

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

АДМИНИСТРАЦИИ городского округа САРАНСК

от 1 августа 2024 г.

№ 1263

Об утверждении документации по внесению изменений в документацию по планировке территории в районе поселка Добровольный городского округа Саранск, в части изменения планировки территории и разработке проекта межевания территории земельного участка с кадастровым номером 13:23:1216002:19

Принимая во внимание заявление Палагина Дмитрия Ивановича от 17 апреля 2024 года № 31 (вх. № 432/5-58 от 17 апреля 2024 года), действующего по доверенности, выданной 5 апреля 2023 года, зарегистрированной в реестре за № 13/48-н/13-2023-3-54, удостоверенной Шомполовой Светланой Николаевной, временно исполняющей обязанности нотариуса Саранского нотариального округа Республики Мордовия Шомполовой Ирины Юрьевны, за общество с ограниченной ответственностью «Агросоюз-Левженский», 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 6 апреля 2010 года № 841 «Об утверждении документации по планировке территории в районе поселка Добровольный городского округа Саранск», постановлением Администрации городского округа Саранск от 27 октября 2023 года № 1485 «О подготовке документации по внесению изменений в документацию по планировке территории в районе поселка Добровольный городского округа Саранск, в части изменения планировки территории и разработке проекта межевания территории земельного участка с кадастровым номером 13:23:1216002:19», постановлением Главы городского округа Саранск от 8 мая 2024 года № 127-ПГ «О вынесении на публичные слушания документации по внесению изменений в документацию по планировке территории в районе поселка Добровольный городского округа Саранск в части изменения планировки территории и разработке проекта межевания территории земельного участка с кадастровым номером 13:23:1216002:19», с учетом протокола публичных слушаний по документации по внесению изменений в документацию по планировке территории в районе поселка Добровольный городского округа Саранск, в части изменения планировки территории и разработке проекта межевания территории земельного участка с кадастровым номером 13:23:1216002:19, проведенных 31 мая 2024 года, заключения о результатах публичных слушаний, опубликованного в газете «Саранский Вестник» от 5 июня 2024 года № 26 (247), иных прилагаемых документов Администрация городского округа Саранск постановляет:

1. Утвердить документацию по внесению изменений в документацию по планировке территории в районе поселка Добровольный городского округа Саранск, в части изменения планировки территории и разработке проекта межевания территории земельного участка с кадастровым номером 13:23:1216002:19 согласно приложению к настоящему постановлению (заказчик – ООО «Агросоюз-Левженский»).

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.

Временно исполняющий полномочия
Главы городского округа Саранск

В. В. Быков

ПРИЛОЖЕНИЕ
к постановлению Администрации
городского округа Саранск
от «1» августа 2024 г. № 1263

Состав документации по внесению изменений в документацию по планировке территории в районе поселка Добровольный городского округа Саранск, в части изменения планировки территории и разработке проекта межевания территории земельного участка с кадастровым номером 13:23:1216002:19

№ п/п	Наименование документа
1.	Пояснительная записка
2.	Графическая часть
2.1	Проект планировки территории
2.1.1	Основная часть проекта планировки территории
2.1.2	Чертеж планировки территории. Чертеж красных линий. М 1:1000
2.2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории
2.2.1	Схема расположения элемента планировочной структуры в системе ранее разработанного проекта планировки территории. М 1:10 000
2.2.2	Результаты инженерных изысканий. М 1:1000
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. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:1000
2.2.4	Схема организации движения транспорта и пешеходов. Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. М 1:1000
3.1	Проект межевания территории
3.1.1	Основная часть проекта межевания территории

3.1.2	Чертеж межевания территории. М 1:1000
3.2	Материалы по обоснованию проекта межевания территории
3.2.1	Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:1000

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

ПРИЛОЖЕНИЕ

к постановлению Администрации
городского округа Саранск
от «__» _____ 2024 г. № _____

Состав документации по внесению изменений в документацию по планировке территории в районе поселка Добровольный городского округа Саранск, в части изменения планировки территории и разработке проекта межевания территории земельного участка с кадастровым номером 13:23:1216002:19

№ п/п	Наименование документа
1.	Пояснительная записка
2.	Графическая часть
2.1	Проект планировки территории
2.1.1	Основная часть проекта планировки территории
2.1.2	Чертеж планировки территории. Чертеж красных линий. М 1:1000
2.2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории
2.2.1	Схема расположения элемента планировочной структуры в системе ранее разработанного проекта планировки территории. М 1:10 000
2.2.2	Результаты инженерных изысканий. М 1:1000
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. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:1000
2.2.4	Схема организации движения транспорта и пешеходов. Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. М 1:1000
3.1	Проект межевания территории
3.1.1	Основная часть проекта межевания территории
3.1.2	Чертеж межевания территории. М 1:1000
3.2	Материалы по обоснованию проекта межевания территории
3.2.1	Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:1000



