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

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства СРО-П-014-05082009-13-0029, №004041, серия АА выданное на основании решения Президиума СРО НП «Межрегиональное объединение проектных организаций» от 06.05.2014 г., Протокол №19.

**Оглавление**

|  |  |
| --- | --- |
| 1 Пояснительная записка. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | 3 |
| 1.1 Обоснование для разработки проекта. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | 3 |
| 1.2 Нормативная база и исходные данные для разработки проекта планировки территории. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | 3 |
| 1.3 Характеристика участка строительства. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | 4 |
| 1.4 Градостроительные и природные условия. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | 4 |
| 1.4.1 Инженерно-геологические условия . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | 5 |
| 1.5 Генеральный план. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | 6 |
| 1.5.1 Композиционно – планировочные решения. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | 6 |
| 1.5.2 Транспортная схема. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | 7 |
| 1.5.3 Организация рельефа и красные линии. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | 8 |
| 1.5.4 Благоустройство территории. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | 8 |
| 1.5.5 Основные показатели по генплану и благоустройству. . . . . . . . . . . . | 9 |
| 1.6 Сети и инженерное оборудование. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | 10 |
| 1.7 Основные технико-экономические показатели проекта планировки. . | 10 |
| 1.8 Охрана окружающей среды. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | 12 |
| 1.8.1 Природоохранные мероприятия. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | 12 |
| 1.8.2 Санитарная очистка территории. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | 12 |
| 1.9 Инженерно-технические мероприятия по ГО и обеспечению пожарной безопасности . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | 13 |
| 1.10 Мероприятия по созданию доступной среды для маломобильных групп населения и инвалидов. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | 14 |
| 2.1 Проект межевания. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .  2.2 Внесение изменений в проект межевания. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .  2.3 Рекомендации по градостроительному зонированию территории. . . . | 14  16  17 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | 21 |
| 1.Каталог координат формируемых земельных участков  2. Характеристика земельных участков, зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости |  |
| 3. Задание на разработку градостроительной документации |  |
| 4. Свидетельство о допуске к работам по подготовке проектной документации  СРО-П-081-1326186923-00140-2 от 11.03.2010г. |  |
| 5. Сведения из БТИ и государственного кадастра недвижимости |  |
| 6. Графическая часть |  |
|  |  |
|  |  |

**1. Пояснительная записка**

**1.1. Обоснование для разработки проекта**

Проект по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной дорогой на Ульяновск, улицами 1-я Промышленная и 2-я Промышленная г. Саранска, включая проект межевания, в части земельного участка расположенного по адресу: ул. 2-я Промышленная, д. 9, для размещения административного здания, разработан на основании постановления администрации г.о. Саранск №2913 от 03.10.2016 г.

**1.2. Нормативная база и исходные данные**

**для разработки проекта планировки территории**

Работы по разработке проекта планировки территории выполнены в соответствии с требованиями следующих правовых и нормативно-технических документов:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
2. Местные нормативы градостроительного проектирования г.о. Саранск, 2008.
3. Правил землепользования и застройки г.о. Саранска, 2016;
4. СНиП 11-04-2003 Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утвержденная Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 29.10.2002г. № 150;
5. СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
6. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

В качестве исходных данных для выполнения проекта планировки территории использовались следующие сведения и материалы:

- договор подряда № 29/2016 от 7 декабря 2016 г.;

- генеральный план г.о. Саранска, утвержденный решением Совета депутатов г.о. Саранск от 23.04.14 г. № 333;

- сведения из государственного кадастра недвижимости о земельных участках, расположенных в границах разработки проекта планировки территории и сведения ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» (приложение 5).

- проект планировки территории, ограниченной дорогой на Ульяновск, улицами 1-я Промышленная и 2-я Промышленная г. Саранска, включая проект межевания

**1.3. Характеристика участка строительства**

Границы разработки ППТ выполнены в соответствии со схемой размещения участка на ситуационном плане, согласованном с Управлением градостроительства и архитектуры Администрации городского округа Саранск.

Участок разработки ППТ расположен в северной промышленно-коммунальной зоне г. Саранск. Границами проектируемой территории служат: с севера – автодорога на Ульяновск (Р-180), с юга– ул. 1-я Промышленная, с востока и запада – существующая промзона.

На проектируемой территории расположены водные объекты, не зарегистрированные в реестре водных объектов и не имеющие ценного рыбохозяйственного значения, поэтому водоохранные зоны для них не установлены.

В границы разработки ППТ попадают земельные участки, зарегистрированные в государственном кадастре недвижимости. Характеристика земельных участков зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости приведена в приложении 5.

**1.4. Градостроительные и природные условия**

В настоящее время для проектируемой территории характерна промышленная и коммунально-складская застройка здесь расположены производственные и складские здания ОАО «Мордовспецстрой», ОАО «Мордовавтодор», ООО «ВКМ-Сталь», ООО «Производственно-Строительный комплекс», ОАО «Агропромкомплект», ОАО «Волжско-Уральская транспортная компания», ООО «Сигма-плюс», ООО «ЭМ-Пласт» и др., а также очистные сооружения, насосная станция, АЗС, автосервис и автомойка.

Характеристика существующих на данной территории зданий приведена в таблице 2.1.

