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.

**СОДЕРЖАНИЕ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Раздел 1. Основная часть проекта планировки территории** |  |
| **1.** | **Общая часть** | 6 |
| 1.1. | Состав авторского коллектива | 6 |
| 1.2. | Состав проекта | 6 |
| **2.** | **Пояснительная записка** | 7 |
| 2.1. | Общие положения | 7 |
| 2.2. | Природные условия | 8 |
| **3.** | **Обоснование планировочной организации территории в соответствии с градостроительным регламентом** | 9 |
| **4.** | **Характеристика территории разработки проекта** | 11 |
| 4.1. | Общие положения | 11 |
| 4.2. | Сводная таблица существующего жилого фонда | 12 |
| 4.3. | Сводная таблица существующего нежилого фонда | 13 |
| 4.4. | Объекты культурно-бытового обслуживания | 15 |
| 4.5. | Учреждения образования | 16 |
| 4.6. | Интенсивность использования территории занятой, многоквартирной застройкой | 16 |
|  | **Раздел 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории** |  |
| **5.** | **План организации рельефа и красные линии** | 16 |
| **6.** | **Определение площадей земельных участков под многоквартирными домами** | 18 |
| 7. | Расчет численности и плотности населения территории | 19 |
| 7.1. | Расчет максимальной плотности и численности населения территории | 19 |
| 7.2. | Расчет фактической плотности и численности населения, проживающего в многоквартирных домах | 21 |
| 7.3. | Расчет численности населения перспективной застройки на земельных участках, занятых временными гаражами и сооружениями (территория многоквартирной застройки) | 22 |
| 7.4 | Расчет численности населения перспективной застройки на территории, занятой индивидуальной жилой застройкой | 23 |
| 7.5 | Определение сверхнормативной площади на территории  многоквартирной застройки | 25 |
| **8.** | **Расчет предприятий культурно-бытового обслуживания микрорайона на существующий жилой фонд** | 25 |
|  |  | стр. |
| **9.** | **Благоустройство** | 27 |
| 9.1. | Технико-экономические показатели по генеральному плану | 27 |
| 9.2. | Благоустройство и озеленение | 27 |
| 9.3. | Инженерная защита и подготовка территории | 28 |
| **10.** | **Транспорт и улично-дорожная сеть** | 28 |
| 10.1. | Общая часть | 28 |
| 10.2. | Городской транспорт, улицы и дороги | 29 |
| 10.3. | Расчет потребности в местах для парковки и постоянного хранения автомобилей | 29 |
| **11.** | **Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов** | 31 |
| **12.** | **Регулирование микроклимата** | 31 |
| **13.** | **Противопожарные мероприятия** | 32 |
| **14.** | **Рекомендации по охране окружающей среды** | 32 |
| 14.1. | Общая часть | 32 |
| 14.2. | Характеристика источников выбросов, загрязняющих веществ в атмосферу | 32 |
| 14.3. | Комплекс мероприятий по уменьшению загрязняющих выбросов в атмосферу | 32 |
| 14.4. | Охрана поверхностных и подземных вод от загрязнения и истощения | 33 |
| 14.5. | Охрана почвы и растительности | 33 |
| 14.6. | Защита от шума, вибрации, электрических и магнитных полей, излучений и облучений | 34 |
| 14.7. | Природоохранные мероприятия | 34 |
| **15.** | **Очистка территории и сбор твердых и пищевых отходов** | 35 |
| 15.1. | Общая часть | 35 |
| 15.2. | Уборка жилых и общественных территорий | 35 |
| 15.3. | Ответственность за санитарное содержание территорий населенных мест | 36 |
| **16.** | **Охрана памятников истории и культуры** | 36 |
|  | **Раздел 3. Иные вопросы планировки территории** |  |
| **17.** | **Основные технико-экономические показатели проекта планировки** | 37 |
|  | **Раздел 4. Основная часть проекта межевания территории** |  |
| **18.** | **Проект межевания территории** | 39 |
| 18.1. | Общие положения | 39 |
|  | **Раздел 5. Материалы по обоснованию проекта межевания территории** |  |
| 18.2. | Формирование проектных границ земельных участков | 41 |
| 18.3. | Обоснование принятых решений по проекту межевания | 44 |
| **19.** | **Основные технико-экономические показатели проекта межевания** | 46 |
| **20.** | **Внесение изменений в проект межевания территории** | 53 |

|  |
| --- |
| ПРИЛОЖЕНИЯ |
| 1.Каталог координат формируемых земельных участков  2. Характеристика земельных участков, зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости |
| 3. Сведения из БТИ и государственного кадастра недвижимости |
| 4. Графическая часть |

**Раздел 1. Основная часть проекта планировки территории**

**1. Общая часть**

**1.1 Состав авторского коллектива**

|  |  |
| --- | --- |
| Должность | Фамилия, инициалы |
|  |  |
| Главный инженер проекта | Каханов П. А. |
| Инженер отдела генпланов | Чендырев А. А. |

**1.2 Состав документации по планировке территории**

**РАЗДЕЛ 1. Основная часть проекта планировки территории**

1. Текстовые материалы - положения о размещении объектов капитального строительства

2. Графические материалы:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№№ п/п** | **Наименование** | **Лист** | **Масштаб** |
| 1. | Чертеж планировки территории. | ПП - 1 | 1: 500 |

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

- Разбивочный чертеж красных линий

**РАЗДЕЛ 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории**

1. Текстовые материалы

2. Графические материалы:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№№ п/п** | **Наименование** | **Лист** | **Масштаб** |
| 1. | Схема расположения изменяемой территории в границах проекта планировки территории | ПП - 2 | 1: 1000 |
| 2. | Схема расположения элемента планировочной структуры (по материалам генерального плана г.Саранск, 2014 г.) | ПП - 3 | 1: 10000 |
| 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 | ПП - 5 | 1: 1000 |
| 5. | Схема границ зон с особыми условиями использования территории | ПП - 6 | 1: 1000 |
| 6. | Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и территории инженерной защиты территории | ПП - 7 | 1: 1000 |
| 7. | Результаты инженерных изысканий М 1:500 | ПП - 8 | 1: 1000 |

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

- схема границ территорий объектов культурного наследия.