Общество с ограниченной ответственностью
РНИИЦ Региональный научно-исследовательский информационный центр

Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций
СРО-П-081-14122009

Заказчик: ООО «Агросоюз-Левженский»

Место строительства: г. Саранск

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ
В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ,
в районе п. Добровольный городского округа Саранск,
в части изменения планировки территории и разработке проекта
межевания территории земельного участка с кадастровым номером
13:23:1216002:19**

Шифр: 31/ 2024-ПП

Саранск 2024



Общество с ограниченной ответственностью

РНИИЦ

Региональный научно-исследовательский информационный центр

Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций
СРО-П-081-14122009

Заказчик: ООО «Агросоюз-Левженский»

Место строительства: г. Саранск

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ
В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ,
в районе п. Добровольный городского округа Саранск,
в части изменения планировки территории и разработке проекта
межевания территории земельного участка с кадастровым номером
13:23:1216002:19**

Шифр: 31/ 2024-ПП

Директор

И.А. Митрошин

Руководитель проекта

Ю.А. Ланкина

Саранск 2024

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

Руководитель проекта

Ю.А. Ланкина

Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-081-14122009.

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	12
1.4. Положения об очередности планируемого развития территории	13

РАЗДЕЛ 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА

ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

2.1. Результаты инженерных изысканий	14
2.2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	14
2.3. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов местного значения	15
2.4. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории	17
2.5. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	18
2.6. Перечень мероприятий по охране окружающей среды	19

РАЗДЕЛ 3. ИНЫЕ ВОПРОСЫ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

3.1. Основные технико-экономические показатели проекта планировки	23
---	----

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

4.1. Общие сведения	24
4.2. Анализ существующего положения	24
4.3. Проектное предложение по образованию земельных участков на проектируемой территории	25
4.4. Техничко-экономические показатели проекта межевания территории	27

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 Чертеж красных линий	ПП - 1	1:1000

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	ПП - 2	1:10000
2.	Результаты инженерных изысканий	ПП - 3	1:1000
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. Схема границ зон с особыми условиями использования территории.	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.	Чертеж вариантов планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории	ПП - 6	

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. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории.	ПМ-2	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, участков 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, в районе п. Добровольный городского округа Саранск, в части изменения планировки территории и разработке проекта межевания территории земельного участка с кадастровым номером 13:23:1216002:19 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 проектов межевания территорий.

Документация по планировке территории разработана на основании Постановления Администрации г.о. Саранск от 27.10.2023 г. № 1485 по договору подряда с ООО «Агросоюз-Левженский», 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.;
- Местных нормативов градостроительного проектирования г.о. Саранск, 2019.
- Правил землепользования и застройки г.о. Саранск (утв. Решением Совета депутатов г.о. Саранск № 516 от 06.05.2016 г.(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» в феврале-марте 2024 года.
- 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 п. Добровольный г.о. Саранск, в районе земельного участка с кадастровым номером 13:23:1216002:19. В границы проектирования входит территория земель неразграниченной государственной собственности, расположенной в районе 25-го пруда. Площадь территории в границах проекта планировки составляет 2,3 га.

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

Зоны с особыми условиями использования.

В границах проектируемой территории в качестве зон с особыми условиями использования выделены:

- охранные зоны существующих инженерных коммуникаций. Расчет ширины охранных зон инженерных коммуникаций производился в соответствии с СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-

89*, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и Местных нормативов градостроительного проектирования г.о. Саранск;

- водоохранная зона пруда, расположенного на водотоке, которая составляет 50 м., согласно ст. 65 Водного кодекса РФ.

Проектируемая территории расположена в границах приаэродромной территории (третья подзона).

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

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

Действующими Правилами землепользования и застройки г.о. Саранска, на проектируемой территории предусмотрена территориальная зона Р2 – территориальная зона лесопарков и городских лесов. Для данной территориальной зоны в качестве условно разрешенных видов разрешенного использования предусмотрен вид – туристическое обслуживание. 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	P2	5	700000	1	3	1	20

На проектируемой территории планируется размещение гостиничных домиков, здания визит центра, кемпинга и других объектов, обеспечивающих туристическое обслуживание. Характеристика объектов капитального строительства, планируемого к размещению на проектируемой территории приведена в таблице.

№ п/п	Наименование объекта	Этажность	Основной показатель объекта	Характеристика основного показателя. человек
1.	Гостиничный домик	1	площадь застройки	64
2.	Здание визит центра	1	количество посетителей	20
3.	Пункт проката туристического инвентаря	1	количество раб. мест	2

Мероприятия по обеспечению сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения проектом планировки не предусмотрены, в связи с тем, что для проектируемой территории данные мероприятия не требуются.

Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории

Проектируемая территория расположена в поселке Добровольный г.о. Саранск. Ранее разработанным проектом планировки предусмотрено развитие транспортного обслуживания поселка Добровольный, обеспечивающее подъезд к проектируемым объектам, поэтому в рамках разрабатываемой документации не планируется развитие системы транспортного обслуживания.

Подъезд к проектируемой территории осуществляется по существующей грунтовой дороге. Учитывая, что проектируемый объект является объектом рекреационного назначения, в соответствии с СП 42.13330.2016 к нему отсутствуют требования по обеспечению транспортной доступности территории. Схема организации движения транспорта и пешеходов приведена в графической части проекта.

Характеристики развития систем инженерно-технического обеспечения территории

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

Электроснабжение проектируемой территории осуществляется от существующей сети. Точка подключения определяется после получения соответствующих технических условий. Распределительные линии прокладываются в подземном исполнении.

Характеристика развития систем социального обслуживания

В связи со спецификой территории в границах проекта планировки, описанной в разделах 1.2 «Краткая характеристика территории в границах проекта планировки...» и 1.4 «Планируемые к размещению объекты капитального строительства» настоящих положений, строительство объектов для развития систем социального обслуживания настоящим проектом планировки территории не планируется.

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 красные линии не установлены. Настоящим проектом планировки красные линии установлены в соответствии с назначением проектируемой территории и планируемыми к предоставлению земельными участками. Ведомость расчета координат точек красных линий приведена на чертеже красных линий.

1.4. Положения об очередности планируемого развития территории

Проектом планировки предусмотрен один 2 этапа планируемого развития территории:

1 этап – размещение объектов туристического обслуживания на земельном участке, расположенном в непосредственной близости от водоема;

2 этап – размещение объектов туристического обслуживания на прилегающей территории.

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

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 Р2, для которой в качестве условно разрешенного вида разрешенного использования предусмотрено туристическое обслуживание. Данный вид

разрешенного использования предусматривают размещение объектов капитального строительства с рекреационной целью и размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению.

Зона Р2 – территориальная зона лесопарков и городских лесов выделена для обеспечения правовых условий размещения объектов, связанных с обслуживанием населения для организации отдыха, туризма, физкультурно-спортивной и оздоровительной деятельности, на территории существующих природных ландшафтов.

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.

Проектируемая территория расположена на берегу пруда, который не является водным объектом общего пользования, так как находится в частной собственности. Для водных объектов, находящихся в частной собственности береговая полоса не устанавливается (часть 6 статьи 6 Водного кодекса РФ).

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

Обоснование местоположения и назначения объектов местного значения

Выбор местоположения проектируемых объектов обусловлен необходимостью устройства мест отдыха для населения на водоемах. Обустройство на берегу водоема централизованных мест отдыха позволит избежать нерегулируемого потока отдыхающих и сократить негативную нагрузку на природные ландшафты рекреационной зоны

Назначение проектируемого объекта соответствует действующим на данной территории градостроительным регламентам территориальной зоны Р2. Градостроительный регламент данной территориальной зоны определяет

допустимые для размещения виды объектов и их параметры на проектируемой территории, в том числе объекты туристического обслуживания.

Рекреационные зоны выделены для размещения объектов, связанных с обслуживанием населения для организации отдыха, туризма, физкультурно-спортивной и оздоровительной деятельности, на территории существующих природных ландшафтов.

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 для данной 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.

Развитие проектируемой территории в несколько этапов обусловлено сложившимся инвестиционным климатом проектируемой территории.

Обоснование соответствия планируемых параметров объектов местного значения

Проектом планировки на проектируемой территории предполагается размещение гостиничных домиков, здания визит центра, беседок и других объектов, обеспечивающих туристическое обслуживание.

Нормативный размер земельного участка для размещения офисных зданий не нормируется приложением 7 МНГП г.о. Саранск и регламентируется только максимальным процентом застройки земельного участка, установленным градостроительным регламентом территориальной зоны Р2. Учитывая максимальный процент застройки земельного участка 20%, общая

площадь застройки зданий, расположенных на проектируемой территории не должна превышать 4600 кв.м.

Кроме того, согласно требований МНГП г.о. Саранск проектируемый объект делового управления необходимо обеспечить приобъектной стоянкой. Требуемое расчетное количество машино-мест для парковки легковых автомобилей на приобъектных стоянках определено в соответствии с таблицей 80 МНГП г.о. Саранск и приведено в таблице.

Расчет требуемого количества парковочных мест

Условный номер по ППТ	Наименование	Расчетная единица	Число машино-мест на расчетную единицу («МНГП г.о. Саранск», 2019г.)	Расчетное кол-во маш.-мест	Фактическое кол-во маш.-мест
1.	Визит центр (20 единовременных посетителей)	количество единовременных посетителей/на 100 ед. посетителей)	17	3	3
2.	Базы кратковременного отдыха (160 единовременных посетителей)	количество единовременных посетителей/на 100 ед. посетителей)	17	27	33

Настоящим проектом планировки территории предусмотрено размещение приобъектных стоянок, с числом машино-мест не менее нормативного.