**Характеристика существующих зданий**

Таблица 2.1. – Характеристика существующих зданий

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование жилого здания** | **Эт.**  **кол.** | **Общая полезная площадь м2** | **Площадь застройки, м2** | **Год постройки** | **Строите-льный объем** | **Приме-чание** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
| **ул. 2-я Промышленная** | | | | | | |
| Дом № 1а (здание ремонтной мастерской) | 1 | 542,2 | 583,4 | 2008 | 3850 |  |
| Дом № 1а (здание весовой) | 1 | 6,4 | 95,7 | 1995 | 23 |  |
| Дом № 1 (здание закрытой стоянки) | 1 | 2615,4 | 2766,1 | 1976 | 12447 |  |
| Дом № 1 (здание мойки) | 1 | 191,0 | 216,4 | 1982 | 1357 |  |
| Дом № 1 (здание склада ГСМ) | 1 | 156,5 | 192,2 | 1985 | 730 |  |
| Дом № 1 (здание авторемонтной мастерской) | 1 | 3907,1 | 5546,0 | 1975 | 28190 |  |
| Дом № 1 (здание магазина с пристроем) | 1 | 175,5 | 215,4 | 1981 | 715 |  |
| Дом № 1 (здание профилактория № 1) | 2 | Незавер  стр-во | 1431,4 |  | 16517 |  |
| Дом № 1 (здание закрытой стоянки №1) | 1 | 1605,0 | 1698,1 | 1977 | 7536 |  |
| Дом № 1 (здание административно-бытового корпуса) | 2 | 801,6 | 490,4 | 1977 | 3145 |  |
| Дом № 1 (здание сто «Москвич») | 1 | 12,2 | 18 | 1994 | 47 |  |
| Дом № 1 (здание склада) | 1 | 373,7 | 431,6 | 1979 | 1381 |  |
| Дом № 1 (здание материального склада) | 1 | 745,6 | 790,6 | 1979 | 2530 |  |
| Дом № 1б (здание закрытой стоянки) | 3 |  | 1842,7 | 1981 | 13224 |  |
| Дом № 1б (здание весовой) | 1 | 11,4 | 17,8 | 1990 | 45 |  |
| Дом № 1б (здание гаража) | 1 | Ст.гот. 47% | 1245,2 | 1989 | 7098 |  |
| Дом № 1б (здание котельной) | 1 | 352,9 | 326,0 | 1982 | 2738 |  |
| Дом № 1б (здание битумной) | 1 | 417,3 | 490,2 | 1986 | 1092 |  |
| Дом № 1а (здание административное) | 2 | 188,3 | 1685,3 | 1980 | 12791 |  |
| Дом № 1а (КПП)1 | 1 | 47,2 | 69,6 | 1995 | 210 |  |
| Дом № 1а (здание цеха) | 1 | 833,8 | 981,6 | 1986 | 7512 |  |
| Дом № 3а (здание производственного корпуса) | 1 | 2019,2 | 2077,1 | 2004 | 12878 |  |
| Дом № 3а (здание склада) | 1 | 1166,4 | 1266,1 | 1988 | 5064 |  |
| Дом № 3а (здание склада) | 1 | 412,5 | 458,9 | 1988 | 1836 |  |
| Дом № 3а (здание склада) | 1 | 1024,1 | 1084,0 | 1976 | 4553 |  |
| Дом № 5 (здание склада) | 1 | 486,2 | 509,4 | 1988 | 3871 |  |
| Дом № 5 (здание склада) | 1 | 620 | 631,9 | 1988 | 3160 |  |
| Дом № 5 (здание котельной) | 1 | 17,9 | 23,1 | 2004 | 62 |  |
| Дом № 5 (здание административное) | 2 | 249,5 | 168,6 | 1991 | 1633 |  |
| Дом № 3 (здание котельной) | 1 | 191,4 | 216,1 | 1991 | 929 |  |
| Дом №7 (здание склада) | 1 | 179,3 | 186,7 | 2010 | 1120 |  |
| Дом № 7 (здание торгово-складского комплекса) | 2 | 623,4 | 453,8 | 2009 | 2030 |  |
| Дом № 7 (здание торгово-складского комплекса) | 1 | 2839,8 | 2896,3 | 2009 | 28963 |  |
| Дом № 7 (здание торгово-складского комплекса) | 1 | 291,4 | 330,5 | 2009 | 1421 |  |
| Дом № 7 (административно бытовое здание) | 2 | 4950,5 | 827,1 | 1978 | 2707 |  |
| Дом № 7 (здание склада) | 2 |  | 22440 | 1978 | 224400 |  |
| Дом № 7 (здание гаража) | 1 |  | 273,4 | 1980 | 1422 |  |
| Дом № 7 (здание проходной) | 1 |  | 22,1 | 1978 | 64 |  |
| Дом № 7 (здание проходной) | 1 |  | 47,0 | 1978 | 136 |  |
| Дом № 7 (здание насосной) | 1 |  | 129 | 1978 | 452 |  |
| Дом № 7 (здание кафе) | 1 | 210,7 | 255,8 | 1980 | 1294 |  |
| Дом № 9 (здание гаража) | 1 | 5008,8 | 5189,6 | 1979 | 39001 |  |
| Дом № 9 (здание кислородной станции) | 2 | 266,6 | 263,1 | 1990 | 1421 |  |
| Дом № 9 (здание гаража) | 1 | 1541,4 | 1656,9 | 1978 | 7622 |  |
| Дом № 9 (здание стоянки) | 2 | 868,7 | 858,3 | 1986 | 5150 |  |
| Дом № 9 (здание лаб. корпуса) | 3 | 1160,3 | 499,8 | 1980 | 4855 |  |
| Дом № 9 (здание склада) | 1 | 58,7 | 63,7 | 1987 | 236 |  |
| Дом № 9 (здание склада) | 1 | 442,2 | 471,6 | 1990 | 3537 |  |
| Дом № 9 (ТП) | 1 | 73,0 | 79,6 | 1980 | 342 |  |
| Дом № 9 (здание цеха) | 1 | 152,2 | 166,0 | 1992 | 1461 |  |
