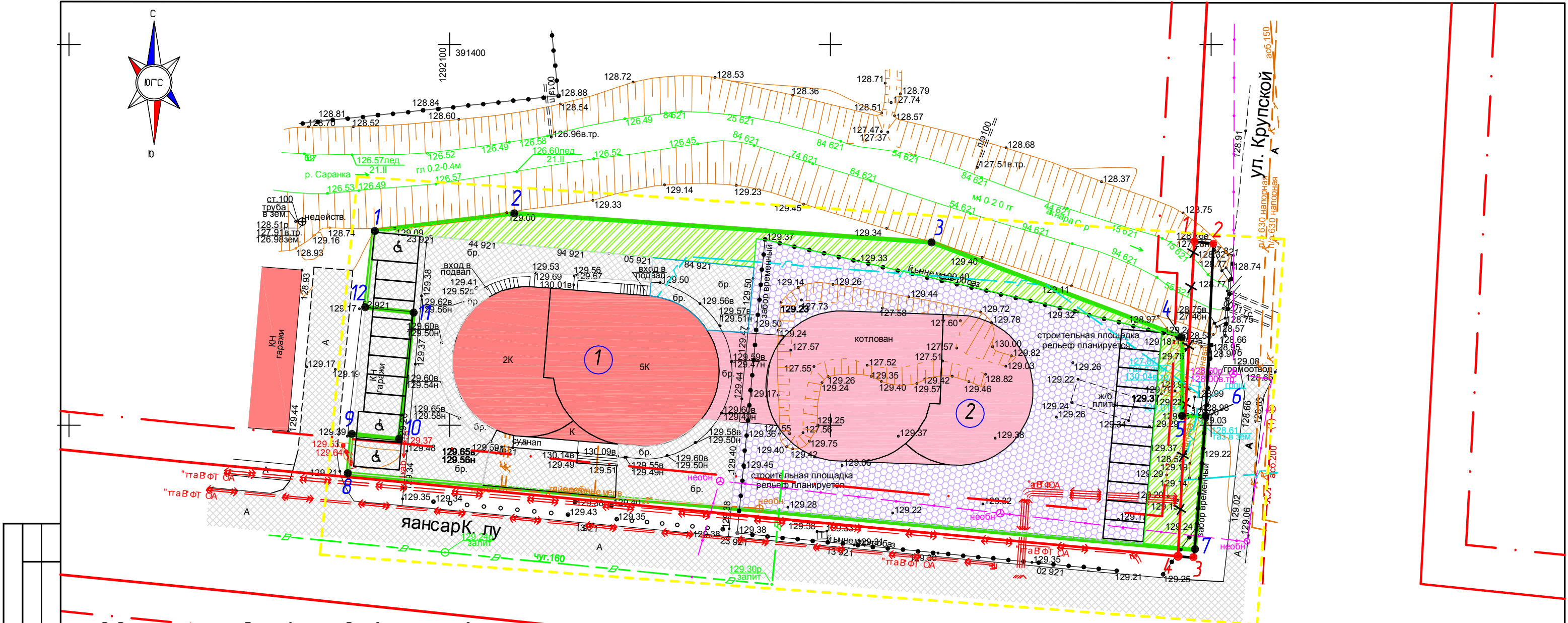
- Существующие нежилые здания
- Охранная зона кабелей связи
- Охранная зона ЛЭП
- Охранная зона водопровода
- Охранная зона канализации
- Охранная зона газопровода
- Санитарно-защитная зона АО ТФ "Батт"
- Зона подтопления
- Охранная зона стационарного пункта наблюдений за состоянием окружающей природной среды
- Граница территории разработки
- Границы земельных участков по сведениям ЕГРН (МСК-13)
- Местная с.к. з.о. Саранска
- Красные линии
- Линия отступа от красных линий

● 1

 Номера характерных поворотных точек границы территории разработки

Примечание: Проектируемая территория попадает в ЗОУИТ-3,4,5,6 подзоны приаэродромной тер-рии аэродрома Саранск (Приказ №97-П, 04.02.2020)