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 проектируемого объекта 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- 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.

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 гололédом, 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 в границах водоохраной зоны пруда, для которой установлен специальный режим использования.

Соблюдение специального режима на территории водоохраных зон является составной частью комплекса природоохранных мер по улучшению гидрологического, гидрохимического, гидробиологического, санитарного и экологического состояния водных объектов. В пределах водоохраных зон запрещено:

- использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

- осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.
- размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
- сброс сточных, в том числе дренажных, вод.

Организация водоохраных зон является одним из наиболее действенных мероприятий по охране вод от загрязнения, засорения и истощения.

В период эксплуатации проектируемых на данной территории объектов негативное воздействие на состояние поверхностных и подземных вод в районе его расположения может оказываться в результате загрязнения загрязненными стоками со стоянок автотранспорта, отходами потребления.

В целях предотвращения загрязнения поверхностных и подземных вод во время эксплуатации объекта предусмотрены следующие мероприятия:

- создание условий для естественного перевода части поверхностного стока в подземный путем организации озеленения;
- обустройство эффективной системы поверхностного водоотвода с помощью развитой системы водостоков и вертикальной планировки участка;
- оборудование специально обустроенные площадки для сбора бытовых отходов;

- сбор, удаление и утилизация отходов осуществляется своевременно, не допуская накопления отходов на территории объекта;
- осуществление уборки территории объекта от снега и мусора для предупреждения образования загрязненного стока..

РАЗДЕЛ 3. ИНЫЕ ВОПРОСЫ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

3.1. Основные технико-экономические показатели проекта планировки

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество на 2024 г.	Количество на расчетный срок (2035 г.)	Примечание
1	2	3	4	5	6
1	Территория				
1.1	Площадь проектируемой территории – всего, в том числе территории:	га	2,3	2,3	
	А) - жилых зон (кварталы, микрорайоны и другие) из них:	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	-	2,3	
	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	-	-	
1.3	Из общей территории:				
	- земли муниципальной собственности	га	-		

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

4.1. Общие сведения

Проект межевания территории объекта разработан 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;
- 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;
- 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 п. Добровольный г.о. Саранск, в районе земельного участка с кадастровым номером 13:23:1216002:19. В границы проектирования входит территория земель неразграниченной

государственной собственности, расположенной в районе 25-го пруда. Площадь территории в границах проекта планировки составляет 2,3 га.

В настоящее время проектируемая территория свободна от застройки. Категория земель – земли населенных пунктов. Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала: 13:23: 1216002.

В границах разработки проекта межевания отсутствуют земельные участки, зарегистрированные в государственном кадастре недвижимости. Сведения о ранее образованных земельных участках на смежной территории 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.

4.3. Проектное предложение по образованию земельных участков на проектируемой территории

Проект межевания выполнен в составе документации по планировке территории «Внесение изменений в документацию по планировке территории, в районе п. Добровольный городского округа Саранск, в части изменения планировки территории и разработке проекта межевания территории земельного участка с кадастровым номером 13:23:1216002:19».

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 Р2 в границах, которой расположена проектируемая территория.

В проекте межевания территории отображены границы существующих землепользований, определены площади и границы земельного участка для размещения объекта делового управления, 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 при образовании из , 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

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	Туристическое обслуживание	6791	Образование из земель неразграниченной государственной собственности	-
2	Туристическое обслуживание	16138	Образование из земель неразграниченной государственной собственности	-

4.4. Техничко-экономические показатели проекта межевания территории

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.

Характеристика земельных участков зарегистрированных
в государственном кадастре 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	13:23:1216002:19	Собственность / Аренда	Общество с ограниченной ответственностью "Агросоюз- Левженский" / Физическое лицо	Республика Мордовия, г.о. Саранск, ФГУП "Рыбхоз "Левжинский"	Земли населённых пунктов	Для эксплуатации водоема	196 841 +/- 44.36

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.