| Дом № 9а (административно-производствен корпус) | 3 | 1225,6 | 551,0 | 1977 | 5041 |  |
| Дом № 10 (здание склада) | 1 | 1763,1 | 1796,9 | 2011 | 13656 |  |
| Дом № 10а (здание склада) | 1 | 2335,3 | 2364,4 | 2008 | 23407 |  |
| Дом № 10а (здание цеха) | 2 | 2641,3 | 2460,7 | 2008 | 25552 |  |
| Дом № 10а (здание цеха) | 3 | 4690,0 | 4331,6 | 2011 | 55444 |  |
| Дом № 14 (здание цеха) | 1 | 1012,0 | 1052,3 | 2011 | 4998 |  |
| Дом № 10в (здание склада) | 1 | 510,3 | 555,9 | 2009 | 3502 |  |
| Дом № 16 (здание проходной) | 1 | 9,8 | 16,8 | 1979 | 45 |  |
| Дом № 16 (здание ГСМ) | 1 | 72,6 | 83,8 | 1983 | 251 |  |
| Дом № 8 (здание склада) | 1 | 82,7 | 106,8 | 1979 | 481 |  |
| Дом № 8 (здание цеха ЖБИ) | 2 | 1446,7 | 1470,1 | 1979 | 17053 |  |
| Дом № 8 (здание цеха) | 2 | 1062,1 | 1171,7 | 1978 | 6167 |  |
| Дом № 8 (ТП) | 1 | 33,8 | 46,7 | 1979 | 196 |  |
| Дом № 6 (производственное здание) | 1 | 87,9 | 115,8 | 2007 | 343 |  |
| Дом № 6а (здание цеха) | 1 | 72,5 | 104,3 | 2002 | 306 |  |
| Дом № 6а (здание насосной) | 1 | 59,2 | 64,8 | 2002 | 233 |  |
| Дом № 2 (здание административное) | 3 | 1388,7 | 607,5 | 1978 | 5309 |  |
| Дом № 2 (здание склада) | 1 | 876,7 | 954,8 | 1989 | 3437 |  |
| Дом № 2 (здание гаража) | 1 | 1017,9 | 1197,8 | 19997 | 6348 |  |
| Дом № 2 (здание котельной) | 1 | 21,4 | 28,5 | 1998 | 77 |  |
| Дом № 2 (здание мастерской) | 2 | 1334,3 | 1105,5 | 1990 | 8462 |  |
| Дом № 2а (здание административное) | 3 | 1181,7 | 536,9 | 1977 | 4937 |  |
| Дом № 4 (здание нежилое) | 1 | 59,6 | 77,4 | 2009 | 232 |  |
| Дом № 8а (здание склада) | 1 | 359,1 | 399,7 | 1986 | 1559 |  |
| Дом № 4 стр.1 (здание лаборатории) | 1 | 49,1 | 70,9 | 1976 | 199 |  |
| Дом № 4 стр.3 (вагонные весы) | 1 | 7,4 | 12,5 | 1976 | 38 |  |
| Дом № 4 стр.2 (автовесовая) | 1 | 54,7 | 54,7 | 1976 | 274 |  |
| Дом № 8в (здание котельной) | 1 | 21,6 | 32,6 | 1996 | 111 |  |
| Дом № 8в стр.2 (здание гаража) | 1 | 214,4 | 231,8 | 1996 | 1252 |  |
| Дом № 8 (здание конторы) | 1 | 172,2 | 239,4 | 1979 | 694 |  |
| Дом № 10а (здание админ-производств) | 2 | 5550,1 | 5347,3 | 2011 | 73016 |  |
| Дом № 10а (здание мастерской) | 2 | 412,3 | 231,6 | 2012 | 1390 |  |
| Дом № 10а (здание мастерской) | 2 | 674,9 | 577,6 | 2011 | 4720 |  |
| Дом № 10а (здание цеха) | 1 | 1167,4 | 1268,6 | 2011 | 8053 |  |
| Дом № 14 (здание склада) | 1 | 331,8 | 304,1 | 1988 | 1855 |  |
| Дом № 14 (здание административное) | 3 | 1924,1 | 826,2 | 1988 | 7616 |  |
| Дом № 14 (здание производственного корпуса) | 1 | 1656,9 | 1590,1 | 1988 | 17650 |  |
| Дом № 14 (ТП) | 1 | 282,7 | 313,7 | 1987 | 1725 |  |
| Дом № 14 (здание стоянки) | 1 | 2698,9 | 2838,8 | 1983 | 20439 |  |
| Дом № 14 (здание стоянки) | 1 | 1436,9 | 1510,9 | 2010 | 10576 |  |
| Дом № 14 (здание склада) | 1 | 937,8 | 972,5 | 1990 | 8266 |  |
| Дом № 8в стр.1 (здание произв. корпуса) | 1 | 356,8 | 383,0 | 1987 | 2068 |  |
| Дом № 8в стр.12 (здание гостиницы) | 2 | 352,1 | 234,2 | 1987 | 1429 |  |
| Дом № 14 (здание склада) | 1 | 924,1 | 973,4 | 1990 | 8177 |  |
| Дом № 16 (здание административное) | 1 | 327,0 | 226,0 | 1980 | 1387 |  |
| Дом № 18, стр.2, 3 (здание склада) | 1 | 1005,1 | 1112,4 | 1982 | 7065 |  |
| Дом № 18 (здание лаборатории) | 2 | 44,2 | 29,5 | 2008 | 165 |  |
| Дом № 18а (здание цеха) | 1 | 2889,8 | 3078,7 | 2008 | 14898 |  |
| Дом № 18а (здание проходной) | 2 | 24,5 | 15,6 | 2008 | 81 |  |
| Дом № 18а (автостоянка) | 1 | 387,0 | 407,9 | 2011 | 2447 |  |
| Дом № 16 (здание гаража) | 1 | 772,2 | 824,3 | 1980 | 3297 |  |
| Дом № 16 (здание склада) | 1 | 720,7 | 793,6 | 1980 | 5714 |  |
| Дом № 16 (здание гаража) | 2 | 874,4 | 703,0 | 1980 | 5062 |  |
| Дом № 18, стр.1 (здание склада) | 1 | 2538,1 | 3125,9 | 1993 | 14767 |  |
| **ул. 1-я Промышленная** | | | | | | |
| Дом №37 (здание гаража) | 1 | 1676,3 | 1757,1 | 1979 | 7556 |  |
| Дом №37 (административное здание) | 3 | 1363,9 | 548,7 | 1984 | 5432 |  |
| Дом №37 | 2 | 1545,9 | 1382,4 | 1978 | 12640 |  |