						71/24		
						Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной железной дорогой и улицами Красной, Рабочей, Советской г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 13:23:0901196:676, расположенного в районе ул. Красной г. Саранска.		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	стадия	лист
Пров.		Сапунов		Вакулич	04.24		П	ПМ-2
Разраб.		Давыдова			04.24			1
							ООО "Кадастровый центр"	
						Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж зон с особыми условиями использования территории. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства. М 1:500		



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

1 Гостилица "Драйв"(сущ.здание), 1-я очередь	
Кол-во этажей	7
Площадь застройки здания	663,7 кв.м.
Площадь здания	2940 кв.м.
Кол-во номеров гостилицы	72
2 Гостилица "Драйв"(проект.здание), 2-я очередь	
Кол-во этажей	7
Площадь застройки здания	750,3 кв.м.
Площадь здания	2691,1 кв.м.
Кол-во номеров гостилицы	70

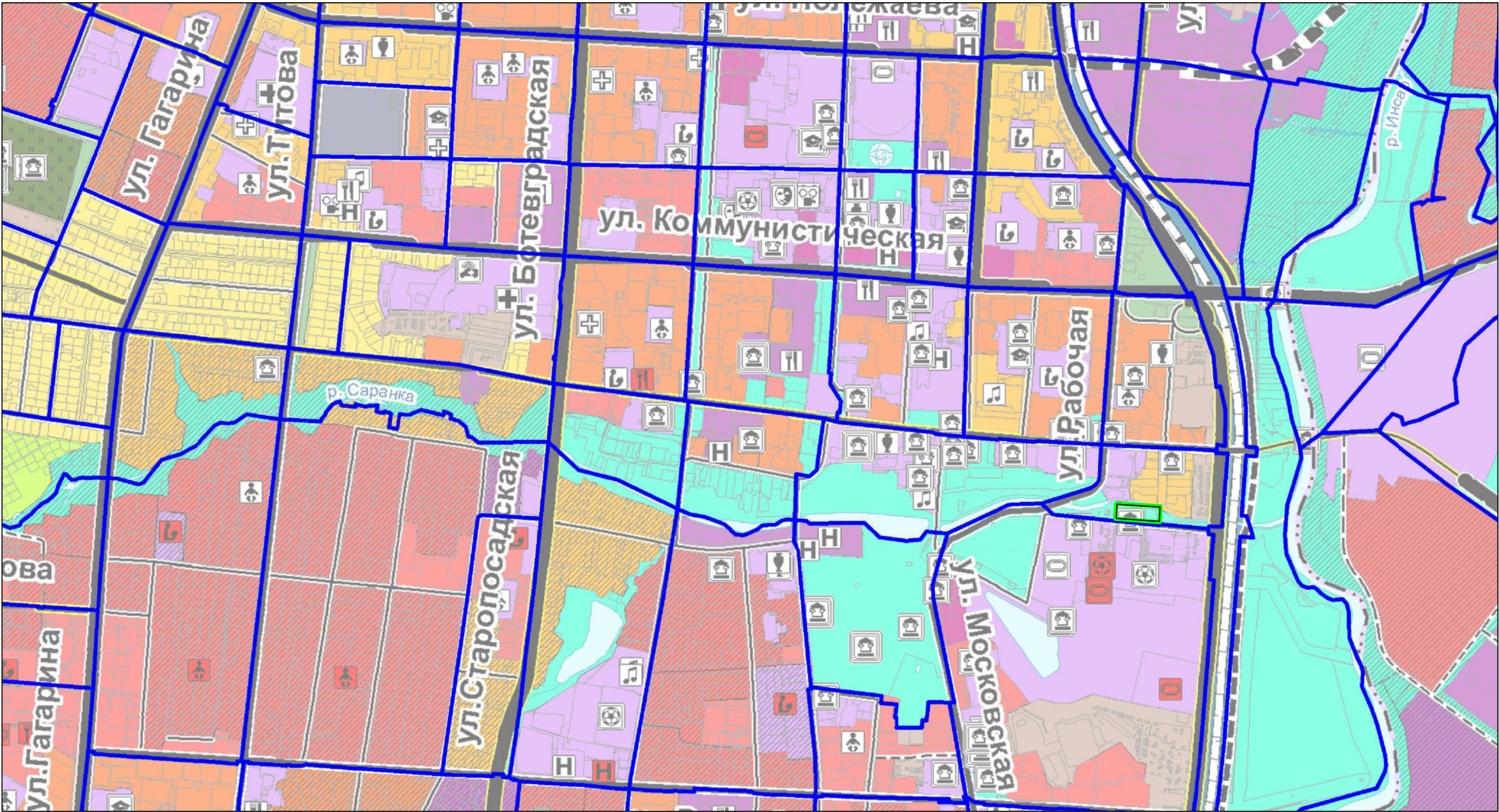
Ведомость координат характерных точек устанавливаемых красных линий