**РАЗДЕЛ 3. Иные вопросы планировки территории**

1. Текстовые материалы

**РАЗДЕЛ 4. Основная часть проекта межевания территории**

1. Текстовые материалы

2. Графические материалы:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№№ п/п** | **Наименование** | **Лист** | **Масштаб** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1. | Чертеж межевания территории. | ПМ-2 | 1:1000 |

**РАЗДЕЛ 5. Материалы по обоснованию проекта межевания территории**

1. Текстовые материалы

2. Графические материалы:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№№ п/п** | **Наименование** | **Лист** | **Масштаб** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1. | Чертеж границ существующих земельных участков и объектов капитального строительства. Чертеж границ зон  с особыми условиями использования территории. | ПМ-1 | 1:1000 |

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

- чертеж границ территорий объектов культурного наследия.

**2. Пояснительная записка**

**2.1. Общие положения**

Проект по внесению изменений в документацию по планировки территории, ограниченного улицами Солнечная, Пушкина, Веселовского, А. Лусс г. Саранска, включая проект межевания, в части раздела земельного участка с кадастровым номером 13:23:1001001:247 по ул. Солнечная, 27 г. Саранска и формирования земельного участка для размещения ТП 10/0,4 кВ разработан на основании постановления администрации г.о. Саранск №506 от 13.03.2017 г.

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 № 17/2017 от 21 марта 2017 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 6).

- Проект планировки и межевания территории, ограниченной улицами Солнечная, Пушкина, Веселовского, А. Лусс г. Саранска.

**2.2. Природные условия.**

Рельеф рассматриваемой территории умеренно-спокойный. Абсолютные отметки поверхности земли в пределах территории по существующему рельефу колеблются от 149,64 до 199,62 м.

Проектируемая территория относится ко II «В» климатическому подрайону II климатического района. Природные условия характеризуются следующими данными: климат района – среднеконтинентальный, с теплым летом и умеренно суровой зимой. Среднегодовая температура воздуха составляет +3,70С. Наиболее теплым месяцем в году является июль со среднемесячной температурой +190С и с максимальной температурой воздуха +380С, самым холодным – январь с абсолютной минимальной температурой -440С при среднемесячной температуре -120С. Продолжительность безморозного периода составляет 135 дней. Расчетная зимняя температура наружного воздуха (средняя наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,92) – минус 300 С. Продолжительность отопительного периода 210 суток. Средняя температура в этот период -4,90С.

Планировочная территория относится к зоне довольно высокого увлажнения. Среднегодовое количество атмосферных осадков равно 620 мм, из них осадки теплого периода составляют 378 мм и 242 мм – в теплый.

Устойчивый снежный покров образуется в третьей декаде ноября, разрушается во второй декаде апреля. Продолжительность залегания устойчивого снежного покрова – 144 дня. Средняя высота снежного покрова за зиму достигает 33 см. (40 см. в заниженном месте), максимальная – 74 см, минимальная – 20 см. Нормативное значение веса снегового покрова – 126 кг/м2. Нормативная глубина промерзания грунтов – 1,5м. Интенсивность грозовой деятельности составляет 40-60 часов за год, расчетное количество ударов молнии – 4 на 1 кв. м.

Нормативное значение ветрового давления – 30 кгс/м2. Ветровой режим характеризуется преобладанием Ю и ЮЗ направлениями ветров в зимний период, З и СВ – в летний период. Средняя скорость ветра колеблется от 6,9 м/сек. зимой до 4,4 м/сек. летом.

В гидрологическом отношении проектируемая территория входит в состав Волго-Сурского артезианского бассейна и характеризуется наличием водоносного горизонта, приуроченного к четвертичным отложениям.

В геологическом отношении рассматриваемая территория является изученной. По данным инженерно-строительных изысканий прошлых лет в геологическом строении территории принимают участие техногенные, современные элювиальные, среднечетвертичные озерно-ледниковые и нижнемеловые отложения. Территория является естественно и техногенно-подтопляемой. Особых геологических, гидрологических и метеорологических явлений не наблюдается.

**3. Обоснование планировочной организации территории**

**в соответствии с градостроительным регламентом**

Сложившаяся планировочная структура проектируемой территории определилась существующей нарезкой улиц и характеризуется квартальной застройкой селитебных территорий.

В соответствии с правилами землепользования и застройки г.о. Саранск, в жилом микрорайоне, ограниченном улицами Солнечная, Пушкина, Веселовского, А. Лусс, выделены следующие территориальные зоны:

Ж1 - Зона многоквартирной жилой застройки 5 и выше этажей;

ОС2 - Зона объектов науки, высшего и среднего специального образования;

П5 - Зона объектов и предприятий V класса опасности;

ОД3-Ц - Зона центров обслуживания общественно-деловой и коммерческой активности местного (локального) уровня;

Р3 - Зона рекреационно-ландшафтных территорий.

Для каждой из зон установлен правовой режим использования земельных участков через систему градостроительных регламентов, регулирующих землепользование и параметры застройки в границах этих участков.

Правила землепользования и застройки и планировочные решения генерального плана г. Саранска относительно рассматриваемой территории, включающие в себя перебазирование и ликвидацию гаражей ГК «Свет-3» и экранирование ПС 110 кВ «Северо-Западная» снимают существующие ограничения, влияющих на планировочные решения данного проекта.

**4. Характеристика территории разработки проекта**

**4.1. Общие положения**

Проектируемый жилой микрорайон расположен в северо-западной части г. Саранска и ограничен следующими улицами: с севера – ул. Солнечная, с востока – ул. Пушкина, Лямбирское шоссе, с юга – ул. Веселовского, с запада – ул. А. Лусс.

Исследуемый квартал застраивался в период с 1966 г. по 2006 г.

На территории микрорайона располагается 26 жилых домов этажностью 1–3–5–6–9 этажей; объекты социального и культурно-бытового обслуживания: двух этажный детский сад комбинированного вида «Родничок», Саранский автомеханический техникум, Профессиональное училище №29, Саранский строительный техникум, Профессиональное училище №33, ДЮСШ по теннису им. Ш. А. Тарпищева, сервисный центр АСЦ «Видео-Сервис» и другие объекты для обслуживания населения; объекты инженерной инфраструктуры: трансформаторные подстанции, 2 центральных тепловых пункта, насосная, ПС 110 КВ «Северо-Западная». В центральной части проектируемой территории расположен массив гаражей ГК «Свет-3», в юго-восточной – ГК «Заря».