В соответствии с правилами землепользования и застройки г. Саранска, р.п. Николаевка и Ялга, как части г.о. Саранск на проектируемой территории выделены следующие территориальные зоны:

- СП1 – зона специальных и режимных объектов ограниченного доступа;

- П3 – зона объектов и предприятий III класса опасности;

- П4 – зона объектов и предприятий IV класса опасности;

- П5 – зона объектов и предприятий V класса опасности.

Для каждой из территориальных зон градостроительными регламентами установлен правовой режим использования земельных участков для регулирования их землепользования и параметров застройки.

Абсолютные отметки поверхности земли в пределах участка по существующему рельефу колеблются от 140,56 до 184,2 м. Рельеф площадки спокойный с уклоном на север.

Район строительства относится ко II В климатическому подрайону II климатического района.

Расчетная зимняя температура наружного воздуха (средняя наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,92) минус 30 °С.

Расчетное значение веса снегового покрова - 180 кг/м2.

Нормативное значение ветрового давления - 30 кгс/м2.

Нормативная глубина промерзания грунтов 1,5 м.

Площадка существующей застройки относится к сухой зоне по влажности. Ветровой режим характеризуется преобладанием ю и юз направлениями ветров в зимний период, з и сз - в летний период. Средняя скорость ветра колеблется от 6,9 м/с зимой до 4,4 м/с летом.

**1.4.1 Инженерно-геологические условия**

Проектируемая территория по геологическому строению относится к зоне эрозионно-денудационных равнин. С поверхности здесь широко развит маломощный (до 2-5 м) покров рыхлых четвертичных отложений (суглинки, пески, древесно-щебнистые суглинки и супеси). Под ним залегают коренные кремнисто-карбонатные породы мела, пески и глины, нередко обнажающиеся на крутых склонах долин притоков основных рек.

Глубина залегания грунтовых и местами слабонапорных подземных вод от 2-10 до 30-40 м. Подземные воды обладают углекислой и сульфатной агрессивностью на отдельных участках.

**1.5 Генеральный план**

Площадь проектируемой территории составляет 286,0 га. Существующая окружающая застройка в основном является сложившейся и представлена промышленными зданиями. Основные подъезды к проектируемой территории предусмотрены по существующим магистралям районного значения: ул. 1-я Промышленная и ул. 2-я Промышленная, а также по автодороге Р-180.

Согласно генерального плана проектируемая промышленная зона сохраняется в своих границах и получает дальнейшее структурное развитие за счет формирования на ее территории участков для размещения объектов, соответствующих видам разрешенного использования территории и повышения ее благоустройства.

**1.5.1 Композиционно – планировочные решения**

Проектируемый участок имеет в плане форму близкую к прямоугольнику.

Основанными факторами, организующими и определяющими планировочную структуру проектируемой территории является сложившаяся промышленная застройка.

В основные задачи стоящие при проектировании входило:

- определение красных линий;

- определение границ существующих земельных участков, а также земельных участков, свободных от прав третьих лиц;

- регулирование транспортных потоков внутри микрорайона;

- благоустройство и озеленение территорий.

В основу архитектурно-планировочной организации данной территории положен принцип перехода от экстенсивного их использования – к интенсивному.

На проектируемой территории выделены свободные от застройки и прав третьих лиц земельные участки, где проектируется размещение производственных предприятий в соответствии с градостроительным зонированием.

