

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

АДМИНИСТРАЦИИ городского округа САРАНСК

от 15 сентября 2022 г.

№1329

Об утверждении документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Гагарина, Сурикова, проспектом 50 лет Октября и правым берегом реки Саранка г. Саранска, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории), ограниченной улицами 1-я Набережная, О. Кошевого, Фурманова, Серадзская г. Саранска

Принимая во внимание обращение Публичного акционерного общества «Специализированный Застройщик «Саранский ДСК» от 17 июня 2022 года № 410 (вх. № 447/5-58 от 20 июня 2022 года), в соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Главы Администрации городского округа Саранск от 21 декабря 2009 года № 3009 «Об утверждении документации по планировке территории, ограниченной улицами Гагарина, Сурикова, пр. 50 лет Октября и правым берегом реки Саранка г. Саранска» (с изменениями, внесенными постановлениями Администрации городского округа Саранск от 15 августа 2016 года № 2472, от 9 сентября 2016 года № 2679, от 10 января 2017 года № 27, от 31 марта 2017 года № 671, от 15 мая 2017 года № 993, от 21 августа 2017 года № 1830, от 2 октября 2017 года № 2186, от 15 декабря 2017 года № 2840, от 29 декабря 2017 года № 3012, от 23 января 2018 года № 109, от 14 февраля 2018 года № 349, от 14 февраля 2018 года № 351, от 10 мая 2018 года № 1077, от 31 июля 2018 года № 1714, от 16 августа 2018 года № 1846, от 21 сентября 2018 года № 2176, от 18 декабря 2018 года № 2942, от 24 апреля 2019 года № 801, от 24 апреля 2019 года № 809, от 27 июня 2019 года № 1201, от 16 декабря 2019 года № 2217, от 13 марта 2020 года № 403, от 24 апреля 2020 года № 661, от 16 июля 2020 года № 1038, от 28 августа 2020 года № 1278, от 2 ноября 2020 года № 1699, от 13 ноября 2020 года № 1769, от 24 ноября 2020 года № 1837, от 2 сентября 2021 года № 1369, от 8 ноября 2021 года № 1696), постановлением Администрации городского округа Саранск от 5 марта 2022 года № 280 «О подготовке документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Гагарина, Сурикова, проспектом 50 лет Октября и правым берегом реки Саранка г. Саранска, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории), ограниченной улицами 1-я Набережная, О. Кошевого, Фурманова, Серадзская г. Саранска», постановлением Главы городского округа Саранск от 4 июля 2022 года № 179-ПГ «О вынесении на публичные слушания документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Гагарина, Сурикова, проспектом 50 лет Октября и правым берегом реки Саранка г. Саранска, в части изменения планировки территории (проект

планировки территории, проект межевания территории), ограниченной улицами 1-я Набережная, О. Кошевого, Фурманова, Серадзская г. Саранска», с учетом протокола публичных слушаний по документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Гагарина, Сурикова, проспектом 50 лет Октября и правым берегом реки Саранка г. Саранска, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории), ограниченной улицами 1-я Набережная, О. Кошевого, Фурманова, Серадзская г. Саранска, проведенных 22 июля 2022 года, заключения о результатах публичных слушаний, опубликованного в газете «Саранский Вестник» от 10 августа 2022 года № 35 (137), иных прилагаемых документов Администрация городского округа Саранск **постановляет:**

1. Утвердить документацию по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Гагарина, Сурикова, проспектом 50 лет Октября и правым берегом реки Саранка г. Саранска, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории), ограниченной улицами 1-я Набережная, О. Кошевого, Фурманова, Серадзская г. Саранска, согласно приложению к настоящему постановлению (заказчик – ПАО «СЗ «Саранский ДСК»).

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 со дня его официального опубликования.

Глава городского округа Саранск

И. Ю. Асабин

ПРИЛОЖЕНИЕ

к постановлению Администрации
городского округа Саранск
от 15 сентября 2022 г. № 1329

Состав документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Гагарина, Сурикова, проспектом 50 лет Октября и правым берегом реки Саранка г. Саранска, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории), ограниченной улицами 1-я Набережная, О. Кошевого, Фурманова, Серадзская г. Саранска

№ п/п	Наименование документа
1.	Пояснительная записка

2.	Графическая часть
2.1.	Основная часть проекта планировки территории:
2.1.1.	Чертеж планировки территории 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 1:1000
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. Сведения о существующих земельных участках. М 1:1000
2.2.4.	Схема организации движения транспорта и пешеходов. Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. М 1:1000
2.2.5.	Схема зон с особыми условиями использования территории М 1:1000
2.3.	Основная часть проекта межевания территории:
2.3.1.	Чертеж межевания территории (1 этап) М 1:1000
2.3.2.	Чертеж межевания территории (2 этап) М 1:1000
2.4.	Материалы по обоснованию проекта межевания территории:
2.4.1.	Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории М 1:1000

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Состав авторского коллектива и ответственных разработчиков проекта

Проверил	А.В. Сапунов
Исполнитель	О.А. Вакулич

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	1:1000

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	1:1000
8	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, подлежащих сносу.	ПП-4	1:1000
9	Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории	ПП-5	1:1000

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 Минстрой РФ от 25.04.2017 №740/пр).

					159/22			
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата	Проект планировки территории Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Вакулич					П	1	17
Пров.	Сапунов					ООО «Кадастровый центр»		

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 (Первый этап)	ПМ-1.1	1:1000
6	Чертеж межевания территории (Второй этап)	ПМ-1.2	1:1000

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	1:1000

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Характеристики образуемых земельных участков

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Результаты инженерно-геодезических изысканий

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Выписка из реестра членов саморегулируемой организации

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, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов и частей лесотаксационных выделов.**

									Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата					

Общие положения

Основанием для разработки документации по внесению изменений в проект планировки территории и разработки проекта межевания территории является заключенный договор №159/22 от 29 апреля 2022 года между ООО «Кадастровый центр» (исполнитель) и АО «Оптиковолоконные Системы» (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 ул. 1-я Промышленная, ул. Лодыгина, ул. Пролетарская (в районе промышленной зоны) г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка, расположенного в районе ул. 1-я Промышленная г. Саранск выполняется с целью образования земельного участка и строительства нежилого здания вытяжки.

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);

					159/22	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.

Территория площадью 6,0 га (зона планируемого размещения объекта капитального строительства) представляет собой незастроенный участок, на момент проектных работ характеризуется отсутствием объектов капитального строительства, в границах территории расположена сеть ливневой канализации.

Графическая часть проекта планировки территории разработана на инженерно-топографической подоснове в масштабе 1:500. Основной подъезд к проектируемому объекту предполагается через территорию АО «Оптиковолоконные Системы» (ул. Лодыгина, 13), также доступ к территории возможен с ул. 1-я Промышленная.

Природные условия

В административном отношении рассматриваемый участок проектирования расположен в северной части г. Саранска Республики Мордовия, в квартале, ограниченном улицами Лодыгина, 1-я Промышленная, Пролетарская.

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

В процессе строительства и эксплуатации проектируемый объект негативного воздействия на поверхностные водные объекты оказывать не будет, так как находится за пределами водоохранных зон поверхностных водотоков.

Рельеф участка частично нарушенный, общий уклон местности на запад - 0,9°.

Рассматриваемая территория находится в пределах умеренного климатического пояса, относится к лесостепной природно-климатической зоне, к II В климатическому району. Климат умеренно-континентальный с выраженной сменой сезонов года. Основные климатические характеристики и их изменения определяются влиянием общих

										Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата						

и местных факторов: солнечной радиации, циркуляции воздушных масс атмосферы, подстилающей поверхности.

Положение территории в секторе умеренно-континентального климата определяет устойчивость увлажнения; чередование влажных и засушливых годов.

Климатическая характеристика исследуемого района приведена по данным интернет источников и фондовых данных метеостанции Саранск РМ. Колебания средней температуры воздуха по месяцам, характерные для рассматриваемой территории приведены в таблице 1.

Таблица 1

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
t, °C	-12,3	-11,7	-5,9	4,8	13,1	17,3	19,2	17,7	11,6	4,1	-3,0	-8,7

Среднегодовая температура воздуха составляет + 3,7 °C. Средняя максимальная температура воздуха в теплый период года составляет + 25,1°C. Абсолютная максимальная температура воздуха составляет + 38°C. Средний минимум самого холодного периода года составляет – 17°C, средняя температура наиболее холодной пятидневки составляет – 28°C. Средняя температура самых холодных суток составляет – 34°C. Абсолютная минимальная температура воздуха составляет – 44°C. Колебания средней абсолютной влажности в мб и средней относительной влажности воздуха в % по месяцам приводятся в таблице 2.