**4.2. Сводная таблица существующего жилого фонда**

**Таблица 1**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Адрес объекта** | **Год постройки** | **Износ, %** | | **Этажность** | | **Площадь застройки, м2** | | **Общая площадь**  **помещений, м2** | | **Встроенно-пристроенные помещения, м2** | | **Удельный показатель**  **земельной доли, У З. Д.** | | **Нормативная площадь**  **земельного участка**  **многоквартирного**  **дома, м2** | **Площадь участка согласно данным ФГУП Ростехинвентаризация, м2** |
| **1** | **2** | **3** | | **4** | | **5** | | **6** | | **7** | | **8** | | **9** | **10** |
| **ул. Пушкина** | | | | | | | | | | | | | | | |
| ж/д № 1а | 1986 | 17 | 3 | | 505.0 | | 1002.0 | | - | | 1.85 | | | 1854.0 | 608.4 |
| ж/д № 2 | 1973 | 30 | 5 | | 706.0 | | 2638.0 | | - | | 1.52 | | | 4010.0 | 3742.0 |
| ж/д № 3, корп.1 | 1993 | 10 | 9 | | 799.1 | | 4072.3 | | - | | 0.85 | | | 3461.0 | 3145.0 |
| ж/д № 3, корп.2 | 1992 | 10 | 9 | | 798.0 | | 3862.1 | | 160.3 | | 0.85 | | | 3283.0 | 4922.0 |
| ж/д № 3, корп.3 | 1990 | 12 | 9 | | 954.5 | | 3913.8 | | 160.1 | | 0.85 | | | 3327.0 | 4327.3 |
| ж/д № 4 | 1973 | 30 | 5 | | 844.1 | | 3471.3 | | 252.3 | | 1.52 | | | 5276.0 | 4084.8 |
| ж/д № 5 | 1995 | 8 | 9 | | 1162.4 | | 6233.5 | | - | | 0.92 | | | 5735.0 | 3929.7 |
| ж/д № 5а | 1995 | 8 | 9 | | 743.7 | | 4542.4 | | - | | 0.92 | | | 4179.0 | 2446.0 |
| ж/д № 5, корп.4 | 1991 | 10 | 9 | | 800.1 | | 3891.4 | | - | | 0.85 | | | 3308.0 | 800.1 |
| ж/д № 8 | 1975 | 30 | 6 | | 1042.6 | | 5456.2 | | - | | 1.21 | | | 6602.0 | 5724.3 |
| ж/д № 10 | 1976 | 30 | 6 | | 1085.2 | | 5462.0 | | - | | 1.21 | | | 6609.0 | 4391.2 |
| ж/д № 12 | 1977 | 25 | 9 | | 1142.0 | | 5936.2 | | 479.3 | | 0.98 | | | 5817.0 | 3692.5 |
| ж/д № 14 | 1979 | 21 | 9 | | 1106.2 | | 5694.6 | | 90.4 | | 0.98 | | | 5581.0 | 1106.2 |
| ж/д № 14а | 1976 | 27 | 5 | | 1482.7 | | 4382.8 | | 219.1 | | 1.36 | | | 5961.0 | 4781.1 |
|  |  |  |  | |  | |  | |  | |  | | |  |  |
| **Итого:** |  |  |  | | **13171.6** | | **60558.6** | | **1361.5** | |  | | | **65003.0** | **47700.6** |
| **ул. Веселовского** | | | | | | | | | | | | | | | |
| ж/д № 1 | 1975 | 30 | | 9 | | 810.6 | | 4032.0 | | 20.3 | | | 0.98 | 3951.0 | 3663.8 |
| ж/д № 5 | 1966 | 38 | | 3 | | 602.9 | | 1298.5 | | - | | | 2.00 | 2597.0 | 2115.0 |
| ж/д № 5а | 1984 | 23 | | 5 | | 379.1 | | 1108.9 | | - | | | 1.36 | 1208.0 | 546.2 |
| ж/д № 7 | 1966 | 38 | | 3 | | 589.6 | | 1351.0 | | 308.6 | | | 2.00 | 2702.0 | 2113.8 |
| ж/д № 9 | 1966 | 33 | | 3 | | 634.5 | | 1382.4 | | - | | | 2.00 | 2765.0 | 634.5 |
| ж/д № 11 | 1972 | 32 | | 5 | | 892.3 | | 3071.6 | | - | | | 1.52 | 4669.0 | 5786.6 |
| ж/д № 13 | 1982 | 20 | | 9 | | 1712.3 | | 8317.3 | | 412.3 | | | 0.98 | 8151.0 | 3853.7 |
|  |  |  | |  | |  | |  | |  | | |  |  |  |
| **Итого:** |  |  | |  | | **5621.3** | | **20561.7** | | **741.2** | | |  | **26043.0** | **18713.6** |
| **1** | **2** | **3** | | **4** | | **5** | | **6** | | **7** | | | **8** | **9** | **10** |
| **ул. А. Лусс** | | | | | | | | | | | | | | | |
| ж/д № 3а | 1974 | 30 | | 5 | | 1303.4 | | 4298.4 | | **-** | | | 1.52 | 6534.0 | 1303.4 |
| ж/д № 3б | 1974 | 30 | | 5 | | 1303.4 | | 4298.4 | | **-** | | | 1.52 | 6534.0 | 1303.4 |
| ж/д № 9 | 1985 | 18 | | 9 | | 910.1 | | 5354.2 | | **-** | | | 0.85 | 4551.0 | 4140.0 |
| ж/д № 9а | 2006 | 0 | | 5 | | 1236.9 | | 3109.2 | | **-** | | | 0.92 | 2860.0 | 1236.9 |
|  |  |  | |  | |  | |  | |  | | |  |  |  |
| **Итого:** |  |  | |  | | **4753.8** | | **17060.2** | |  | | |  | **20479.0** | **7983.7** |
|  |  |  | |  | |  | |  | |  | | |  |  |  |
| **Итого S Ж. =** |  |  | |  | | **23546.7** | | **98180.5** | | **2102.7** | | |  | **111525.0** | **74397.9** |

Средняя этажность территории:

98180.5/(5033.9/3+26378.6/5+10918.2/6+55849.8/9)=6.55

**4.3. Сводная таблица существующего нежилого фонда**

**Таблица 2**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование**  **и адрес**  **объекта** | **Год постройки** | **Износ здания, %** | **Площадь**  **застройки, м2** | **Общая площадь, м2** | **Этажность** | **Площадь**  **земельного**  **участка, м2** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
| **ул. Солнечная** | | | | | | |
| ГОУ СПО «Саранский автомеханический техникум» (учебные корпусы, хозяйственные корпусы), д. № 25 | 1986 | 14 | 3278.6 | 7373.1 | 1-4 | 7372.0 |
| ГОУ СПО «Саранский автомеханический техникум» (общежитие), д. № 25, корп. 1 | 1986 | 15 | 956.9 | 3894.4 | 5 |
| ГОУ НПО «Профессиональное училище  № 29» (мастерская), д. № 27 | 1974 | 32 | 1393.4 | 2368.7 | 2 | 34375.0 |
| ГНОУ «Республиканский лицей – Центр для одаренных детей», д. № 27, корп. 2 | 1974 | 30 | 684.2 | 2278.4 | 4 |
| 1974 | 31 | 988.1 | 1640.2 | 2 |
| ГОУ НПО «Профессиональное училище  № 29», д. № 27, корп. 1 | 1974 | 32 | 1232.7 | 4669.2 | 5 | 4860.0 |
| **ул. Пушкина** | | | | | | |
| МДОУ «Детский сад № 79 комбинированного вида «Родничок», д. № 6 | 1974 | 32 | 1798.9 | 2040.6 | 2 | 8020.0 |
| ГУ ДОД «Детско-юношеская спортивная школа по теннису им. Ш.А. Тарпищева» (физкультурно-оздоровительный комплекс), д. № 10а | 2000 | 0 | 1161.0 | 1326.8 | 1 | 2553.0 |
| **ул. Веселовского** | | | | | | |
| ГОУ СПО «Саранский строительный техникум», д. № 3 | 1969 | 35 | 1531.3 | 3233.9 | 1-3 | 22695.0 |
| 1338.8 | 1137.9 | 1 |
| 1394.7 | 1572.4 | 1-2 |
| **ул. А. Лусс** | | | | | | |
| Административное здание (АСЦ «Видео-Сервис», ООО «Промжилсервис»), д. 3а | 1974 | 30 | 592.5 | 503.2 | 1 | 1031.0 |
| ГОУ НПО «Профессиональное училище №33», д. № 7 | 1983 | 26 | 1621.0 | 2755.7 | 2 | 26949.0 |
| 920.3 | 1564.5 | 2 |
| 729.6 | 1731.5 | 3 |
| **Лямбирское шоссе** | | | | | | |
| Автомагазин «Вираж», д. № 3 | 1996 | 7 | 438.7 | 1365.4 | 3 | 1117.0 |
|  | | | | | | |
| **Итого S Н. Ж. =** | |  | **20060.7** | **39455.9** |  | **108972.0** |

**4.4. Объекты социального и культурно-бытового обслуживания**

**Таблица 3**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование точки** | **Адрес** | **Площадь,**  **м2** | **Примечание** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| **ул. Пушкина** | | | |
| Магазин «Смак» | 3, корп. 2 | 160.3 | помещение, встроенное в жилой дом |
| Ремонт одежды |
| Магазин «Визит» | 3, корп. 3 | 160.1 | помещения, встроенные в жилой дом |
| Парикмахерская «Фантазия» |
| Магазин ООО «Криз» | 4 | 252.3 | помещение, встроенное в жилой дом |
| Физкультурно-оздоровительный комплекс | 10а | 1326.8 | обслуживает население смежных микрорайонов |
| Магазины «Рыболов», «Ритм»,  магазины по продаже товаров для дома, бензо-, электро-, ручного инструмента | 12 | 218.3 | помещение, встроенно-пристроенное  в жилой дом |
| Магазин «Лидия» | 14 | 90.4 | помещение, встроенное в жилой дом |
| Магазин «Городок» | 14а | 219.1 | пристрой к жилому дому |
| **ул. Веселовского** | | | |
| Парикмахерская «Самира» | 1 | 20.3 | помещение, встроенное в жилой дом |
| Универсам «Магнит» | 13 | 412.3 | помещение, встроенно-пристроенное  в жилой дом |
| **ул. А. Лусс** | | | |
| АСЦ «Видео-Сервис»,  ООО «Промжилсервис» | 3а | нет  данных | обслуживает население смежных микрорайонов |
| **Лямбирское шоссе** | | | |
| Автомагазин «Вираж» | 3 | 1365.4 | обслуживает население смежных микрорайонов |

**4.5. Учреждения образования**

**Таблица 4**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование**  **учреждения** | **Адрес** | **Посещаемость за смену, чел** | | **Примечание** |
| **по проекту** | **фактическое** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| **ул. Пушкина** | | | | |
| МДОУ «Детский сад № 79 комбинированного вида «Родничок» | 6 | 220 | 254 |  |

**4.6. Интенсивность использования территории**

Интенсивность использования территории характеризуется плотностью застройки и процентом застроенности территории.

Общая площадь проектируемой территории равна 470189 м2 ≈ 47.02 га.

Коэффициент плотности застройки (КПЗ) — это отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади территории (тыс. м² / га).

КПЗ = ΣSэт / Sуч, где

ΣSэт - сумма площадей всех этажей застройки (тыс. м²),

Sуч - площадь участка, на котором размещены постройки (га).

По состоянию на 2011 год:

КПЗ=(98.18+39.46)/47.02=2.93 тыс. м² / га.

Процент застроенности (ПЗ) — доля территорий, занятых застройкой в габаритах наружных стен от общей площади территории участка (квартала) (%).

По состоянию на 2011 год:

ПЗ=(23546.7+20060.7)/470189×100=9.3 %.

**Раздел 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории**

**5. План организации рельефа и красные линии**

План организации рельефа разработан на материалах топографической съемки М 1:500, выполненной ООО «НПП «Инженер» в 2011 году.

Рельеф достаточно спокойный с уклонами с севера и с юга к незастроенной средней части территории. «Посадка» зданий на рельеф осуществлена с учетом планировочной структуры микрорайона, относительных отметок входных площадок жилых и общественных зданий с соблюдением нормативных уклонов. В жилом районе запроектирована ливневая канализация.