№ точки на плане	X	Y
1	391374,1129	1292197,7857
2	391373,8500	1292200,2712
3	391332,6213	1292197,7226
4	391332,8186	1292195,6398

- Условные обозначения
- Граница территории разработки
 - Существующие нежилые здания
 - Существующие проезды
 - Красные линии (сущ.) / граница элемента планировочной структуры
 - Линия отступа от красных линий
 - Проектируемые красные линии
 - Отменяемые красные линии
 - Проектируемое нежилое здание
 - Проектируемые проезды
 - Граница зоны планируемого размещения объекта капитального строительства
 - Проектируемые парковочные места
 - Проектируемое озеленение
 - Номера характерных поворотных точек границы зоны планируемого размещения объекта капитального строительства

						71/24			
						Документация по внесению изменений в документация по планировке территории, ограниченной железной дорогой и улицами Красной, Рабочей, Советской г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 13-23-0901196-6/6, расположенного в районе ул. Красной г. Саранска.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата	Основная часть проекта планировки территории	стадия	лист	листо
Пров		Сапунов			04.24		П	ПП-1	1
		Вакулич							
Разраб.		Давыдова			04.24	Чертеж планировки территории. Разбивочный чертеж красных линий. М 1:500	кадастровый  ООО "Кадастровый центр"		

Согласовано		
Взам. инд. №		
Подпись и дата		
Инв. № подл.		



Условные обозначения
не установленные государственными стандартами



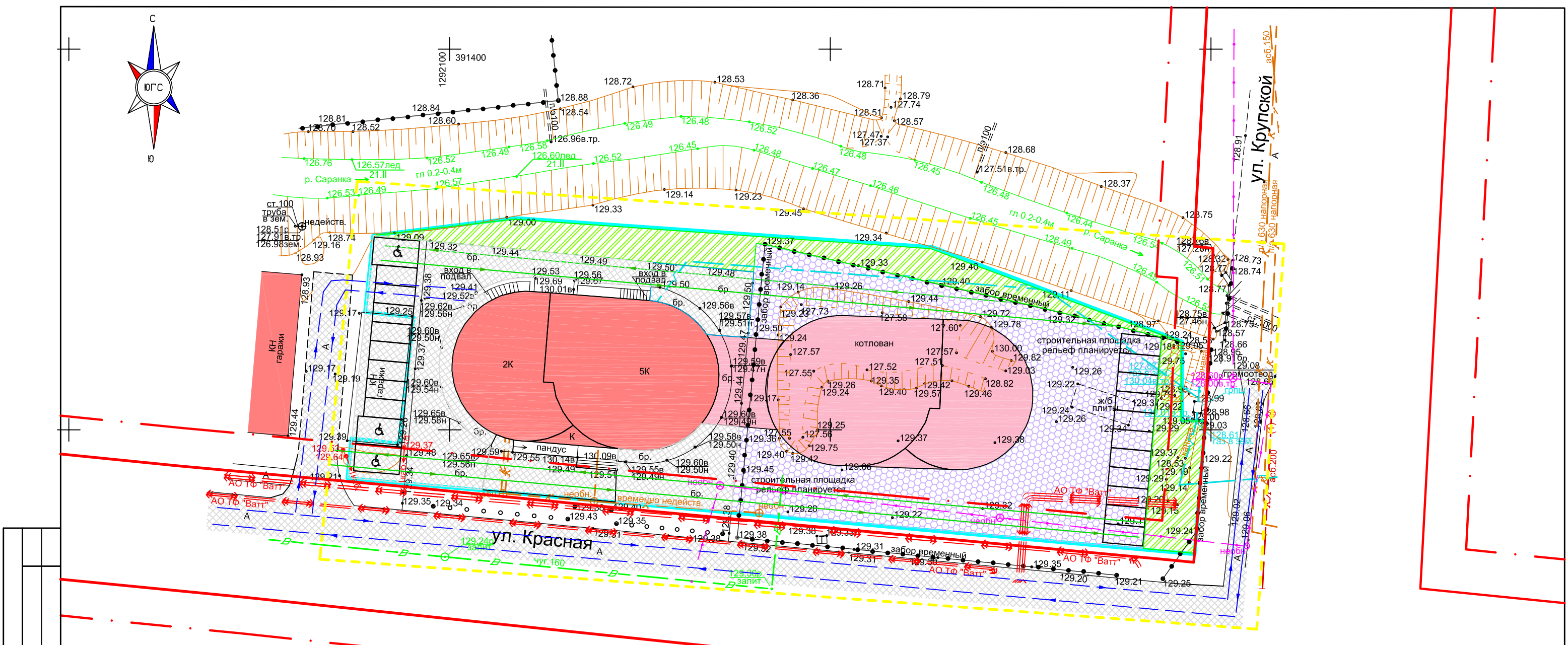
Граница территории, в отношении которой
осуществляется подготовка проекта межевания