Таблица 2

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Средняя абсолютная влажность воздуха, в мб	2,5	2,6	3,5	6,2	8,5	11,8	14,9	13,6	9,8	6,5	4,3	3,1
Средняя относительная влажность воздуха, в %	84	83	82	72	60	61	67	70	73	80	84	85

Общее количество осадков в среднем за год составляет 516 мм. В течение многолетнего наблюдения отмечались периоды большего и меньшего увлажнения. Среднее количество осадков по метеорологической станции Саранска по месяцам приведено в таблице 3.

Таблица 3

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Среднемесячные осадки, в мм	31	26	24	32	46	57	71	52	50	53	38	36

Средняя дата образования снежного покрова – 21 ноября, средняя дата разрушения снежного покрова – 7 апреля. Продолжительность залегания снежного покрова составляет в среднем 138 дней. Средняя из наибольших высот снежного покрова за зиму составляет 0,33 м, средняя плотность снежного покрова от 0,20 м до 0,37.

В качестве расчетного, принимается третий снеговой район с весом снегового покрова $S_g=1,8$ кПа. Среди неблагоприятных климатических явлений в зимний период отмечаются промерзание почв, гололед и метели.

Средняя многолетняя глубина промерзания почвы в сантиметрах за зимний период колеблется от 24 см (декабрь) до 90 см (апрель). Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов, рассчитанная в соответствии с п. 5.5.3 СП 22.13330.2011 и СП 131.13330.2012, для глинистых грунтов составляет 1,48 м, для песчаных грунтов 1,82 м.

Гололед образуется обычно при небольших отрицательных температурах с выпадением переохлажденного дождя и мороси. Его повторяемость – 10-15 дней за зиму. Метели формируются при снегопаде с усилением ветра и при температуре воздуха $0 \dots -5^\circ \text{C}$ (реже $-5 \dots -10^\circ \text{C}$). На территории республики метели наиболее часты в январе – феврале месяцах. Они преобладают при южных и юго-западных ветрах и их скорости 6 – 9 м/с. Исследуемая территория относится к третьему гололедному району.

Ветровой режим формируется под влиянием циркуляционных факторов климата и местных физико-географических особенностей. Перемещение атмосферных вихрей в большинстве случаев с запада на восток (с юго-западной и северо-западной составляющими) обуславливает наличие ветров западной четверти. В большинстве случаев наблюдаются ветры западного и южного направления, значительно реже – ветры восточного направления. Средние скорости ветра: наибольшая в январе – 6,9 м/сек., наименьшая – в июле – 0,5 м/сек. Повторяемость направления и средняя скорость ветра в м/с представлена в таблице 4.

Таблица 4

	Повторяемость направления ветра и штилей в % / Средняя скорость ветра в м/с								Штиль
	С	СВ	В	ЮВ	Ю	ЮЗ	З	СЗ	
Январь	11/5,0	4/3,5	3/3,7	10/5,0	35/6,9	19/6,0	10/4,8	8/4,1	10
Июль	13/4,5	9/4,0	9/3,7	10/3,1	11/3,5	15/4,1	16/4,4	17/4,4	14

Максимальная скорость ветра, повторяемостью один раз в 10 лет по метеостанции Саранск равна 30 м/сек., а наибольшая из наблюдавшихся скоростей – 40 м/сек. В

качестве расчетного принимается второй ветровой район с нормативным значением ветрового давления 0,38 кПа.

Растительность на рассматриваемой территории представлена зарослями деревьев (береза, ива, тополь, береза) и кустарников (клен), отдельно стоящими деревьями (яблоня, береза, клен), а также травяным покровом и заболоченными участками. Участок проектируемого строительства расположен на расстоянии 1,9 км от русла реки Инсар. Проектируемый объект находится за границами 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.

					159/22	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

Проектируемая территория расположена в северной части г. Саранск, в квартале, ограниченном улицами Лодыгина, 1-я Промышленная, Пролетарская. Площадь территории планируемого размещения объекта капитального строительства составляет 6,0 га. В настоящее время в границах проектируемой территории отсутствуют объекты капитального строительства, в границах территории расположена сеть ливневой канализации. 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 04.02.2020г.

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

Действующими Правилами землепользования и застройки г.о. Саранска, на проектируемой территории на момент разработки проекта планировки территории предусмотрены территориальные зоны ПЗ (Зона объектов и предприятий III класса опасности) и П4 (Зона объектов и предприятий IV класса опасности). Информация о параметрах застройки территории, установленная градостроительным регламентом для проектируемой территории приведена в таблице 5. В дальнейшем рекомендуется привести территорию разработки к одной территориальной зоне

					159/22	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		

Таблица 5.

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 действующими правилами землепользо- вания и застройки	П4	5	2 100 000	-	-	1	3	1	60
	П3					1	5		

Проектируемый участок для размещения объекта капитального строительства соответствует предельным установленным параметрам - площадь земельного участка 60438 кв.м., количество этажей - 2, минимальный отступ от границ земельного участка - 8 м, процент застройки - 25%.

В границах проектируемой территории предполагается размещение нежилого здания вытяжки, представляющего собой производственный цех.

Площадь застройки проектируемого здания - 15 272 кв.м., количество этажей - 2. Иные технико-экономические характеристики планируемого объекта, характеристики объектов инфраструктуры и благоустройства будут разработаны проектной документацией на объект.

Проектируемая территория расположена в существующей планировочной структуре северной части г. Саранск со сложившимися транспортно-пешеходными связями. Основной подъезд к проектируемой территории предусмотрен с ул. Лодыгина через территорию АО «Оптиковолоконные Системы», также доступ к участку возможен с ул. 1-я Промышленная. Схема планируемого проезда к объекту отображены 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 вытяжки, представляющего собой производственный цех). Проектом планировки предусмотрен один этап планируемого развития территории. В границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства отсутствуют объекты капитального строительства федерального и регионального значения.

					159/22	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 - нежилого здания вытяжки, представляющего собой производственный цех. Координаты зоны планируемого размещения объекта приведены в таблице 6.

Таблица 6. Координаты характерных точек зоны планируемого размещения объекта капитального строительства

№ точки	Координата X	Координата Y
1	396783.13	1292202.03
2	396785.78	1292500.36
3	396787.09	1292607.17
4	396633.78	1292609.28
5	396633.71	1292588.86
6	396633.30	1292480.48
7	396633.10	1292428.86
8	396642.63	1292428.83
9	396641.32	1292190.38

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 установлены территориальные зоны ПЗ - Зона объектов и предприятий III класса опасности и П4 - Зона объектов и предприятий IV класса опасности.

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 размещение объекта капитального строительства - нежилого здания вытяжки, представляющего собой производственный цех. Проектируемый участок для размещения объекта капитального строительства соответствует предельным установленным параметрам - площадь земельного участка 60 438 кв.м., количество этажей - 2, минимальный отступ от границ земельного участка - 8 м, процент застройки - 25%.

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. В непосредственной близости от проектируемой территории расположен производственный комплекс АО «Оптическое Волокно Системы», с северной границы к образуемому участку примыкает железнодорожный путь. При проектировании нового объекта капитального строительства необходимо учесть нормы противопожарной безопасности и выдержать отступы от ближайших строений.

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

Планировка проектируемой территории должна обеспечивать свободный подъезд

					159/22	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		

спасательных служб и средств, эвакуацию людей из зоны поражения при возникновении чрезвычайных ситуаций.

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. Также средства пожарной безопасности планируемого объекта будут отображены в проектной документации при дальнейшем проектировании.

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

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 объекта капитального строительства - нежилого здания вытяжки (производственный цех).

					159/22	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной ул. 1-я Промышленная, ул. Лодыгина, ул. Пролетарская (в районе промышленной зоны) г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка, расположенного в районе ул. 1-я Промышленная г. Саранск выполнено на основании заключенного договора №159/22 от 29 апреля 2022 года между ООО «Кадастровый центр» (исполнитель) и АО «Оптиковолоконные Системы» (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.

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 улицами Лодыгина, 1-я Промышленная, Пролетарская, в границах кадастрового квартала 13:23:1009040, 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 7.

					159/22	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа Саранск, проектируемая территория расположена в зонах ПЗ - Зона объектов и предприятий III класса опасности и П4 - Зона объектов и предприятий IV класса опасности.

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.