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

№ точки	Координата X	Координата Y	№ точки	Координата X	Координата Y
1	387335.06	1283693.14	16	387109.43	1284234.17
2	387277.39	1283673.28	17	387150.94	1284251.38
3	387259.91	1283718.94	18	387167.83	1284210.66
4	387245.35	1283781.40	19	387186.96	1284159.50
5	387245.89	1283817.21	20	387200.16	1284117.96
6	387252.04	1283898.65	21	387203.32	1284087.99
7	387260.65	1283930.98	22	387191.26	1284038.49
8	387260.34	1283946.32	23	387211.95	1284010.20
9	387256.45	1283953.54	24	387253.86	1284008.09
10	387238.60	1283965.58	25	387287.96	1283983.50
11	387187.43	1283968.67	26	387302.96	1283955.72
12	387147.22	1284018.24	27	387303.73	1283927.18
13	387141.35	1284033.84	28	387296.49	1283827.90
14	387158.64	1284081.42	29	387301.15	1283730.95
15	387158.49	1284108.68	30	387316.16	1283703.49

Характеристика земельных участков, зарегистрированных в едином государственном реестре недвижимости

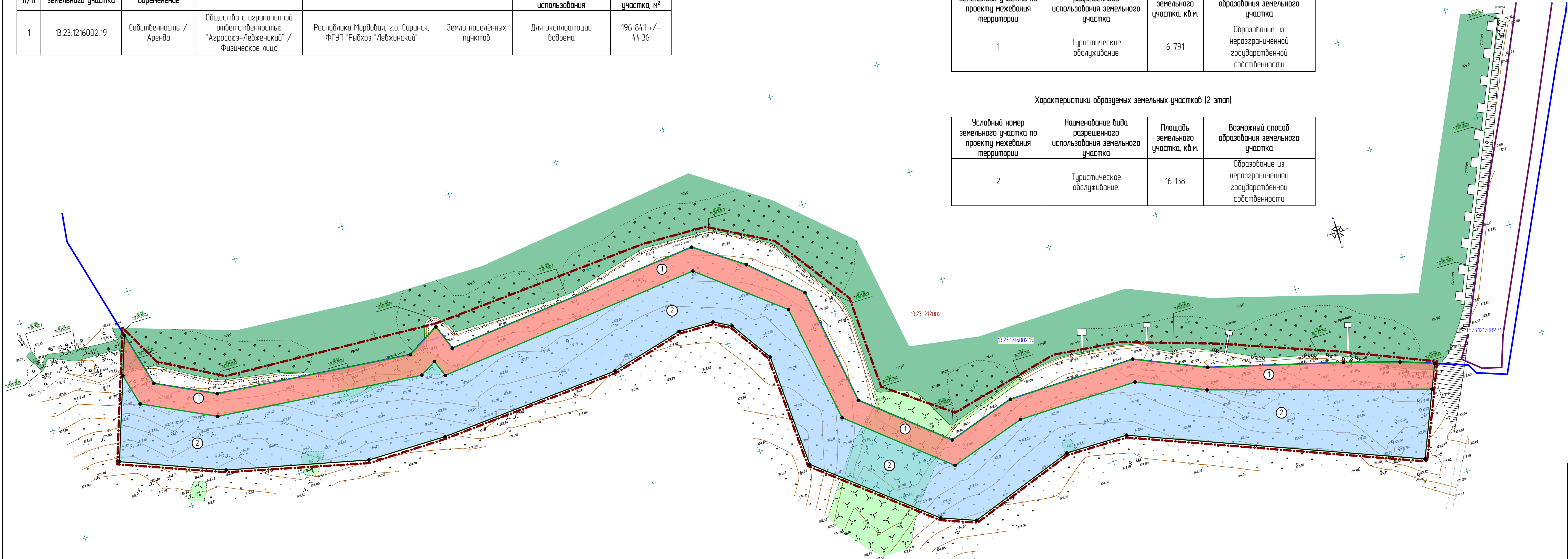
№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Вид права / Обременение	Правообладатель	Местоположение (адрес) участка	Категория земель	Существующий вид разрешенного использования	Площадь исходного участка, м²
1	13.23.1216002.19	Собственность / Аренда	Общество с ограниченной ответственностью "Агросоюз-Ледженский" / Физическое лицо	Республика Мордовия, г.о. Саранск, ФГУП "Рыбхоз "Леджинский"	Земли населённых пунктов	Для эксплуатации водоема	196 841 +/- 44.36

Характеристики образуемых земельных участков (1 этап)

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	Туристическое обслуживание	6 791	Образование из неразграниченной государственной собственности