**1.5.2**  **Транспортная схема**

Проектируемая территория расположена в существующей планировочной структуре северной промышленно-коммунальной зоны г.Саранск со сложившимися транспортно-пешеходными связями. Транспортное обслуживание проектируемой территории в настоящее время осуществляется по ул. 1-я Промышленная и 2-я Промышленная, а также автодороге Р-180. По этим улицам осуществляется грузовое и легковое транспортное сообщение. Существующие проезды к промышленным зданиям в основном двухполосные с шириной полосы 3,0 м.

Проектом планировки улицы 1-я Промышленная и 2-я Промышленная сохраняются как магистральные улицы районного значения транспортно-пешеходные 2-х полосная с шириной полосы 3,5 м. и тротуаром шириной 1,5 м, расположенным с одной стороны улицы.

Проектом планировки проектируется развитие транспортной сети квартала, в том числе устройство автомобильной дороги по ул. Пролетарская от ул. Строительная и по ул. 2-я Промышленная до Северного обхода г.Саранск. Данная автомобильная дорога проектируется 2-х полосная с шириной полосы 3,5 м., а также проездов к формируемым земельным участкам.

Кроме того, проектом предусмотрено размещение дублирующего проезда федеральной трассы Р-180 с изъятием существующих земельных участков, в связи с отсутствием свободных территорий (расстояние от автодороги до границ земельных участков составляет 10,0 м.). Дублирующий проезд проектируется 2-х полосный с шириной полосы 3,5 м.

**1.5.3 Организация рельефа и красные линии**

Существующая организация рельефа проектируемой территории находится в увязке с отметками прилегающих территорий и обеспечивает отвод поверхностных вод с участка (включая систему наружных водостоков) по лоткам проездов в ливневую канализацию.

Вертикальная планировка выполнена на стадии схемы. Проектируемая территория имеет уклон в северном направлении. Абсолютная разность высот в пределах проектируемой территории составляет почти 45 метров. При решении схемы вертикальной планировки проектные отметки назначались с учетом максимального сохранения рельефа и обеспечения отвода поверхностных вод.

В существующей застройке красные линии сложились исторически. Разбивка проектируемых красных линий производится координатным методом от опорных точек с координатами, указанными в таблице 1.2 (координаты указаны в системе СК-13).

Таблица 1.2. – Координаты точек от которых производится разбивка красных линий

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Номер точки** | **Координата Х** | **Координата Y** |
| ОТ-1 | 398586,55 | 1292642,01 |
| ОТ-2 | 398702,99 | 1292646,56 |

Ведомость расчета координат точек красных линий приведена в приложении 1.

**1.5.4 Благоустройство и озеленение территории**

Для благоустройства территории промышленной зоны ППТ предусмотрены следующие мероприятия:

- проектом предусматривается реконструкция существующих и обустройство новых тротуаров с твердым покрытием:

- отвод поверхностных вод запроектирован по лоткам автомобильных дорог с выпуском в дождевую канализацию;

- участки, не занятые застройкой и покрытиями, максимально озеленяются.

Для озеленения рекомендуется ассортимент, в соответствии с климатическими почвенными условиями участка строительства:

* деревья – липа, береза, пирамидальный тополь, клен, ясень (на влажных участках территории – пихта, ель, можжевельник);
* кустарники – снежноягодник, жасмин, ирга, боярышник, сирень, рябина, шиповник морщинистый, туя.

**1.5.5 Основные показатели по генплану и благоустройству**

В таблице 1.5.1 приведены основные показатели по генплану и благоустройству.

Таблица 1.5.1 – Основные показатели по генплану и благоустройству

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование показателей** | **Единица**  **измерения** | **Коли-чество** | **Примечание** |
| Площадь участка | га | 286,0 |  |
| Площадь территорий производственного назначения | га | 263,8 |  |
| % | 92,2 |  |
| Площадь территории объектов транспортной инфраструктуры | га | 5,6 |  |
| % | 2,0 |  |
| Площадь территории объектов  инженерной инфраструктуры | га | - |  |
| % | - |  |
| Площадь покрытий улиц и проездов | га | 4,7 |  |
| % | 1,6 |

**1.6. Сети и инженерное оборудование**

Все существующие здания на проектируемой территории оборудованы центральным отоплением, водоснабжением, канализацией, газоснабжением, электроснабжением и т.д. Все сети инженерных коммуникаций существующие. На проектируемой территории в соответствии с генеральным планом г.Саранск проектируется прокладка ливнесточного коллектора. Окончательные решения по развитию и реконструкции инженерных сетей проектируемой территории должны быть утверждены в составе соответствующей проектной документации.

Для проектируемых зданий предусмотрены подводящие инженерные сети по техническим условиям от эксплуатирующих организаций. Окончательные расчеты инженерных сетей и сооружений будут выполняться на следующих стадиях проектирования с учетом конкретных условий в момент проектирования.

**1.7. Основные технико-экономические показатели проекта планировки**

В таблице 1.7.1 приведены основные технико-экономические показатели проекта планировки.