В границах территории расположены сети коммуникаций (сети ливневой канализации, сети водоснабжения). В рамках работ по строительству здания не предполагается снос существующих объектов капитального строительства. 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 ул. 1-я Промышленная, ул. Лодыгина, ул. Пролетарская (в районе промышленной зоны) г. Саранска, включая проект межевания».

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

Так как территория разработки расположена в пределах двух территориальных зон, проект межевания территории предусматривает первым этапом работ образование двух земельных участков в результате образования из земель неразграниченной государственной или муниципальной собственности - :ЗУ1 площадью 58692 кв.м, :ЗУ2 площадью 1746 кв.м. Предполагаемый вид разрешенного использования земельных участков - Легкая промышленность.

										Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата					159/22	

После приведения территории разработки к единой территориальной зоне проектом предусмотрен второй этап выполнения работ - образование земельного участка :ЗУ3 площадью 60438 кв.м. в результате объединения земельных участков :ЗУ1 и :ЗУ2. Предполагаемый вид разрешенного использования земельного участка - Легкая промышленность.

Все проектные предложения по использованию территории представлены графической частью документации и изложены в соответствующих таблицах.

Основные технико-экономические показатели проекта межевания представлены на *Листах ПМ-1.1, ПМ-1.2* графических материалов.

В проекте межевания территории отображены границы существующих землепользований и границы образуемых земельных участков.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их 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 1*.

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.

Образуемые земельные участки подлежат процедуре постановки на государственный кадастровый учет в соответствии с законодательством РФ.

Сведения о существующих и вновь образуемом земельных участках отражены на чертеже межевания территории (*Листы ПМ-1.1, ПМ-1.2*).

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

					159/22	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		

Основная часть проекта межевания территории выполнена в масштабе 1:1000 и представлена на *Листах ПМ-1.1, ПМ-1.2* графических материалов.

1.4 ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	По проекту
1	Площадь проектируемой территории	га	6,0
2	Площадь земельных участков, зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости, подлежащих корректировке	га	-
3	Площадь территории, подлежащей межеванию, собственность которых неразграничена	га	6,0

					159/22	Лист
Изм.	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		



**Публичное акционерное общество
«Специализированный застройщик»**

Саранский домостроительный комбинат

№ СРО-П-014-05082009-546-2020 от 20.03.2020г.

Заказчик: ПАО «СЗ «Саранский ДСК»

Место строительства: г. о. Саранск

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ
в проект планировки территории,
ограниченной улицами Гагарина, Сурикова, проспектом 50 лет Октября
и правым берегом реки Саранка г. Саранска,
в части изменения планировки территории (проект планировки
территории, проект межевания территории), ограниченной улицами 1-я
Набережная, О. Кошевого, Фурманова, Серадзская г. Саранска**

Шифр: 02.01-2022-ПП. ПМ

Саранск 2022



**Публичное акционерное общество
«Специализированный застройщик»**

Саранский домостроительный комбинат

№ СРО–П–014–05082009–546–2020 от 20.03.2020г.

Заказчик: ПАО «СЗ «Саранский ДСК»

Место строительства: г. о. Саранск

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ
в проект планировки территории,
ограниченной улицами Гагарина, Сурикова, проспектом 50 лет Октября
и правым берегом реки Саранка г. Саранска,
в части изменения планировки территории (проект планировки
территории, проект межевания территории), ограниченной улицами 1-я
Набережная, О. Кошевого, Фурманова, Серадзская г. Саранска**

Шифр: 02.01- 2022-ПП. ПМ

Генеральный директор

Д.А. Кручинкин

Главный инженер проекта

С.В. Семибратов

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

Главный инженер проекта

С.В. Семибратов

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ. ПОЛОЖЕНИЕ О

ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

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

РАЗДЕЛ 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

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

РАЗДЕЛ 3. ИНЫЕ ВОПРОСЫ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

- 3.1. Основные технико-экономические показатели проекта планировки

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

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

Приложение 1. Характеристика земельных участков зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости

Приложение 2. Координаты границ проектируемой территории

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Состав авторского коллектива и ответственных разработчиков проекта

Главный инженер проекта	С.В. Семибратов
Инженер -проектировщик	Н. М. Меркулова
Инженер по землеустройству	Н.А. Горькова

Состав документации по планировке территории

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 1. Основная часть проекта планировки территории

1. Текстовые материалы
2. Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Чертеж планировки территории	ПП - 1	1: 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 в системе ранее разработанного проекта планировки территории	ПП - 2	1: 1000
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.	ПП - 4	1: 1000
4.	Схема организации движения транспорта и пешеходов. Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	ПП - 5	1: 1000
5.	Схема границ зон с особыми условиями использования территории.	ПП - 6	1: 1000
6.	Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории	ПП - 7	-

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

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 4. Основная часть проекта межевания территории

1. Текстовые материалы
2. Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Чертеж межевания территории (1 этап).	ПМ-1а	1: 1000
2.	Чертеж межевания территории (2 этап).	ПМ-1б	1: 1000

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: 1000

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

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

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

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

1.1. Основание для разработки проекта планировки территории

Разработка градостроительной документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Гагарина, Сурикова, проспектом 50 лет Октября и правым берегом реки Саранка г. Саранска, в части изменения планировки территории, ограниченной улицами 1-я Набережная, О. Кошевого, Фурманова, Серадзская г. Саранска произведена «Проектно- конструкторским отделом ПАО «СЗ «Саранский ДСК» на основании постановления Администрации г. о. Саранск №280 от 05.03.2022 г. и задания на проектирование.

Разработка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории, для формирования земельного участка под строительство жилого дома

Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

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

- Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (с изменениями);
- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (с изменениями);
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Генерального плана городского округа Саранск, утвержденного решением Совета депутатов г. о. Саранск от 23.04.2014 г. № 333 (с изменениями);
- Местных нормативов градостроительного проектирования г. о. Саранск, утвержденные Решением Совета депутатов городского округа Саранск №223 от 22.03.2019г.
- Правил землепользования и застройки г. о. Саранск (утв. Решением Совета депутатов г.о. Саранск № 516 от 06.05.2016г. (с изменениями).

Исходные данные для проектирования включают в себя:

- сведения из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;
- сведения об изученности объектов территориального планирования (охват их территории материалами изысканий различного масштаба и направленности, наличие архивных, исторических источников и т.д.), перечень ранее выполненных научно-исследовательских работ, градостроительной и проектной документации, прочих работ, учет которых обязателен при подготовке проекта межевания территории в рамках выполнения работ;
- данные о демографической ситуации и занятости населения;
- сведения о социальной, транспортной, производственной и инженерной инфраструктурах, строительной базе;
- материалы топографо-геодезической подосновы соответствующих масштабов, картографические и справочные материалы, материалы инженерно-геологических изысканий и исследований;
- материалы социально-экономических прогнозов развития территории, сведения об имеющихся целевых программах и программах социально-экономического развития;
- сведения о современном использовании и состоянии территории, ее кадастровой и экономической оценке (в виде схем землепользования и табличного материала);

- данные обследований и прогнозов санитарно-гигиенического состояния и экологической ситуации;
- историко-архитектурные планы, проекты зон охраны памятников истории и культуры;
- материалы опорных и адресных планов, регистрационных планов подземных коммуникаций и атласов геологических выработок;
- материалы государственного кадастра недвижимости;
- материалы схем генерального плана;
- материалы правил землепользования и застройки;
- инвентаризационные данные по землепользованию, жилищному фонду, предприятиям и учреждениям обслуживания, другим объектам недвижимости;
- данные об улично-дорожной сети, гаражах и стоянках индивидуального автотранспорта, организации дорожного движения;
- иную документацию, необходимую для разработки проекта межевания территории.

Основанием для разработки проекта планировки являются:

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

1.2. Положения о характеристиках планируемого развития территории

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

Проектируемая территория расположена в юго-западной части г. о. Саранск, в Ленинском районе в квартале ограниченном с севера – ул. 1-я Набережная, с запада – ул. Серадзская, с юга – ул. Фурманова с востока – ул. О. Кошевого. Площадь территории в границах в ранее разработанном проекте планировки составляла 4,34 га. В данном проекте рассматривается

квартал площадью 2,6 га. Изменения вносятся на площади проектирования равной 0,39 га.

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

Зоны с особыми условиями использования.

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

- охранные зоны существующих инженерных коммуникаций. Расчет ширины охранных зон инженерных коммуникаций производился в соответствии с СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и Местных нормативов градостроительного проектирования г.о. Саранск;
- приаэродромная территория аэродрома Саранск.