Проектом рассматриваются вопросы уточнения границ красных линий:

1) ул. Пушкина – ул. Веселовского – ул. А. Лусс;

2) Лямбирское шоссе – ул. Веселовского – ул. Пушкина.

Красные линии привязаны к сетке координат.

**Таблица 5**

**Ведомость расчета координат точек красных линий**

**(ул. Пушкина – ул. Веселовского – ул. А. Лусс)**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № точек | Координаты | | Дирекционные углы | Расстояния, м | Примечание |
| X | Y |
| 1 | 11958.85 | 5958.22 | 100° 59.3' | 215.11 |  |
| 2 | 11917.85 | 6169.39 | 127° 00.9' | 56.29 |  |
| 3 | 11883.96 | 6214.34 | 155° 37.0' | 27.37 |  |
| 4 | 11859.03 | 6225.64 | 177° 03.9' | 60.95 |  |
| 5 | 11798.16 | 6228.76 | 179° 01.5' | 84.61 |  |
| 6 | 11713.56 | 6230.20 | 186° 36.2' | 112.87 |  |
| 7 | 11601.44 | 6217.22 | 188° 19.3 | 44.15 |  |
| 8 | 11557.75 | 6210.83 | 196° 59.8' | 111.76 |  |
| 9 | 11450.87 | 6178.16 | 286° 45.0' | 137.13 |  |
| 10 | 11490.39 | 6046.85 | 294° 48.4' | 64.40 |  |
| 11 | 11517.41 | 5988.39 | 297° 51.6' | 134.82 |  |
| 12 | 11580.41 | 5869.20 | 9° 24.1' | 177.90 |  |
| 13 | 11755.92 | 5898.26 | 21° 03.5' | 82.35 |  |
| 14 | 11832.77 | 5927.85 | 13° 32.6' | 129.69 |  |

**Таблица 5.1**

**Ведомость расчета координат точек красных линий**

**(Лямбирское шоссе – ул. Веселовского – ул. Пушкина)**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № точек | Координаты | | Дирекционные углы | Расстояния, м | Примечание |
| X | Y |
| 15 | 11429.67 | 6750.00 | 203° 20.5' | 73.24 |  |
| 16 | 11362.42 | 6720.98 | 222° 34.6' | 68.21 |  |
| 17 | 11312.19 | 6674.83 | 226° 01.9' | 75.81 |  |
| 18 | 11259.56 | 6620.27 | 273° 47.0' | 40.02 |  |
| 19 | 11262.20 | 6580.34 | 300° 35.4' | 296.24 |  |
| 20 | 11412.95 | 6325.33 | 284° 26.9' | 133.18 |  |
| 21 | 11446.18 | 6196.36 | 16° 06.1' | 110.88 |  |
| 22 | 11552.71 | 6227.11 | 12° 28.2' | 44.37 |  |
| 23 | 11596.03 | 6236.69 | 7° 31.8' | 113.71 |  |
| 24 | 11708.76 | 6251.59 | 356° 39.0' | 162.94 |  |
| 25 | 11871.42 | 6242.07 | 326° 59.4' | 24.78 |  |
| 26 | 11892.20 | 6228.57 | 309° 53.2' | 49.67 |  |
| 27 | 11924.05 | 6190.46 | 293° 30.3' | 40.47 |  |
| 28 | 11940.19 | 6153.35 | 281° 45.3' | 211.89 |  |
| 29 | 11983.36 | 5945.90 | 13° 30.6' | 103.21 |  |
| 30 | 12083.71 | 5970.01 | 356° 26.4' | 17.07 |  |
| 31 | 12100.75 | 5968.95 | 337° 58.8' | 12.09 |  |
| 32 | 12112.05 | 5964.38 | 329° 43.4' | 10.02 |  |
| 33 | 12120.70 | 5959.33 | 311° 13.1' | 15.33 |  |
| 34 | 12130.80 | 5947.80 | 297° 38.5' | 165.77 |  |

**6. Определение площадей земельных участков**

**под многоквартирными домами**

Определение нормативных размеров земельных участков под многоквартирными домами и установление их границ проводится в соответствии с требованиями Свода правил по проектированию и строительству СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», с целью:

- передачи земельных участков в общую долевую собственность собственникам помещений в многоквартирных домах и установления земельной доли в общей собственности, приходящейся на каждого домовладельца в многоквартирном доме исходя из площади помещений, находящихся в его собственности;

- эффективного использования земель городских и сельских поселений и повышения уровня их благоустройства,

- налогообложения,

- учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в многоквартирных домах.

Для определения максимально допустимых нормативных размеров земельных участков под многоквартирными домами, передаваемых в общую долевую собственность собственникам помещений в многоквартирном доме бесплатно, положен принцип определения величины удельных показателей земельной доли для зданий разной этажности на основе градостроительных нормативов различных периодов массового жилищного строительства.

Удельный показатель земельной доли представляет собой площадь жилой территории в границах планировочной единицы, приходящейся на 1 кв.м. общей площади жилых помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.

Расчеты нормативных размеров земельных участков под многоквартирными домами приведены в Таблице 1.

Нормативный размер земельного участка многоквартирного дома рассчитан путем умножения общей площади жилых помещений на удельный показатель земельной доли по формуле:

Sнорм = Sк × Уз.д. , где

Sнорм – нормативный размер земельного участка

под многоквартирным домом, м2

Sк – общая площадь помещений в многоквартирном доме, м2

Уз.д – удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности

(Приложение А СП 30-101-98)

Если фактическая площадь земельного участка в существующей застройке меньше нормативных размеров площади, бесплатно передаваемой в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, и увеличение размеров земельного участка за счет смежных земельных участков

не представляется возможным, то границы земельного участка многоквартирного дома установлены по фактически существующим границам.

**Пример расчета нормативной площади земельного участка.**

Рассмотрим расчет нормативной площади земельного участка для дома № 12 по ул. Пушкина. Данный дом 9-этажный, построен в 1977 году. В соответствии с таблицей Приложения А У З.Д. для 9-этажных зданий равен 0.98, по данным технического паспорта общая площадь помещений составляет 5936.2 м2. Следовательно, по формуле:

S корм. к = S К х У З.Д. = 5936.2 м2 х 0.98 = 5817 м2

Нормативный размер земельного участка для многоквартирного дома № 12 по ул. Пушкина составляет 5817 м2 .