Таблица 1.7.1 – Основные технико-экономические показатели ППТ

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п\п** | **Наименование показателей** | **Единица**  **измерения** | **Количество на 2013 г.** | **Количество на расчетный срок (2025 г.)** | **Примечание** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| **1** | **Территория** |  |  |  |  |
| 1.1 | Площадь проектируемой территории – всего,  в том числе территории: | га | 286,0 | 286,0 |  |
| **А) - жилых зон** (кварталы, микрорайоны и другие) | га | - | - |  |
| **Б) Общественно-деловой застройки** | га | - | - |  |
| **В) Производственных зон** | га | 207,8 | 263,8 |  |
|  | **Г) Зон транспортной инфраструктуры** | га | 3,4 | 5,6 |  |
|  | **Д) Зон инженерной инфраструктуры** | га | - | - |  |
|  | **Е) Рекреационных и иных зон** | га | - | - |  |
| **Ж) Санитарно-защитных зон в границах проектируемой территории** | га | - | - |  |
| 1.2 | Из общей площади проектируемого района территории общего  пользования – всего, из них | га | 60,3 | 16,6 |  |
| - зеленые насаждения общего пользования и прочие территории общего | га | 56,7 | 11,9 |  |
| - улицы, дороги, проезды | га | 3,53 | 4,7 | без учета магистральных автодорог |
| 1.3 | Из общей территории: |  |  |  |  |
| - земли муниципальной собственности | га | 16,7 | - |  |
| **2** | **Население** |  |  |  |  |
| 2.1 | Численность населения | чел. | - | - |  |
| 2.2 | Плотность населения | чел./га | - | - |  |
| **3** | **Жилищный фонд** |  | - | - |  |
| **4** | **Объекты общественно-деловой застройки** |  |  |  |  |
| **5** | **Транспортная инфраструктура** |  |  |  |  |
| 5.1 | Магистральные дороги | км | 1,8 | 1,8 |  |
| 5.2 | Магистральные улицы общегородского значения | км | 6,5 | 8,42 |  |
| 5.3 | Улицы и проезды местного значения | кв.м | 35280 | 46620 | без учета магистральной автодороги |
| 5.4 | АЗС и автосервисы | кв.м. | 34000 | 56000 |  |

**1.8. Охрана окружающей среды**

**1.8.1. Природоохранные мероприятия**

Природоохранные мероприятияпредусмотрены 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);

- проведения мероприятий снижающих выброс вредных веществ в атмосферу автотранспортом;

- запрещения сброса неочищенных сточных и дренажных вод в водные объекты;

- формирование общемикрорайонной системы зеленых насаждений.

**1.8.2. Санитарная очистка территории**

Объектами санитарной очистки и уборки на проектируемой территории являются участки тротуаров, проезды, улицы, площадки промышленных предприятий, а также правильная утилизация и вывоз отходов от промышленных производств.

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 ППТ предусмотрены специальные площадки для размещения контейнеров для бытовых отходов с удобными подъездами для транспорта. Площадки проектируются открытыми, с водонепроницаемым покрытием и огражденные зелеными насаждениями.

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

**1.9. Инженерно-технические мероприятия по ГО**

**и обеспечению пожарной безопасности.**

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 и железная дорога по которым перевозятся пожароопасные вещества, в т.ч. ГСМ, при розливе которых возможно образование зон разрушений и пожаров.

Застройка проектируемой территории выполнена зданиями производственного и общественного назначения. Планировочная структура данной застройки 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 населения из разрушенных частей промышленной застройки.

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 объектов. Наружное пожаротушение осуществляется из пожарных гидрантов.

**1.10. Мероприятия по созданию доступной среды**

**для маломобильных групп населения и инвалидов.**

Проектные решения данного ППТ обеспечивают условия беспрепятственного и удобного передвижения маломобильных групп населения к зданиям с учетом требований нормативов.

На всех путях движения, доступных для маломобильных групп населения на все время эксплуатации должна быть обеспечена система средств информационной поддержки. Проектные решения объектов, доступных для маломобильных групп населения, должны обеспечивать:

- досягаемость мест целевого посещения и беспрепятственность перемещения внутри зданий и сооружений;

- безопасность путей движения (в том числе эвакуационных), а также мест обслуживания и приложения труда.

Высота бордюров по краям пешеходных путей на участке не менее 0,05 м., высота бортового камня в местах пересечения тротуаров с проезжей частью, а также перепад высот бордюров, бортовых камней вдоль эксплуатируемых площадок, примыкающих к путям пешеходного движения, не превышает 0,04 м. Для покрытий пешеходных дорожек, тротуаров и пандусов не применяются насыпные или крупноструктурные материалы, препятствующие передвижению маломобильных групп населения на креслах-колясках или с костылями. Для открытых лестниц на перепадах рельефа должна быть принята ширина проступей не менее 0,4 м., высота подступенка – не более 0,12 м. Все ступени наружных лестниц должны быть одинаковыми. Лестницы должны быть продублированы пандусами, имеющими уклон 8%.

**2.1. Проект межевания территории**

Проект межевания территории разработан в составе проекта планировки проектируемой территории и содержит в своём составе текстовую часть и графические материалы. Графические материалы включают в себя схему существующего использования территории и схему проекта межевания территории.

Проект межевания территории выполнен с учетом сведений из государственного кадастра недвижимости о земельных участках, расположенных в границах проектируемой территории. Характеристика данных земельных участков приведена в таблице 2.11.2.

Технико-экономические показатели проекта межевания приведены в таблице 2.11.3.