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

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

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

Действующими Правилами землепользования и застройки г. о. Саранска, на проектируемой территории предусмотрена территориальная зона: Ж 1 – зона многоквартирной жилой застройки 5 и выше этажей. Для данной территориальной зоны в качестве основных видов разрешенного использования являются: размещение многоквартирной жилой застройки и размещение объектов дошкольного, начального и среднего общего образования. 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	Ж1	5	25000	5	18	1	40

Расчетное количество и плотность населения проектируемой территории определяется исходя из планируемой площади проектируемого многоквартирного жилого дома.

Характеристика проектируемого многоквартирного жилого дома приведена в таблице.

№ п/п	Количество жилых домов	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м.	Этажность	Количество квартир (в 1 жилом доме)
1.	1	Многоквартирный жилой дом (панельный) (условный номер по ППТ 1)	3344,0	10	80

Численность населения на территории проектируемой многоквартирной жилой застройки определяем исходя из общей площади квартир в проектируемом многоквартирном жилом доме, которая составит 3344 кв.м. Из расчета жилищной обеспеченности на расчетный срок (2025 год) 29,7 кв.м. на человека (п.2.2.22 МНГП) максимальная расчетная численность населения на проектируемой территории составит 125 чел.

Общая площадь территории жилой зоны в границах проектирования составляет 0,39 га. Плотность населения проектируемой многоквартирной жилой застройки составит 320 чел./га, что не превышает предельных показателей плотности застройки (п.2.2.27 МНГП).

Таким образом, расчёт учреждений повседневного обслуживания, предприятий культурно-бытового и торгового обслуживания ведем исходя из

прогнозируемой численности населения проектируемой территории 125 человек.

В качестве мероприятий по обеспечению сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения проектом планировки предусмотрено:

- реконструкция автомобильных дорог, ограничивающих проектируемую территорию в целях приведения их в соответствие с действующими нормативами градостроительного проектирования г. о. Саранск;
- устройство внутри дворового проезда с парковкой;
- развитие систем инженерно-технического обеспечения территории;
- обеспечение проектируемой территории требуемым количеством учреждений повседневного обслуживания, предприятий культурно-бытового и торгового обслуживания и их радиуса обслуживания.

Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории

Проектируемая территория расположена в существующей планировочной структуре центральной части г. Саранск со сложившимися транспортно-пешеходными связями. Проектом планировки для развития системы транспортного обслуживания территории проектируется приведение автомобильных дорог, ограничивающих проектируемую территорию в соответствие с действующими нормативами градостроительного проектирования г. о. Саранск, а также обеспечение требуемого количества машиномест для парковки легковых автомобилей на придомовых территориях.

Категория дороги по ул. Котовского — улица в жилой застройке. Ширина улицы в пределах красных линий, дворового проезда и их профили приведены в графической части проекта на чертеже ПП-5.

В пределах жилых территорий и на придомовых территориях для парковки легковых автомобилей посетителей и жителей многоэтажной жилой

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

Характеристики развития систем инженерно-технического обеспечения территории

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

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

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

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

устанавливаются колодцы из сборных железобетонных колец диаметром 1000, 1500 мм по типовым проектным решениям.

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

Характеристика развития систем социального обслуживания

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

На проектируемой территории для развития систем социального обслуживания имеется детский сад на 250 мест, планируется размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения во встроенных нежилых помещениях проектируемых многоквартирных жилых домах. Кроме того, в составе дворовых территорий планируется размещение детских и спортивных площадок. Существующий детский сад на 250 мест позволяет обеспечить необходимым количеством мест в детских дошкольных учреждениях проектируемую территорию, а также прилегающие кварталы многоэтажной застройки в радиусе пешеходной доступности 300 м.

На проектируемой территории отсутствуют территории для размещения общеобразовательной школы. Однако в составе ранее разработанного проекта планировки территории ограниченной ул. Гагарина, ул. Сурикова, пр. 50 лет Октября, и правым берегом реки Саранска г. Саранска уже определено место для размещения общеобразовательной школы, что позволит обеспечить проектируемый микрорайон необходимым количеством мест в школьных

учреждениях, а также соответствуют радиусу пешеходной доступности. Объекты повседневного обслуживания будут размещены во встроенных нежилых помещениях многоквартирного жилого дома.

1.3. Красные линии

Красные линии в границах проекта планировки территории устанавливаются в соответствии с определением красных линий в градостроительном законодательстве Российской Федерации. При установлении красных линий в границах проекта планировки территории учтено проектное использование прилегающих территорий.

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

1.4. Положения об очередности планируемого развития территории

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

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

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

РАЗДЕЛ 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

2.1. Результаты инженерных изысканий

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

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

2.2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

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

В соответствии с действующими правилами землепользования и застройки проектируемая территория расположена в составе территориальной зоны Ж1, для которой в качестве основных видов разрешенного использования предусмотрены: размещение многоквартирной жилой застройки и размещение объектов дошкольного, начального и среднего общего образования..

Зона Ж1 – зона многоэтажной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования микрорайонов (кварталов) многоквартирных жилых домов с высокой плотностью застройки от 5 этажей и выше. Допускается ограниченный спектр услуг местного и городского значения. Помещения делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения могут располагаться в жилых зданиях, расположенных вдоль красных линий улиц и магистралей, при условии конструктивного разделения жилого и иного использования с устройством отдельных входов и обеспечением нормативных требований к организации подъездов, загрузки, автостоянок.

Границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства на проектируемой территории установлены в соответствии с градостроительным регламентом данной территориальной зоны и с учетом сведений из государственного кадастра недвижимости о границах земельных участков зарегистрированных на проектируемой территории.

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.

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

Обоснование местоположения и назначения объектов местного значения

Размещение на проектируемой территории проектируемых объектов капитального строительства обусловлено действующими Правилами землепользования и застройки г. о. Саранска, которыми на проектируемой территории предусмотрены территориальная зона: Ж1 – зона многоквартирной жилой застройки 5 и выше этажей.

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

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

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

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

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

Обоснование очередности планируемого развития территории.

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

Обоснование соответствия планируемых параметров объектов местного значения

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

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

№ п/п*	Функциональное назначение земельного участка	Расчетный показатель объекта** (общая площадь жилых помещений), кв. м.	Удельный показатель земельной доли***	Нормативно размер земельного участка, кв. м.	Фактический размер земельного участка по проекту планировки территории, кв.м.
1	Земельный участок для размещения многоквартирного жилого дома (условный номер по ППТ 1)	3344,0	$U_{з.д.} = \frac{U_{з.д.18} \times 18}{H} =$ $\frac{0,92 * 18}{29,7} = 0,56$	1873	3942,0

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

*** - для проектируемых МКД рассчитывается в соответствии с СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» исходя из расчетной жилищной обеспеченности общей площадью жилых помещений на расчетный период 2025 год в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования г. о. Саранск.

Фактический размер земельного участка для размещения многоквартирного дома соответствует нормативному размеру.

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

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

Параметры планируемого строительства систем транспортного обслуживания проектируемой территории

Проектом планировки для развития системы транспортного обслуживания территории проектируется приведение автомобильных дорог, ограничивающих проектируемую территорию в соответствие с действующими нормативами градостроительного проектирования г. о. Саранск, а также обеспечение требуемого количества машиномест для парковки легковых автомобилей на придомовых территориях.

Категории дорог определены следующие: автомобильные дороги – улицы в жилой застройке. Ширина улиц в пределах красных линий и их профили приведены в графической части проекта на чертеже ПП-5.

Проектом планировки местоположение существующей улично-дорожной сети сохраняется, предусматривается только изменение ширины проезжей части дорог для приведения в соответствие с п. 3.5.36 МНГП, при этом основные расчетные параметры уличной сети городского округа установлены в соответствии с таблицей 2.2.

Таблица 2.3 - Параметры улично-дорожной сети

Категория дорог и улиц	Расчетная скорость движения, км/ч	Ширина в красных линиях, м	Ширина полосы движения, м	Число полос движения	Наименьший радиус кривых в плане, м	Наибольший продольный уклон, ‰	Ширина пешеходной части тротуара, м
Улицы и дороги местного значения:							
улицы в жилой застройке	40	15-25	3,00	2-3*	90	70	1,5

В пределах жилых территорий и на придомовых территориях для парковки легковых автомобилей посетителей и жителей многоэтажной жилой застройки предусмотрены открытые площадки (гостевые автостоянки) из расчета 1 машино-место на 2 квартиры, удаленные от подъездов

обслуживаемых жилых зданий не более чем на 200 м. Минимальные противопожарные расстояния от зданий до открытых гостевых автостоянок принимаются по таблице 79 МНГП. Для гостевых автостоянок жилых зданий разрывы не устанавливаются (п. 3.5.156 МНГП).