Граница элемента планировочной структуры

Изм.	Кол.уч	Лист	И док	Подпись	Дата
Пров.		Сапунов			04.24
Разраб.		Давыдова			04.24

71/24		
Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной железной дорогой и улицами Красной, Рабочей, Советской г. Саранск, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 13-23-09-01196-6/6, расположенного в районе ул. Красной г. Саранск		
Материалы по обоснованию проекта планировки территории	стадия П	лист ПП-2
Схема расположения элемента планировочной структуры М. 1:20 000	 ООО "Кадастровый центр"	



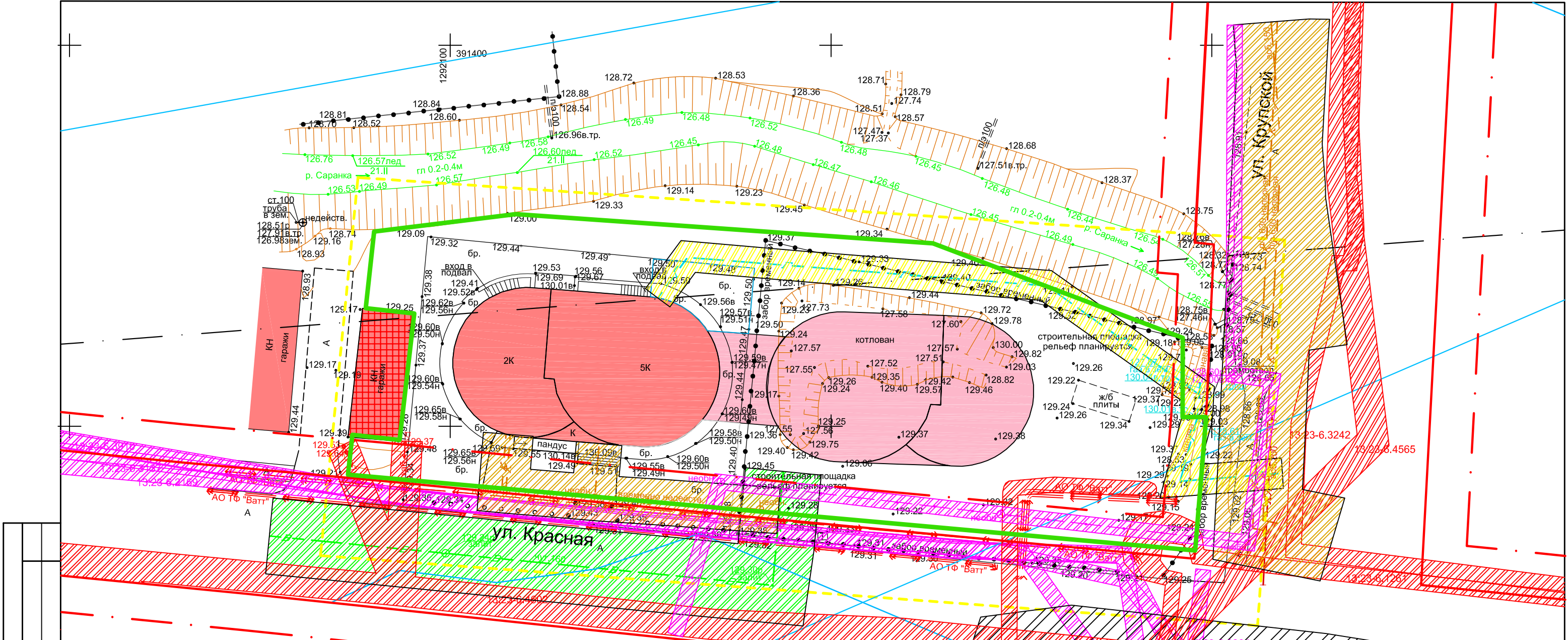
Составлено		
Взят из	№ 1	
Подпись и дата		
Изд. и подл.		