Таблица 2.11.3 - Технико-экономические показатели проекта межевания

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование показателей** | **Единица измерения** | **На 2013 год** | **На расчетный срок (2025 г.)** | **На после расчетный срок** |
| 1 | Площадь проектируемой территории | м2 | 2860000 | 2860000 | 2860000 |
| 2 | Площадь земельных участков зарегистрированных в земельном кадастре недвижимости | м2 | 2111475 | 2694183 | 2694183 |
| 3 | Площадь земельных участков зарегистрированных в земельном кадастре недвижимости подлежащих корректировке | м2 | 175 |  | 26517 |
| 4 | Территория подлежащая межеванию, в том числе |  | 582708 | - | 556349 |
| - территория промышленной застройки | м2 | 560736 | - | 475068 |
|  | - территория объектов транспортной инфраструктуры и бытового обслуживания | м2 | 21972 |  | 81281 |
| 5 | Территории, не подлежащие межеванию, в том числе: | м2 | 165817 | 165817 | 165817 |
|  | - зеленые насаждения общего пользования и прочие территорий общего пользования | м2 | 130537 | 119197 | 81901 |
|  | - улицы, дороги, проезды | м2 | 35280 | 46620 | 83916 |
| 6 | Зона действия публичного сервитута | м2 | - | - |  |

В проекте межевания территории отображены границы существующих землепользований, границы формируемых земельных участков, красные линии, линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений и сооружений и границы зон действия публичных сервитутов. При разработке проекта межевания границы существующих земельных участков границы, которых имеют наложения, а также не соответствуют сложившейся градостроительной ситуации, отмечены как подлежащие корректировке. Межевание остальных земельных участков на проектируемой территории выполнено с учетом обеспечения нормативной площади и создания технических коридоров для возможной прокладки инженерных коммуникаций на перспективу. При разработке проекта межевания территории на земельном участке установлены публичные сервитуты для обеспечения свободного доступа каждого земельного участка к дорожно-транспортной сети. Характеристики формируемых земельных участков и площади установленных публичных сервитутов представлены в таблице 2.11.4.

**Нормативные размеры земельных участков** под существующими промышленными предприятиями рассчитаны в соответствии с требованиями МНГП и СНиП II-89-80. **Расчет нормативных размеров земельных участков приведен в таблице 2.11.3.** Нормативный размер земельного участка промышленного предприятия принят равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии со СНиП II-89-80.

Таблица 2.11.3 – Расчет нормативных размеров земельных участков под существующими промышленными предприятиями

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Кадастровый номер земельного участка** | **Площадь застройки, (кв.м.)** | **Показатель нормативной плотности застройки (%)** | **Площадь земельного участка по сведениям ГКН**  **(кв.м.)** | **Нормативный размер земельного участка**  **(кв.м.)** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| 1 | 13:23:1008011:64 | 1770 | 55 | 6013 | 3218 |
| 2 | 13:23:1008011:37 | 2546 | 55 | 20120 | 4629 |
| 3 | 13:23:1008011:69 | 967 | 46 | 4658 | 1758 |
| 4 | 13:23:1008011:51 | 2096 | 50 | 10758 | 3811 |
| 5 | 13:23:1008011:62 | 2798 | 50 | 5497 | 5087 |
| 6 | 13:23:1008009:09 | 3136 | 50 | 12039 | 5702 |
| 7 | 13:23:1009038:10 | 3550 | 50 | 8429 | 6455 |
| 8 | 13:23:1008009:25 | 1259 | 53 | 3570 | 2289 |
| 9 | 13:23:1008009:27 | 12212 | 50 | 25559 | 22204 |
| 10 | 13:23:1008010:18 | 32698 | 50 | 40520 | 59451 |
| 11 | 13:23:1008010:29 | 806 | 50 | 6400 | 1465 |
| 12 | 13:23:1008010:5 | 3093 | 50 | 4709 | 5624 |
| 13 | 13:23:1008010:27 | 4920 | 50 | 12549 | 8945 |
| 14 | 13:23:1008010:33 | 982 | 50 | 3032 | 1785 |
| 15 | 13:23:1008010:17 | 552 | 50 | 2936 | 1004 |
| 16 | 13:23:1008010:2 | 6280 | 50 | 36272 | 11418 |

**2.2. Внесение изменений в проект межевания территории**

Границы проекта по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной дорогой на Ульяновск, улицами 1-я Промышленная и 2-я Промышленная г. Саранска, включая проект межевания, в части земельного участка расположенного по адресу: ул. 2-я Промышленная, д. 9, для размещения административного здания, установлены в соответствии со схемой размещения участка на ситуационном плане, согласованной с Управлением градостроительства и архитектуры Администрации городского округа Саранск.

Проектом предусматривается формирование участка :ЗУ1 с площадью 1292 кв. м. с видом разрешенного использования «Деловое управление».