На территории проектируемой многоэтажной жилой застройки имеется достаточная площадь в пределах придомовых территорий для размещения парковочных мест для хранения личных автомобилей.

Расчет требуемого количества парковочных мест приведен в таблице.

Расчет требуемого количества парковочных мест

Условный номер по ППТ	Наименование	Ед. изм.	Расчетная единица («МНГП г.о. Саранск», 2019г)	Расчетное кол-во маш.-мест	Фактическое кол-во маш.-мест
1.	Многоквартирный жилой дом (80 квартир)	кварт.	1 маш.-место/ 2квартиры	40	40

Параметры планируемого строительства систем социального обслуживания проектируемой территории

В городском округе перечень учреждений повседневного обслуживания территории многоэтажной жилой застройки должен включать следующие объекты: дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, спортивно-досуговый комплекс, амбулаторно-поликлинические учреждения, аптечные киоски, объекты торгово-бытового назначения, отделение связи, отделение банка, пункт охраны порядка, центр административного самоуправления, а также площадки (спорт, отдых, выездные услуги, детские игры).

Проектом планировки определены основные параметры планируемого строительства систем социального обслуживания проектируемой территории. Расчет объектов инфраструктуры выполнен исходя из прогнозируемой численности населения проектируемой территории – 125 чел. Расчет предприятий культурно-бытового и торгового обслуживания приводится в таблице «Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории».

В соответствии с нормами требуется обеспечить жителей проектируемой многоэтажной многоквартирной застройки местами в детских дошкольных учреждениях и ученическими местами.

На проектируемой территории для развития систем социального обслуживания имеется детский сад 250 мест, планируется размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения во встроенных нежилых помещениях проектируемого многоквартирного жилого дома. Кроме того, в составе дворовых территорий планируется размещение детских и спортивных площадок. Существующий детский сад на 250 мест позволяет обеспечить необходимым количеством мест в детских дошкольных учреждениях проектируемую территорию, а также прилегающие кварталы многоэтажной застройки в радиусе пешеходной доступности 300 м.

На проектируемой территории отсутствуют территории для размещения общеобразовательной школы. Однако в составе ранее разработанного проекта планировки территории ограниченной ул. Гагарина, ул. Сурикова, пр. 50 лет Октября, и правым берегом реки Саранска г. Саранска уже определено место для размещения общеобразовательной школы, что позволят обеспечить проектируемый микрорайон необходимым количеством мест в школьных учреждениях, а также соответствуют радиусу пешеходной доступности. Объекты повседневного обслуживания будут размещены во встроенных нежилых помещениях многоквартирного жилого дома.

2.4. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории

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

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

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

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

- пожары и аварии на объектах и сетях газо-, энерго-, тепло- и водоснабжения;
- автомобильные дороги, по которой перевозятся пожароопасные вещества, в т.ч. ГСМ, при разливе которых возможно образование зон разрушений и пожаров.

Застройка, прилегающая к проектируемой территории, позволяет обеспечить:

- свободный подъезд и пути ввода спасательных сил и средств, к любому объекту на проектируемой территории;
- нормативные зоны возможного распространения завалов от зданий и сооружений вдоль городских магистралей устойчивого функционирования;
- свободную эвакуацию людей из зоны поражения.

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

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

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

2.6. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

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

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

Проектные решения обеспечивают защиту в части:

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

Санитарная очистка территории

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

Организация системы современной санитарной очистки микрорайонов включает в себя:

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

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

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

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

Мероприятия по сохранению растительного и животного мира

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

Проектом предусмотрены следующие мероприятия по уменьшению воздействия на растительный покров:

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

РАЗДЕЛ 3. ИНЫЕ ВОПРОСЫ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

3.1. Основные технико-экономические показатели проекта планировки

№ н/н	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние
1. Территория			
1.1	Территория квартала в пределах корректировки ППТ, всего: В том числе:	га	2,6
	Площадь рассматриваемого участка жилой застройки	га	0,39
	Сохраняемые земельные участки	га	-
	Территории общего пользования, всего из них:	га	0,39
	Площадь застройки	га	0,06
	Зеленые насаждения общего	га	0,12
	Проезды и площадки, автостоянки	га	0,18
	Детские и спортивные площадки	га	0,024
1.2	Из общей территории: земли городского округа Саранск	га	0,39
2. Население			
2.1	Численность населения	чел.	125
2.2	Плотность населения	чел/га	320
3. Жилищный фонд			
3.1	Многоэтажный новый жилищный фонд	тыс.м ²	3,34
3.2	Количество квартир.	шт.	80

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1. Общие сведения

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

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

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (с изменениями);
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (с изменениями);
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Генеральный план городского округа Саранск, утвержденный Решением Совета депутатов г. о. Саранск от 23.04.2014г. №333 (с изменениями);
- Местные нормативы градостроительного проектирования г. о. Саранск, утвержденные Решением Совета депутатов городского округа Саранск №223 от 22.03.2019г.
- Правила землепользования и застройки г. о. Саранск, утвержденные Решением Совета депутатов г. о. Саранск №516 от 06.05.2016г. (с изменениями).

4.2. Анализ существующего положения

Проектируемая территория расположена в юго-западной части г. о. Саранск, в Ленинском районе в квартале ограниченном с севера – ул.1-я Набережная, с запада – ул. Серадзская, с юга – ул. Фурманова с востока – ул. О. Кошевого. Площадь территории в границах проекта планировки составляет 2,6га.

В настоящее время проектируемая территория частично свободна от застройки, кроме того здесь расположены ветхие жилые дома подлежащие сносу, а также гаражи, категория земель – земли населенных пунктов.

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала: 13:23:0911216.

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

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

4.3. Проектное предложение по образованию земельных участков на проектируемой территории

Проект межевания выполнен в составе документации по планировке территории «Внесение изменений в проект планировки территории, ограниченной улицами Гагарина, Сурикова, проспектом 50 лет Октября и правым берегом реки Саранка г. Саранска, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории), ограниченной улицами 1-я Набережная, О. Кошевого, Фурманова, Серадзская г. Саранска».

Проектом межевания на проектируемой территории определено местоположение границ образуемых и изменяемых земельных участков, установлена их площадь, а также определен вид их разрешенного использования. Образование проектных границ земельных участков производится в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленных в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами. Вид разрешенного использования земельных участков установлен в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. о. Саранск для территориальной зоны в границах, которой расположена проектируемая территория.

В проекте межевания территории отображены границы существующих землепользований, определены площади и границы земельных участков для размещения многоквартирного жилого дома, а также определены земельные участки, которые будут относиться к территориям общего пользования. Общие данные по земельным участкам, в границах территории межевания отображены в составе графических материалов на чертеже проекта межевания территории. На проектируемой территории не выделены зоны действия публичных сервитутов.

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

Для реализации проекта планировки проектом межевания предполагается образование земельных участков с видом разрешенного использования определенным в соответствии с проектом планировки территории. Формирование проектных границ образуемых земельных участков производится в 2 этапа путем объединения земельных участков и перераспределением земельных участков и земель неразграниченной государственной собственности.

Перечень и сведения о площади образуемых на проектируемой территории земельных участков, в том числе земельных участков, которые

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

Таблица 1.1. - Характеристики образуемых земельных участков

Условный номер образуемого земельного участка	Кадастровый номер существующего земельного участка	Площадь земельного участка (по сведениям ЕГРН), кв.м	Вид разрешенного использования (по сведениям ЕГРН)	Площадь образуемого земельного участка		Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Способ образования земельного участка
				5	6		
1	2	3	4	5	6	7	8
I этап							
:ЗУ1	13:23:0911216:84	1792	Для размещения многоквартирного дома	1760 (:84/п1)	2545	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Образование путем перераспределения
	Земли государственная собственность на которые не разграничена	-	-	523 (Т/п1) 262 (Т/п2)			
	<i>Часть земельного участка :84/п2 (32 кв.м.) будет отнесена к землям государственная собственность на которые не разграничена</i>						
:ЗУ2	13:23:0911216:2497	378	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	378	1397	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Образование путем объединения
	13:23:0911216:2496	1019	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	1019			

II этап

:ЗУ3	:ЗУ1	2545	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2545	3942	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Образование путем объединения
	:ЗУ2	1397	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	1397			

4.4. Техничко-экономические показатели проекта межевания территории

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2021г	Состояние на расчетный срок 2035 г
1	Площадь проектируемой территории - всего	га	2,6	2,6
2	Территории, подлежащие межеванию в том числе:	га	0,39	-
	- территория земельных участков для размещения многоквартирных жилых домов	га	0,39	-
3	Территории, которые после межевания будут относиться к территориям общего пользования	га	0,0039	-

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.