Условные обозначения

- Граница территории разработки
- Существующие нежилые здания
- Существующие проезды
- Красные линии (сущ.) / граница элемента планировочной структуры
- Линия отступа от красных линий
- Проектируемое нежилое здание
- Проектируемые проезды
- Граница зоны планируемого размещения объекта капитального строительства
- Проектируемые парковочные места
- Проектируемое озеленение
- Схема проезда к проектируемой территории
- Линии проектируемого движения пешеходов

Примечание: на чертеже не отображена информация о движении общественного транспорта, т.к. улицы Красная и Крупской не участвуют в схеме движения общественного транспорта г.о. Саранск. Доступ к нему может быть осуществлен с остановок "Парк" (520 м), "Дом печати" (180 м), ул. Рабочая (370 м)

						71/24			
						Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной железной дорогой и улицами Красной, Рабочей, Советской г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 13-23-0901196-6/6, расположенного в районе ул. Красной г. Саранска			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	стадия	лист	листов
Пров.		Сапунов			04.24		П	ПП-3	1
		Вакулич							
Разраб.		Давыдова			04.24	Схема организации движения транспорта и пешеходов М 1:500		ООО "Кадастровый центр"	



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

Условные обозначения

- Существующие нежилые здания
- Проектируемое нежилое здание
- Объекты капитального строительства, подлежащие сносу
- Охранная зона кабелей связи
- Охранная зона ЛЭП
- Охранная зона водопровода
- Охранная зона канализации
- Охранная зона газопровода
- Санитарно-защитная зона АО ТФ "Батт"
- Зона подтопления
- Охранная зона стационарного пункта наблюдений за состоянием окружающей природной среды
- Граница территории разработки
- Граница зоны планируемого размещения объекта капитального строительства
- Красные линии
- Линия отступа от красных линий

Примечание: Проектируемая территория попадает в ЗОУИТ-3,4,5,6 подзоны приаэродромной тер-рии аэродрома Саранск (Приказ №97-П, 04.02.2020)

						71/24		
						Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной железной дорогой и улицами Красной, Рабочей, Советской г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 13:23:0901196:676, расположенного в районе ул. Красной г. Саранска.		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	стадия	лист
Пров.		Сапунов		Вакулич	04.24		П	ПП-4
Разраб.		Давыдова			04.24			1
						Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства, в т. ч. линейных объектов, объектов подлежащих сносу М 1:500	 ООО "Кадастровый центр"	

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



						71/24			
						Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной железной дорогой и улицами Красной, Рабочей, Советской г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 13.23.0901196.676, расположенного в районе ул. Красной г. Саранска.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	И док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	стадия	лист	листо в
Пров.		Сапцнов			04.24		П	ПП-5	1
		Вакулич							
Разраб.		Давыдова			04.24	Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории	 центр	ООО "Кадастровый центр"	



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

						71/24			
						Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной железной дорогой и улицами Красной, Рабочей, Советской г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 13-23-0901196-6-76, расположенного в районе ул. Красной г. Саранска.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	стадия	лист	листов
Пров.		Сапунов			04.24		П	ПП-6	1
		Вакулич							
Разраб.		Давыдова			04.24	Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории	 кадастровый центр	ООО "Кадастровый центр"	