Таблица 2.2.1. – Характеристика образуемых земельных участков

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ по проекту межевания территории** | **Вид разрешенного использования** | **Почтовый адрес** | **Площадь земельного участка, кв.м.** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| :ЗУ1 | Деловое управление | Республика Мордовия,  г. Саранск, ул. 2-ая Промышленная | 1242 |

**2.3. Рекомендации по градостроительному зонированию территории**

Настоящим проектом внесение изменений в схему градостроительного зонирования территории г.о.Саранск не требуется.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1

Каталог координат формируемых земельных участков

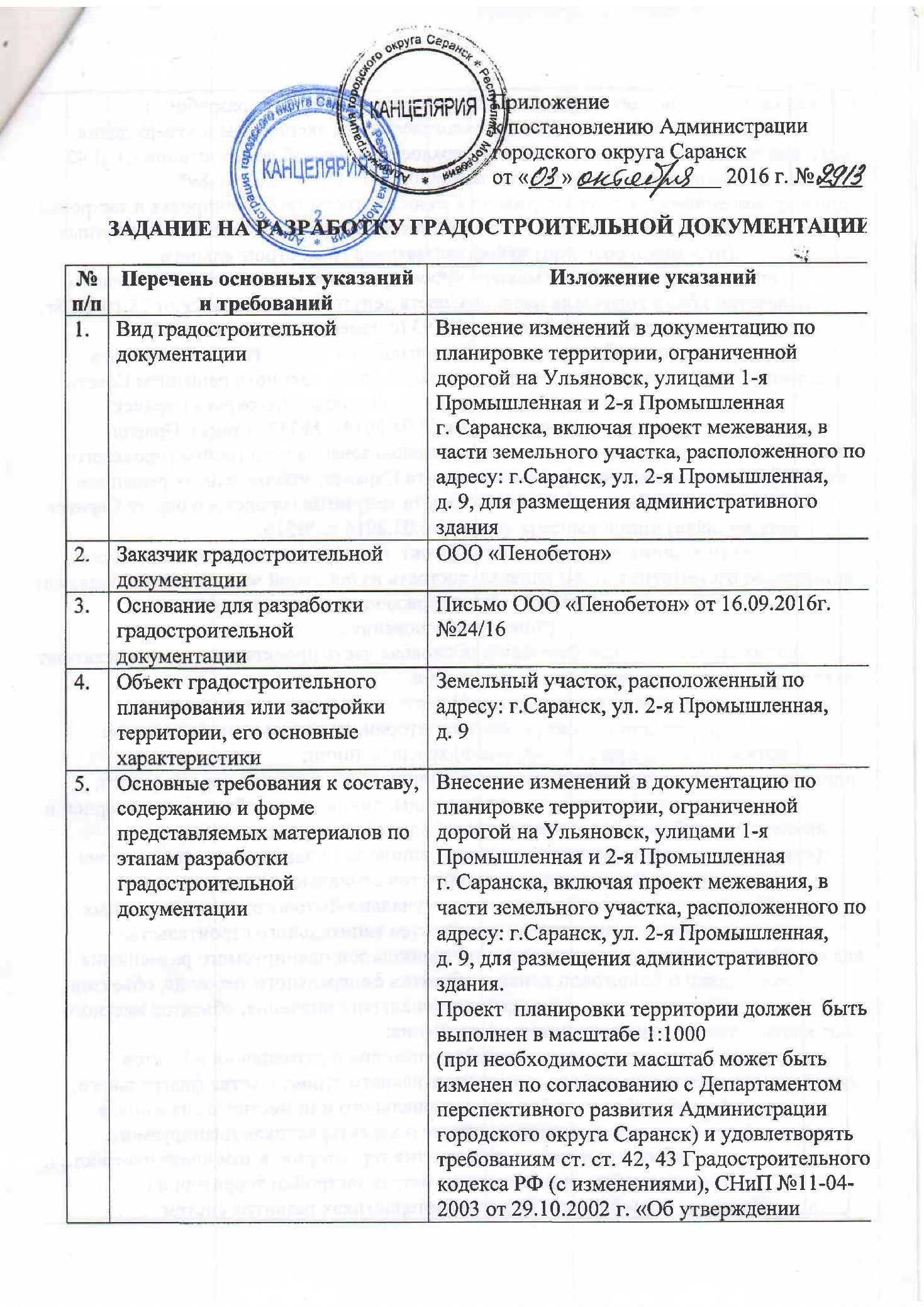
|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| :ЗУ1 | 1 | 397710.08 | 1291946.27 |
| 2 | 397708.56 | 1292003.01 |
| 3 | 397680.08 | 1292002.32 |
| 4 | 397679.73 | 1291963.16 |
| 5 | 397704.24 | 1291962.87 |
| 6 | 397705.39 | 1291946.3 |

Приложение 2

Характеристика земельных участков, зарегистрированных в ГКН

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Кадастровый номер** | **Почтовый адрес ориентира** | **Разрешенное использование** | **Площадь по сведениям ГКН, м²** | **Вид права** | **Правообладатель** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| **13:23:1008010:27** | **Республика Мордовия, г. Саранск, ул 2-ая Промышленная, д. 9** | **Для размещения производственных помещений** | **12549** | **Аренда** | **Константинов А. В. , Борискина Н. М. , Клементьев М. М. , ООО "Монолит", ООО " Пенобетон"** |
| **13:23:1008010:30** | **Республика Мордовия, г. Саранск, ул 2-ая Промышленная, д. 9** | **Для размещения производственного здания** | **543** | **Общая долевая собственность** | **Базаева Юлия Алексеевна** |
| **Общая долевая собственность** | **Базаев Никита Анатольевич** |
| **13:23:1008010:33** | **Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Промышленная 2-ая, д. 9** | **Для размещения производственных помещений** | **3032** | **Собственность** | **Тимофеев Виктор Васильевич** |

Приложение 3

Задание на разработку градостроительной документации