Характеристика земельных участков зарегистрированных в ЕГРН

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Вид права / Обременение	Правообладатель	Местоположение (адрес) участка	Категория земель	Существующий вид разрешенного использования	Площадь исходного участка, м²
1	13:23:0911216:84	Собственность	Администрация г.о.Саранск	Республика Мордовия, Саранск р-н, Саранск г, Набережная 1-я ул, 14	Земли населенных пунктов	Для размещения многоквартирного дома	1792
2	13:23:0911216:2497	Собственность	ПАО «СЗ «Саранский ДСК»	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Фурманова	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).	378
3	13:23:0911216:2496	Собственность	ПАО «СЗ «Саранский ДСК»	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Фурманова	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).	1019

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.**Координаты границ проектируемой территории**

Номер поворотной точки границы территории	Координаты поворотных точек	
	X	Y
1	391 342,61	1 288 749,57
2	391 319,20	1 288 978,47
3	391 211,25	1 288 969,19
4	391 214,66	1 288 827,39
5	391 220,32	1 288 739,69

Приложение 1. Характеристики образуемых земельных участков

1 этап

Характеристики земельных участков, образуемых в результате образования из земель неразграниченной государственной или муниципальной собственности, :ЗУ1 площадью 58692 кв.м, :ЗУ2 площадью 1746 кв.м.

Образуемый земельный участок			Земельные участки, из которых состоит образуемый участок	
№ на плане	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²	Кадастровый номер	Площадь, м ²
:ЗУ1	Легкая промышленность	58692	Земли неразграниченной государственной или муниципальной собственности	58692
:ЗУ2	Легкая промышленность	1746		1746

2 этап

Характеристики земельных участков, образуемых в результате объединения земельных участков :ЗУ1 и :ЗУ2, :ЗУ3 площадью 60438 кв.м

Образуемый земельный участок			Земельные участки, из которых состоит образуемый участок	
№ на плане	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²	Кадастровый номер	Площадь, м ²
:ЗУ3	Легкая промышленность	60438	:ЗУ1	58692
			:ЗУ2	1746



13:23:0000000:27

13:23:1009040:299

13:23:1009040:52

13:23:1009040:56

:164

:3V1

:3V2

13:23:1009040:113

13:23:1009040:46

13:23:1009040:169

13:23:1009040:170

13:23:1009040:172

13:23:1009040:171

13:23:1009040:31

Условные обозначения

--- Граница территории разработки

■ Граница существующих нежилых зданий

■ Граница существующих проездов

— Красные линии

--- Линии отступа от красных линий

— Границы земельных участков по сведениям ЕГРН

— Границы кадастровых кварталов по сведениям ЕГРН

Границы условный номер образуемых земельных участков

площадь: 3V1 – 58692 кв.м

площадь: 3V2 – 1746 кв.м



159/22

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Проб.	Сопицков	09.22			
Разраб.	Вакулич	09.22			

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, разработанной на территории, расположенной по адресу: г. Саратова, Промышленная зона, в границах кадастрового квартала № 13:23:0000000:27, принадлежащего на праве собственности ООО «Кадастровый центр».

Основная часть проекта межевания территории

стадия	лист	листок
П	ПМ-11	1

Чертеж межевания территории М 1:1000 (первый этап)



ООО «Кадастровый центр»



13:23:0000000:27

13:23:1009040:299

13:23:1009040:52

13:23:1009040:56

:164

:3У3

территория АО "Оптическое системы"

территория АО "Оптическое системы"

13:23:1009040:113

13:23:1009040:46

13:23:1009040:169

13:23:1009040:170

13:23:1009040:172

13:23:1009040:171

13:23:1009040:31

Условные обозначения

--- Граница территории разработки

■ Граница существующих нежилых зданий

■ Граница существующих проездов

— Красные линии

--- Линии отступа от красных линий

— Границы земельных участков по сведениям ЕГРН

— Границы кадастровых кварталов по сведениям ЕГРН

Границы, условный номер образуемых земельных участков

3У3 площадь: 393 - 60438 кв.м

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Проб.	Сопицков	09.22			
Разраб.	Вакулич	09.22			

159/22

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, расположенной по адресу: Калининский район, Промышленная зона, Садовое. Включая проект межевания в части изменения территории. Проект планировки территории, проект межевания территории земельного участка, расположенного в районе ул. 1-й Промышленной в Садовск.

Основная часть проекта межевания территории

Чертеж межевания территории М 1:1000 (второй этап)

стадия	лист	листок
П	ПМ-12	1

ООО "Кадастровый центр"



13:23:1009040:299

13:23:0000000:27

13:15:6.524

13:23:1009040:52

13:23:1009040:56

:164

13:23:1009040:113

13:23:1009040:46

13:23:1009040:169

13:23:1009040:170

13:23:1009040:175

13:23:1009040:171

территория АО "Оптиковолоконные системы"

территория АО "Оптиковолоконные системы"

- Граница территории разработки
- Граница существующих нежилых зданий
- Граница существующих проездов
- Красные линии
- Линии отступа от красных линий

Условные обозначения

- Границы земельных участков по сведениям ЕГРН
- Границы кадастровых кварталов по сведениям ЕГРН
- Охранная зона ЛЭП
- Охранная зона кабелей связи
- Охранная зона сетей водоснабжения
- Охранная зона сетей водоотведения

- Охранная зона сетей газоснабжения
- Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов

*Проектируемая территория попадает в ЗОНИТ - 3, 4, 5, 6 подзона приаэродромной тер-рии аэродрома Саранск (Приказ №97-П, 04.02.2020)

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
	Проб.	Сопчнов			07.22
	Разраб.	Вакулич			07.22

159/22

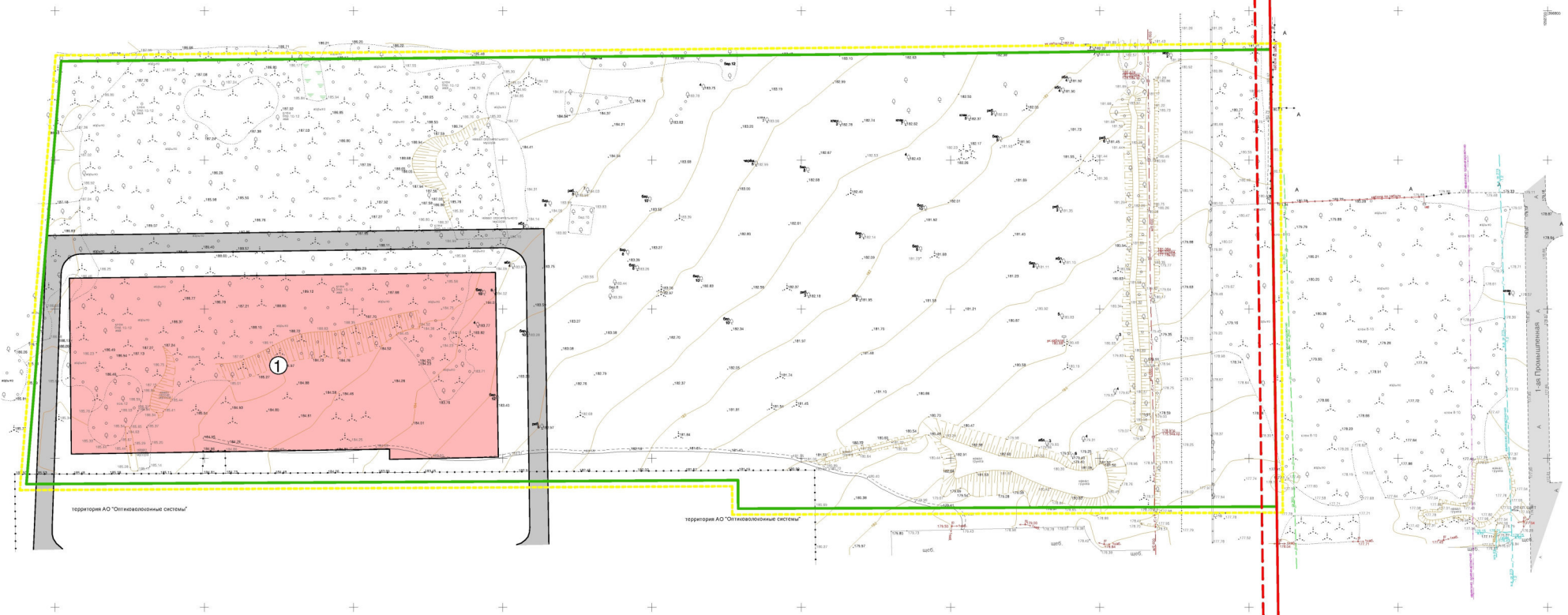
Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, расположенной по адресу: ул. Промышленная, ул. Лыбская, ул. Промышленная в районе промышленной зоны «Саранск». Внесение изменений в части изменения территории. Проект планировки территории, граница нежилых территорий земельного участка, расположенного в районе ул. Промышленная «Саранск»