Таким образом, рассчитываем площади земельных участков для всех существующих жилых домов, расположенных в границах ул. Солнечная, ул. Пушкина, ул. Веселовского, ул. А. Лусс. Результаты расчетов сведены в Таблицу 1, графа «Нормативная площадь земельного участка многоквартирного дома, м2». Итого, на существующий жилой фонд необходимо 9.8181 га территории.

**7.** **Расчет численности и плотности населения микрорайона**

**7.1.** **Расчет максимальной плотности и численности населения микрорайона**

Расчет численности и плотности населения произведем для территории многоквартирной застройки, площадь которой составляет 184164 м2 ≈ 18.42 га.

Из общей площади микрорайона исключаем площадь, занимаемую объектами общего пользования, получаем площадь, предназначенную для жилья:

S Р = S Об. – S Н. Ж = 184164 м2 – 53314 м2 = 130850 м2 ≈ 13.09 га

Проектируемый жилой микрорайон будем рассматривать как зону высокой градостроительной ценности.

Согласно табл. 7, п. 2.2.26 (Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа Саранск, далее «местные нормативы») нормативный показатель плотности равен:

а) расчетная жилищная обеспеченность 18 м2/чел.:

Р Р = 400 чел./га.

Тогда максимальное расчетное количество жителей, которые могут проживать на данной территории, равно:

N Р = Р Р × S Р = 400 чел./га × 13.09 га = 5236 чел.

Согласно примечаний таб. 7 п. 2, в условиях реконструкции сложившейся застройки расчетную плотность населения допускается увеличивать или уменьшать, но не более чем на 10 %:

Р Р = 400×1.1=440 чел./га.

В таком случае, максимальное расчетное количество жителей, которые могут проживать на данной территории, равно:

N Р = Р Р × S Р = 440.00 чел./га × 13.09 га = 5759 чел.

б) расчетная жилищная обеспеченность 20.3 м2/чел. (на 2007 г):

Р Р = 345 чел./га.

N Р = Р Р × S Р = 345 чел./га × 13.09 га = 4516 чел.

в) расчетная жилищная обеспеченность 24.9 м2/чел. (на 2015 г):

Р Р = 289 чел./га.

N Р = Р Р × S Р = 289 чел./га × 13.09 га = 3783 чел.

**7.2. Расчет фактического числа жителей и плотности населения,**

**проживающего в микрорайоне**

На рассматриваемой территории расположено 26 многоквартирных домов.

Согласно сведениям Саранского отделения филиала ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» по Республике Мордовия, общая полезная площадь жилых домов составляет 98180.5 м2. Площадь встроенно-пристроенных помещений – 2102.7 м2.

Тогда, общая площадь жилых помещений

S= 98180.5 м2 – 2102.7 м2 = 96077.8 м2.

а) При расчетной жилищной обеспеченности 18 м2/чел. в этих домах проживает:

N ≈  = 5337 чел.

т.е. фактическая плотность населения составляет:

Р =  = 407 чел./га, что составляет 102 % от максимально допустимой плотности населения в данном микрорайоне Р Р = 400 чел./га.

При увеличении расчетной плотности населения на 10% фактическая плотность составляет 92.5 % от максимально допустимой плотности населения в данном микрорайоне.

Вывод:

Из этих расчетов следует, что на данной территории плотность населения превышает максимальное принятое значение, которое составляет 400 чел./га (п. 2.2.27 местных нормативов).

б) расчетная жилищная обеспеченность 20.3 м2/чел. (на 2007 г):

N ≈  = 4732 чел.

т.е. фактическая плотность населения составляет:

Р =  = 361 чел./га, что составляет 104.6 % от максимально допустимой плотности населения в данном микрорайоне РР = 345 чел./га.

в) расчетная жилищная обеспеченность 24.9 м2/чел. (на 2015 г):

N ≈  = 3858 чел.

т.е. фактическая плотность населения составляет:

Р =  = 294 чел./га, что составляет 101.7 % от максимально допустимой плотности населения в данном микрорайоне РР = 289 чел./га.

Вывод:

Плотность населения на данной территории для любых расчетных периодов превышает предельные показатели плотности (п. 2.2.26 местных нормативов).

**8. Расчет предприятий социального и культурно-бытового обслуживания**

**микрорайона на существующий и проектируемый жилой фонд**

Существующие объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения находятся в нормативных пределах пешеходной доступности. В границах территории разработки проекта планировки находятся объекты районного значения, а также городского и республиканского.

Расчеты выполнены согласно местным нормативам градостроительного проектирования городского округа Саранск (Приложение 8) и СНиП «2.07.01-89\*» «Градостроительство».

Расчетное количество жителей на проектируемой территории 5337 чел.