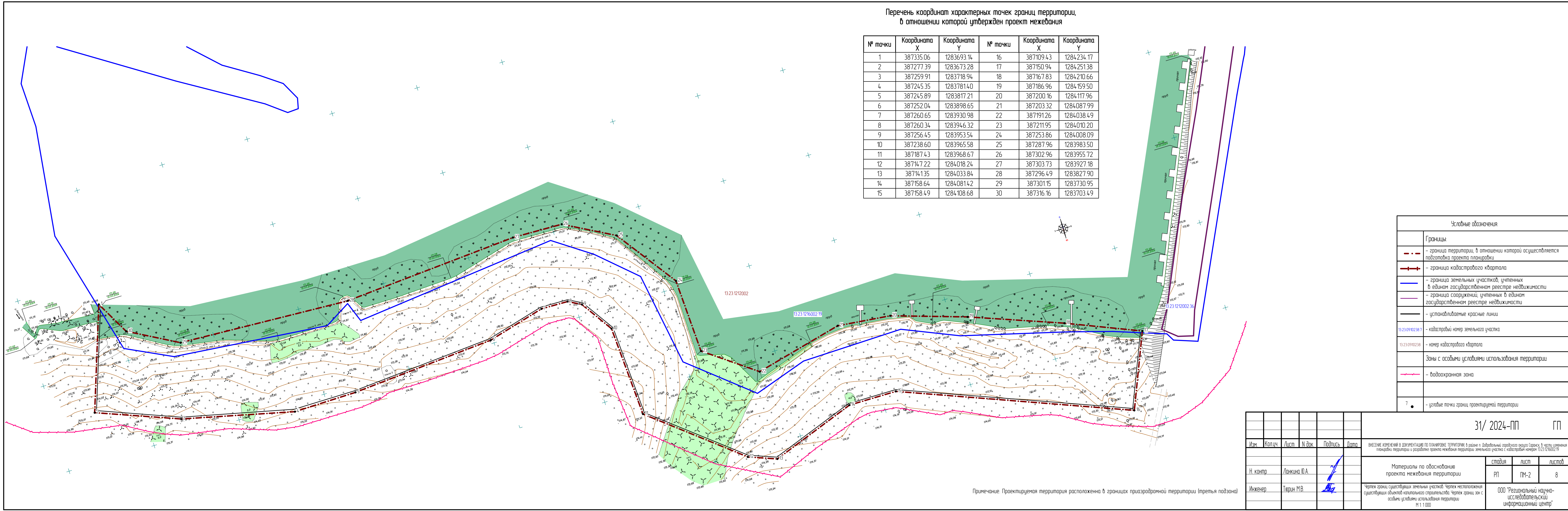
Характеристики образуемых земельных участков (2 этап)

Условный номер земельного участка по проекту межевания территории	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м.	Возможный способ образования земельного участка
2	Туристическое обслуживание	16 138	Образование из неразграниченной государственной собственности



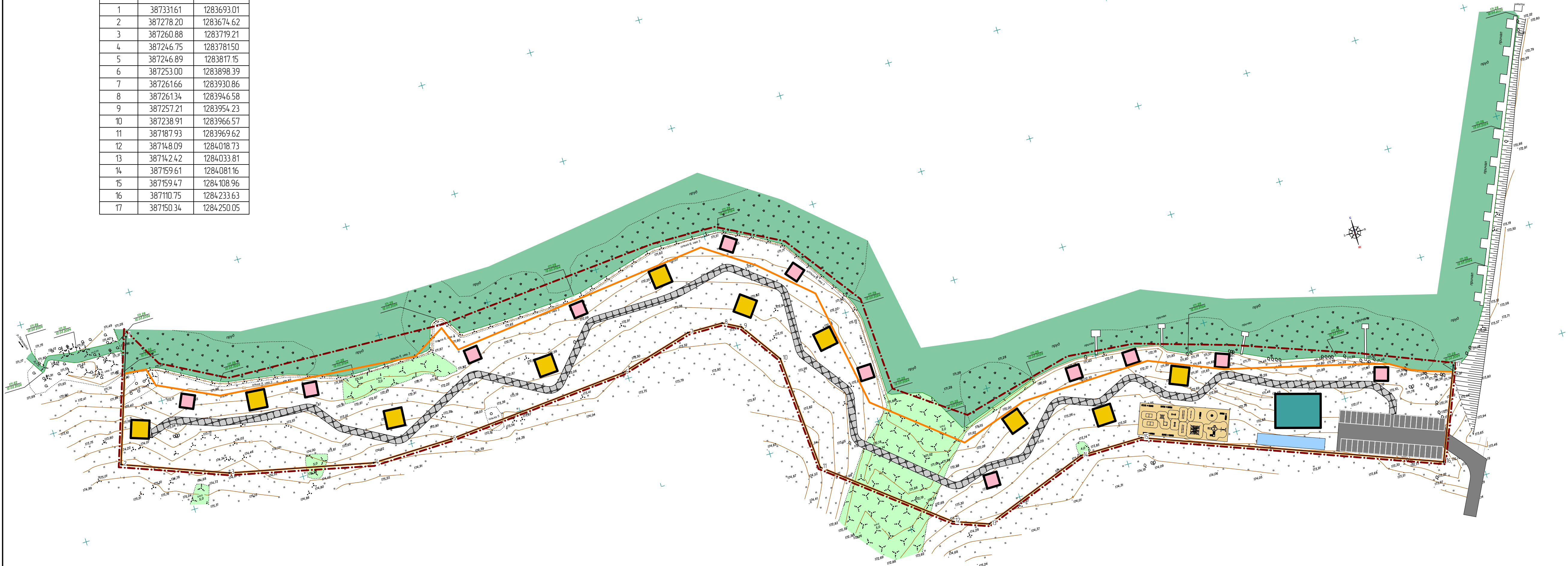
Условные обозначения:		
	Границы:	
	– граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки	
	– граница кадастрового квартала	
	– граница земельных участков, учтенных в едином государственном реестре недвижимости	
	– граница сооружений, учтенных в едином государственном реестре недвижимости	
	– устанавливаемые красные линии	
	– граница образуемых земельных участков	
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 (1 этап)	
	– территории образуемых земельных участков (2 этап)	
	– угловые точки образуемых земельных участков	