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

стадия	лист	листок
П	ПМ-2	1

Чертеж границ существующих земельных участков территории. Чертеж зон с особыми условиями использования территории. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства. N П.000

ООО "Кадастровый центр"



Условные обозначения

- Граница территории разработки
- Граница существующих жилых зданий
- Граница существующих проездов
- Граница линии / граница элемента планировочной структуры
- Линии отступа от красных линий
- Граница проектируемого жилого здания
- Граница проектируемых проездов
- Граница зоны планируемого размещения объекта капитального строительства

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

1	Нежилое здание "Вытяжка" (производственный цех)
Количество этажей	2
Площадь застройки здания	15272 кв.м
Площадь земельного участка	60438 кв.м

159/22

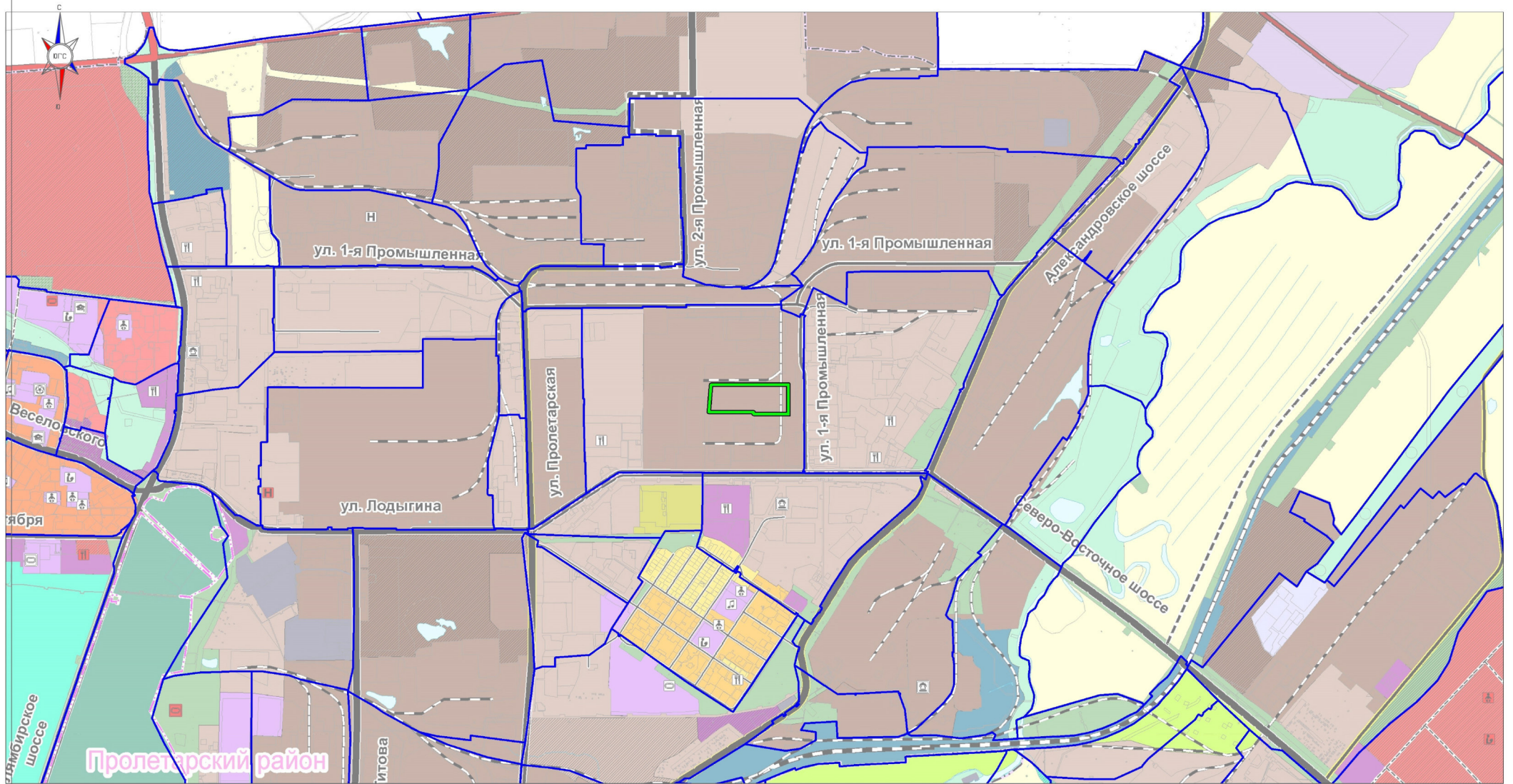
Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, расположенной по ул. Промышленная, ул. Лидовина, ул. Промышленная в районе промышленной зоны г. Саратова. Детальная планировка территории в части изменения планировки территории. Проект планировки территории, граница жилой территории земельного участка, расположенного в районе ул. Промышленная г. Саратов

Основная часть проекта планировки территории

Чертеж планировки территории М 1:1000

стадия	лист	листок
П	ПП-1	1

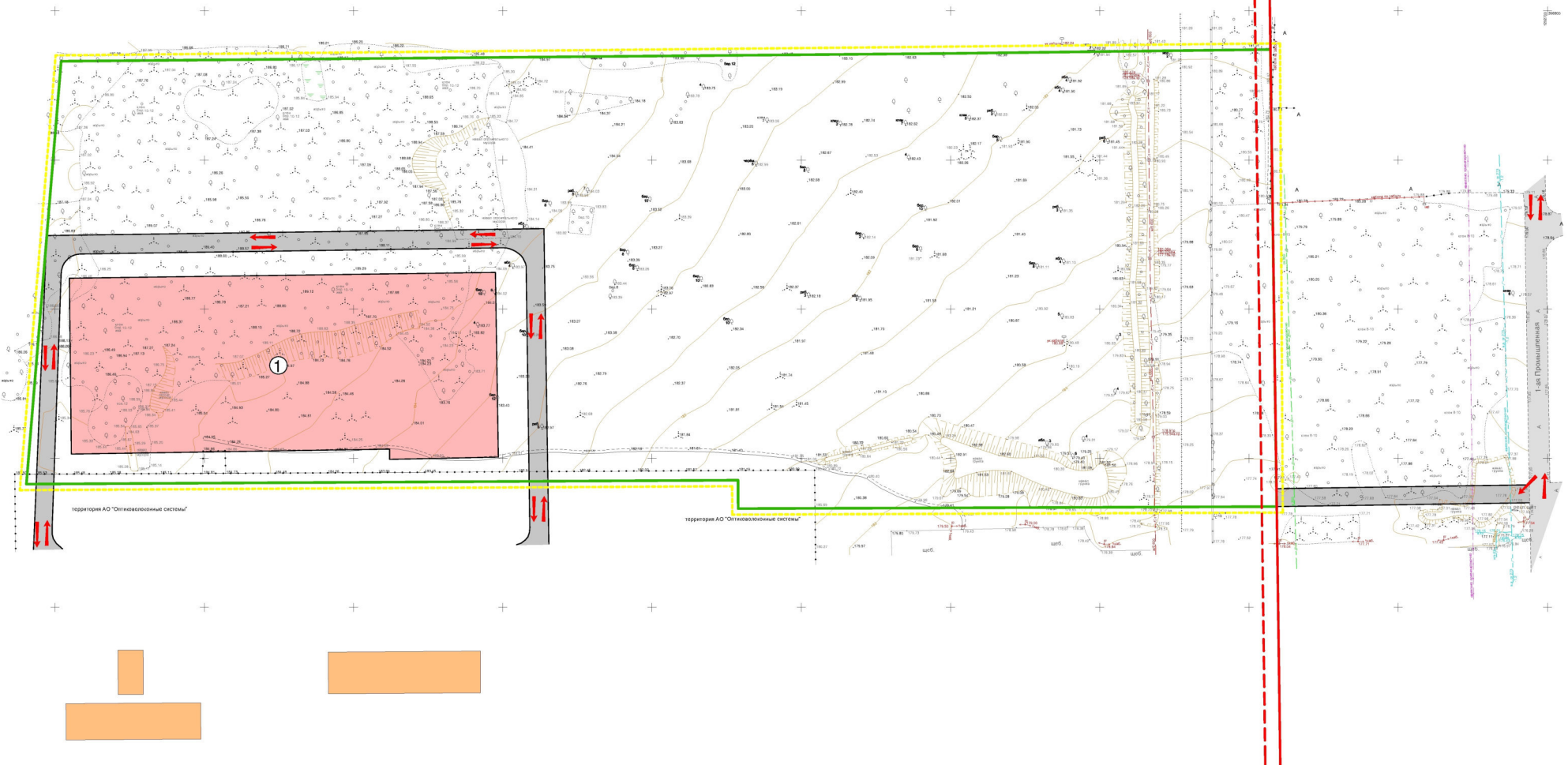




Условные обозначения

- Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- Граница элемента планировочной структуры