**Таблица 6**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Учреждения,**  **предприятия,**  **сооружения,**  **единицы**  **измерения** | **Рекомендуемая**  **обеспеченность** | **Существующее**  **количество мест и площадей**  **в микрорайоне** | **Количество**  **на микрорайон**  **с учетом**  **существующего жилого фонда и**  **перспективного строительства** | **Примечание** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| Детские  дошкольные  учреждения, мест | 49 мест на  1000 жителей | 220 мест | 261 место | МДОУ «Детский сад № 79 комбини-рованного вида» |
| Общеобразовательные учреждения, мест | 95 мест на  1000 жителей | - | 507мест | реконструкция здания ГУ НПО «ПУ №27» под СОШ на 550 мест с плавательным бассейном |
| Поликлиники, посещений в смену | 26 посещ.  в смену на  1000 жителей | - | 138 посещ.  в смену | располагаются  на соседних  территориях |
| Молочные кухни (для детей до 1 года), порций в сутки на 1 ребенка | 4 порции  в сутки  на 1 ребенка на  1000 жителей | - | 21 | располагаются  на соседних  территориях |
| Аптеки, объект | 1 на 20 тыс.жителей | - | 1 | располагаются  на соседних  территориях |
| Предприятия  торговли, м2 торговой площади (в том числе):  - продовольственные товары  - непродовольственные товары | 100 м2 на  1000 жителей  70 м2 на  1000 жителей  30 м2 на  1000 жителей | 1433  (м2 торг. площ.)  -  - | 534  (м2 торг площ.)  -  - | Универсам  «Магнит»,  магазины «Визит», «Лидия», «Рыболов» и другие  встроенно-пристроенные  магазины |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| Предприятия  общественного питания,  посадочное место | 8 мест на  1000 жителей | - | 42 | располагаются  на соседних  территориях |
| Предприятия бытового обслуживания,  рабочее место | 2 раб. места на  1000 жителей | 10 раб. мест | 10 раб. мест | Парикмахерские «Фантазия» и «Самира», ремонт одежды,  АСЦ «Видеосервис» |
| Отделения связи,  объект | IV- Vгруппы –  до 9 тыс.человек | - | - | располагаются  на соседних  территориях |
| Филиалы банков,  операционное место | 1 место на 2-3 тыс. человек | - | 3 места | располагаются  на соседних  территориях |
| Жилищно-эксплуатационные  службы, объект | 1 на 20 тыс.человек | - | 1 | ООО «Домоуправление №9» |
| Помещения досуга и любительской  деятельности, м2 нормируемой площади | 50 м2 на  1000 жителей | - | 266 м2 | располагаются  на соседних  территориях |
| Помещения для физкультурно-оздоровительных  занятий населения,  м2 площади пола | 30 м2 на  1000 жителей | 900 м2 | 160 м2 | ГУ ДОД «ДЮСШ  по теннису  им. Ш. А. Тарпищева» |
| Бассейн,  м2 зеркала воды | 20-25 м2 на  1000 жителей | - | 100-130 м2 | реконструкция здания ГУ НПО «ПУ №27» под СОШ на 550 мест с плавательным бассейном |
| Опорный пункт  охраны порядка, м2 нормируемой площади | 10 м2 на  1000 жителей | - | 53м2 | - |

**Вывод 1:**

Существующий детский сад № 79 не полностью удовлетворяет потребности населения рассматриваемой территории в местах в детских дошкольных учреждениях. Дефицит может быть восполнен за счет свободных мест в детских садах №72 и №86, расположенных на смежной территории. Кроме того, осуществляется строительство нового детского сада на смежной территории по ул. Солнечная.

Обеспечение местами в общеобразовательных учреждениях реализовано за счет смежных территорий. Кроме того, по ул. Солнечная запроектирована школа на 999 мест и предусмотрена реконструкция здания ГУ НПО «Профессиональное училище №29» под среднюю общеобразовательную школу на 550 учащихся с плавательным бассейном. В итоге, потребность населения в общеобразовательных учреждениях будет полностью удовлетворена.

Размещение организаций здравоохранения данным проектом не предусматривается, т. к. сложившаяся система поликлинического и больничного обслуживания микрорайона «Светотехника» в структуре г. Саранска достаточно развита и не требует добавления.

**Вывод 2:**

Согласно расчетам таблицы 6 выявлено, что на существующий жилой фонд с перспективой на расчетный период (2016 год) требуются следующие предприятия социального и культурно-бытового обслуживания:

- предприятия общественного питания, в т. ч. кафе;

- объекты культуры и бытового обслуживания;

- филиалы банков (возможно операционные места во встроено-пристроенных помещениях);

- аптека (встроено-пристроенное помещение);

- помещения досуга и любительской деятельности (встроено-пристроенное помещение);

- опорный пункт охраны порядка (нежилое помещение в многоквартирном доме).

Потребности местного населения по некоторым объектам социального и культурно-бытового обслуживания удовлетворяются за счет подобных объектов на смежных территориях.

**Вывод 3:**

Согласно правилам землепользования и застройки г.о. Саранск, для зоны многоэтажной жилой застройки Ж1 существуют ограничения: запрещается размещение временных торговых павильонов и других помещений обслуживания, временных гаражей и других временных сооружений. Следовательно, существующие гаражи подлежат сносу либо вывозу на соответствующие территории.

Проектом предлагается в границах разработки сформировать 5 земельных участков, для последующих инвестиционных решений:

участок II - площадь 3228 м2 (для расширения территории средней общеобразовательной школы);

участок VI - площадь 18977 м2;

участок VII- площадь 11647 м2;

участок VIII - площадь 18644 м2 (озеленение санитарно-защитной зоны);

участок IX - площадь 18292 м2 .

На участке VI возможно строительство объекта торгово-бытового назначения (многофункциональный центр обслуживания), на участке VII – строительство подземного гаража с комплексом мероприятий по благоустройству наземной части, на участке IX – строительство коммунально-складских и производственных предприятий V класса опасности (например, фабрика химической чистки одежды мощностью свыше 160 кг/сутки; сборка мебели из готовых изделий без лакирования и окраски; трикотажные предприятия, производство изделий из выделанной кожи; типография без применения свинца; предприятия по мелкосерийному выпуску обуви из готовых материалов с использованием водорастворимых клеев).

**Примечание:** На проектируемой территории располагаются объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения общегородского и районного значения: ГОУ СПО «Саранский автомеханический техникум», ГОУ НПО «Профессиональное училище №29», ГНОУ «Республиканский лицей – Центр для одаренных детей», ГУ ДОД «ДЮСШ по теннису им. Ш. А. Тарпищева», ГОУ СПО «Саранский строительный техникум», ГОУ НПО «Профессиональное училище №33», сервисный центр АСЦ «Видеосервис».

**9. Благоустройство**

**9.1. Благоустройство и озеленение**

Проектом благоустройства предусматривается устройство асфальтобетонных проездов шириной 3.5-5.5 м с разворотами, разъездами и разгрузочными площадками, имеющими асфальтобетонное покрытие.

Вблизи магазинов и встроено-пристроенных предприятий обслуживания размещаются гостевые автопарковки с асфальтобетонным покрытием. Перед главными входами в магазины и другие общественные здания устраиваются площадки с плиточным покрытием.

Для пешеходного движения предусматривается сеть асфальтобетонных тротуаров и дорожек с асфальтобетонным и плиточным покрытием. Вокруг зданий устраиваются асфальтобетонные отмостки шириной 0,7 м.

В каждой жилой группе предусматриваются детские игровые площадки, площадки отдыха, площадки для чистки ковров, площадки для сушки белья из улучшенного грунта и площадки для установки контейнеров для мусора с асфальтобетонным покрытием.