						31/ 2024-ПП			ГП
Изм.	Коллч	Лист	№ док	Подпись	Дата	внесение изменений в документацию по планировке территории в районе п. Добровольный городского округа Саранск, в части изменения планировки территории и разработке проекта межевания территории земельного участка с кадастровым номером 13.23.1216002.19			
Н. контр.		Ланкина Ю.А.			Основная часть проекта межевания территории		стадия	лист	листо
Инженер		Тюрин М.В.			Чертеж межевания территории М 1:1 000		РП	ПМ-1	8
							ООО "Региональный научно-исследовательский информационный центр"		



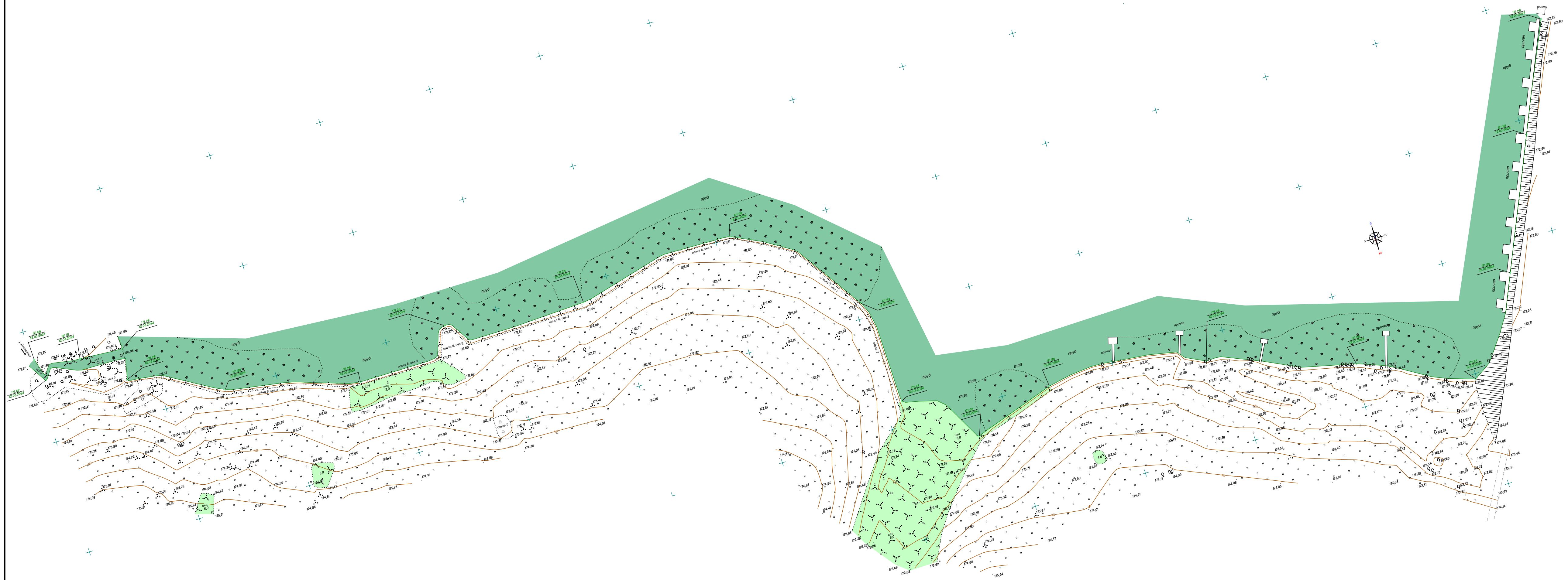
Координаты номеров поворотных точек устанавливаемых красных линий

№ точки	Координата X	Координата Y
1	38733161	1283693.01
2	387278.20	1283674.62
3	387260.88	1283719.21
4	387246.75	1283781.50
5	387246.89	1283817.15
6	387253.00	1283898.39
7	38726166	1283930.86
8	38726134	1283946.58
9	387257.21	1283954.23
10	387238.91	1283966.57
11	387187.93	1283969.62
12	387148.09	1284018.73
13	387142.42	1284033.81
14	387159.61	1284081.16
15	387159.47	1284108.96
16	387110.75	1284233.63
17	387150.34	1284250.05