					159/22				
					<small>Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, расположенной по адресу: ул. 1-я Промышленная, ул. Лодыгина, ул. Пролетарская в районе промышленной зоны «Саранск. Восточный квартал» (в части изменения планировки территории, проекта планировки территории, проекта межевания территории) земельного участка, расположенного в районе ул. 1-я Промышленная г. Саранск</small>				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	стадия	лист	листок
Проб.		Сопчинов			07.22		П	ПП-2	1
Разраб.		Вакулич			07.22				
					<small>Фрагмент карты планировочной структуры территории городского округа Саранск</small>				
					ООО "Кадастровый центр"				



Условные обозначения

- Граница территории разработки
- Граница существующих проездов
- Граница существующих зданий
- Граница планируемых проездов
- Границы зоны планируемого размещения объекта капитального строительства
- Линии отступа от красных линий
- Граница проектируемого нежилого здания
- Граница проектируемых проездов
- Граница зоны планируемого размещения объекта капитального строительства
- Схема проезда к проектируемой территории

* На чертеже не отображены сведения об организации движения общественного транспорта, т.к. разрабатываемая территория не участвует в схеме общественного транспорта города Саранска. Доступ к общественному транспорту может быть осуществлен с остановок общественного транспорта, расположенных на улице Лядыкина 1321 м.

				159/22					
				Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, расположенной по адресу: ул. Промышленная, ул. Лядыкина, ул. Промышленная в районе промышленной зоны «Саранск. Индустриальный кластер» в части изменения планировки территории, проекта планировки территории, проекта межевания территории земельного участка, расположенного в районе ул. Промышленная «Саранск»					
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	этадия	лист	листок
Проб.	Сачидов				07.22		П	П/П-3	1
Разраб.	Вакулич				07.22				
				Схема организации движения транспорта и пешеходов 1:1000			 ООО "Кадастровый центр"		



13-15-6.524

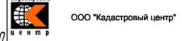
территория АО "Оптиковолоконные системы"

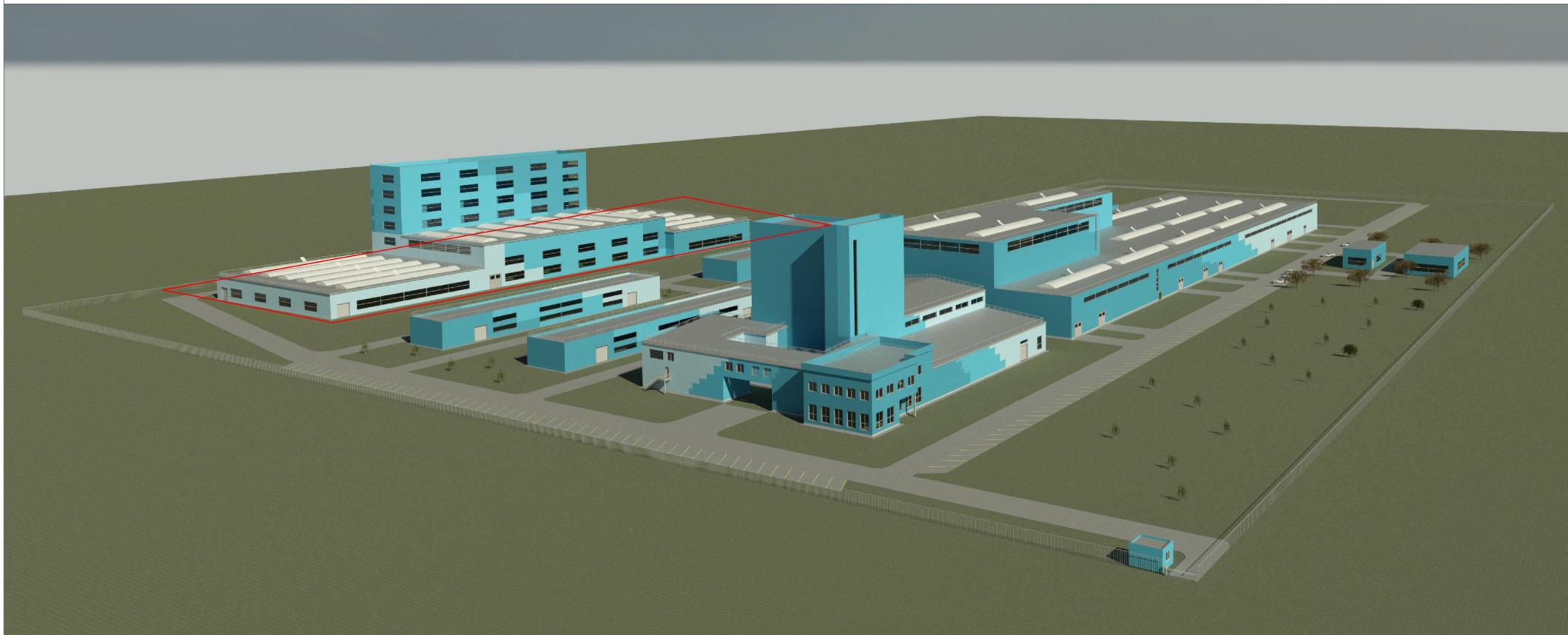
территория АО "Оптиковолоконные системы"


Условные обозначения

- Граница зоны планируемого размещения объекта капитального строительства
- Граница территории разработки
- Граница существующих нежилых зданий
- Граница существующих проездов
- Красные линии
- Линии отступа от красных линий
- Охранная зона ЛЭП
- Охранная зона кабелей связи
- Охранная зона сетей водовведения
- Охранная зона сетей водоснабжения
- Охранная зона сетей газоснабжения
- Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов

*Проектируемая территория попадает в ЗОНУИТ - 3, 4, 5, 6 подзоны пригородной тер-рии аэродрома Саранск (Приказ №97-П, 04.02.2020)

159/22		
Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, расположенной по адресу: ул. Промышленная, ул. Лыбасина, ул. Промышленная в районе промышленной зоны г. Саранск. Включая проект межевания в части изменения территории. Проект планировки территории, проект межевания территории земельного участка, расположенного в районе ул. Промышленная г. Саранск		
Изм.	Колуч.	Лист
Проб.	Солцнов	07.22
Разраб.	Вакулич	07.22
Материалы по обоснованию проекта планировки территории		
стадия	лист	листоф
П	ПП-4	1
Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу. М 1:1000		
		



						159/22			
<small>Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, расположенной по адресу: г. Саранск, Промышленная ул. 1-я, Промышленная ул. Лыбина, ул. Промышленная в районе промышленной зоны «Саранск. Включая проект межевания в части изменения планировки территории, проект планировки территории, проект межевания территории земельного участка, расположенного в районе ул. 1-я Промышленная, г. Саранск»</small>						<small>Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, расположенной по адресу: г. Саранск, Промышленная ул. 1-я, Промышленная ул. Лыбина, ул. Промышленная в районе промышленной зоны «Саранск. Включая проект межевания в части изменения планировки территории, проект планировки территории, проект межевания территории земельного участка, расположенного в районе ул. 1-я Промышленная, г. Саранск»</small>			
<i>Изм.</i>	<i>Колуч.</i>	<i>Лист</i>	<i>N док.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	<i>стадия</i>	<i>лист</i>	<i>листов</i>
<i>Проб.</i>		<i>Сопчинов</i>			07.22		П	П/7-5	1
<i>Разраб.</i>		<i>Вакулич</i>			07.22				
<small>Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории</small>						 <small>ООО "Кадастровый центр" Саранск</small>			