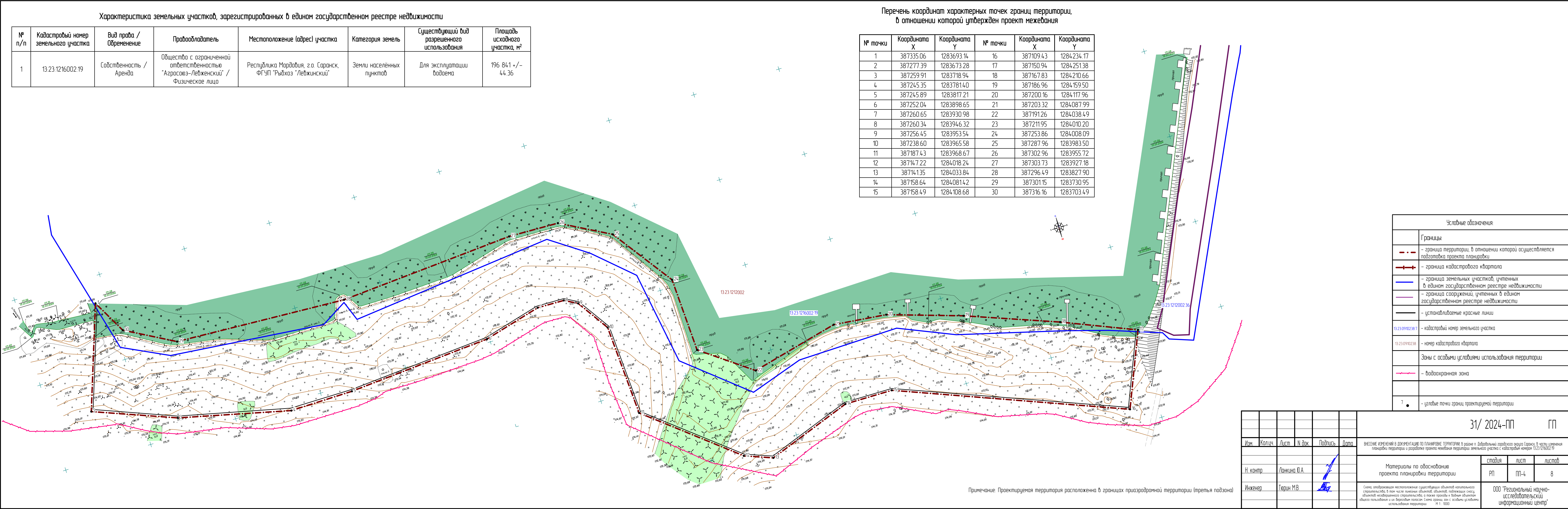


Условные обозначения:	
	Границы:
---	- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
—	- граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения
—	- устанавливаемые красные линии
Проектируемые объекты:	
	- кемпинг
	- гостиничный домик
	- здание визит-центра
Проектируемые элементы благоустройства:	
	- проектируемое твердое покрытие
	- проектируемые парковки
	- дорожно-тропиночная сеть
Проектируемые территории:	
	- пункт проката туристического инвентаря
	- детские игровые площадки
• 17	- поворотные точки красных линий

						31/ 2024-ПП			ГП
Изм	Коллч	Лист	№ док	Подпись	Дата	внесение изменений в документацию по планировке территории, в районе п. Добровольный городского округа Саранск, в части изменения планировки территории и разработке проекта межевания территории земельного участка с кадастровым номером 13.23.12.60.002.19			
Н. контр.	Ланкина Ю.А.					Основная часть проекта планировки территории	стадия	лист	листо́в
							РП	ПП-1	8
Инженер	Тюрин М.В.					Чертеж планировки территории. Чертеж красных линий М 1:1 000	ООО "Региональный научно-исследовательский информационный центр"		



						31/ 2024-ПП			ГП	
Изм	Кол-ч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Внесение изменений в документацию по планировке территории в районе п. Добровольный городского округа Саранск в части изменения планировки территории и разработке проекта межевания территории земельного участка с кадастровым номером 33.23.12/60.02.19				
Н. контр.	Ланкина Ю.А.					Материалы по обоснованию проекта планировки территории		стадия РП	лист ПП-3	листо 8
Инженер	Тюрин М.В.					Результаты инженерных изысканий М 1:1 000		ООО "Региональный научно-исследовательский информационный центр"		





						31/ 2024-ПП			ГП
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ, в районе п. Добровольный городского округа Саранск в части изменения планировки территории и разработке проекта межевания территории земельного участка с кадастровым номером 13.23.1216.002.19			
						Материалы по обоснованию проекта планировки территории	стадия	лист	листов
Н. контр		Ланкина Ю.А.					РП	ПП-6	8
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"		