В настоящее время территория проектируемого микрорайона застроена и покрыта зелеными насаждениями: кустарником и деревьями. В жилых кварталах создана живописная система пешеходных дорог с зелеными сквериками, где предусматривается посадка низкорослых деревьев (сирень, яблоня, айва, туя, можжевельник казацкий и т.д.).

Площадь озелененных внутриквартальных территорий соответствует принятой норме (не менее 6 м2/чел., п. 2.4.6 местных нормативов).

Проектом предлагается проведение комплекса работ по озеленению:

- использование местного ассортимента деревьев и кустарников (березу, вязь, ясень, рябину, липу, тополь, клен);

- замена естественного грунта растительной землей;

- полив в мае и в июне в период дефицита атмосферных осадков.

**9.2. Инженерная защита и подготовка территории**

В целях повышения общего благоустройства территории предусматривается комплекс мероприятий по инженерной защите и подготовке территории:

- организация и сбор поверхностного стока ливнесточными коллекторами;

- очистка наиболее загрязненной части поверхностного стока на очистных сооружениях ливневой канализации;

- рекультивация нарушенных в результате строительства территорий, организация и проведение вертикальной планировки.

Ливневая канализация предусмотрена в пределах жилого района по рельефу со стоком по дорогам со сбросом в существующую ливневую канализацию ул. Солнечная, ул. Пушкина, ул. Веселовского, ул. А. Лусс, Лямбирского шоссе. В овражную часть территории осуществляется сток поверхностных вод.

**10. Транспорт и улично-дорожная сеть**

**10.1. Общая часть**

Транспортная схема планируемой территории разработана в соответствии с проектными решениями генерального плана г. Саранска.

Район находится в планировочной структуре северо-западного жилого района г. Саранска со сложившимися транспортно-пешеходными связями. Категории дорог и улиц определены следующие:

- ул. Веселовского, Лямбирское шоссе – магистральная улица общегородского значения (с регулируемым движением);

- ул. Солнечная – магистральная улица районного значения;

- ул. Пушкина, ул. А. Лусс – улицы местного значения в жилой застройке.

Пешеходные связи на планируемой территории обеспечиваются по тротуарам улиц, внутриквартальным пешеходным проездам и тротуарам. Пересечение проезжих частей пешеходами предусматривается по наземным переходам в установленных местах с обеспечением возможности подхода к остановкам общественного транспорта и к объектам культурно-бытового обслуживания, отдыха и спорта.

**10.2. Городской транспорт, улицы и дороги**

Обеспечение транспортом (обслуживающий и личный автотранспорт) будет осуществляться по ул. Солнечная, ул. Пушкина, ул. Веселовского, ул. А. Лусс, Лямбирскому шоссе. Проектом предусмотрены заезды с ул. Пушкина, Лямбирского шоссе, ул. Веселовского.

Общественный транспорт движется по ул. Веселовского, Лямбирскому шоссе, ул. Солнечная.

Ширина улиц в пределах красных линий на протяжении участка планируемой территории принята следующая:

- ул. Веселовского – 35-40 м (6 полос движения);

- ул. Пушкина – 15-22 м (2 полосы движения);

- ул. А. Лусс – 25 м (2 полосы движения);

- ул. Солнечная – 2 полосы движения;

- Лямбирское шоссе (кольцевая развязка) – 2 полосы движения при одностороннем движении.

Ширина тротуаров по магистральным улицам принята 3 – 4,5 м, по пешеходно-транспортным – 2,25 – 3 м. По улицам осуществляется автобусное, троллейбусное, грузовое, легковое транспортное сообщение. На территории предусмотрены открытые гостевые стоянки для временного хранения автомобилей, а также у объектов общественного назначения.

**10.3. Расчет потребности в местах для временного и постоянного**

**хранения автомобилей**

Согласно СНиП 2.07.01-89\* (п. 6.33, п. 6.34), местных нормативов (п.п. 3.5.131- 3.5.134) общая обеспеченность парковками:

- для временного хранения автомобилей - 10%;

- для постоянного хранения автомобилей - 90%, в том числе за пределами селитебной территории – 10%, в подземных гаражах 25 маш./мест на 1000 жителей.

Согласно СНиП 2.07.01-89\* (п. 6.36), местных нормативов (п.п. 3.5.151) размер земельного участка на одно машиноместо наземной стоянки составляет 25 м2.

Уровень автомобилизации в г. Саранск составляет 160 машин на 1000 чел. Исходя из расчетной жилищной обеспеченности 18 м2/чел., на рассматриваемой территории в существующих домах проживает 5337 чел.

Расчетное количество машино-мест:

5337/1000×160=854 маш./места.

Для временных парковок потребуется:

854/100×10=85 маш. /места.

Для постоянного хранения:

854/100×90=769 маш./мест, из них

а) за пределами селитебной территории:

769/100×10=77 маш./мест,

б) в пределах жилой территории:

769/100×90=692 маш./места,

в том числе:

- в подземных гаражах:

5337/1000×25=133 маш./места,

площадь земельного участка для 2-х этажного гаража:

S=133×20=2660 м2,

- наземные парковки:

692-133=559 маш./мест,

площадь земельного участка

S=559×25=13975 м2.

На расчетный период до 2015 года принимаем уровень автомобилизации 325 автомобилей на 1000 жителей.

Расчетное количество автомобилей:

5337/1000×325=1734 маш./места.

Для временных парковок потребуется:

1734/100×10=173 маш. /места.

Для постоянного хранения:

1734/100×90=1561 маш./место, из них

а) за пределами селитебной территории:

1561/100×10=156 маш./мест,

б) в пределах жилой территории:

1561/100×90=1405 маш./мест,

в том числе:

- в подземных гаражах:

5337 /1000×25=133 маш./места,

площадь земельного участка для 2-х этажного гаража:

S=133×20=2660 м2,

- наземные парковки:

1405-133=1272 маш./места,

площадь земельного участка

S=1272×25=31800 м2.

Согласно новым нормам с учетом пунктов 3.5.155, 3.5.156, стр. 186 (Местные нормативы), в пределах жилой территории размещаются гостевые парковки из расчета 40 машиномест на 1000 жителей. Проектируемый микрорайон является территорией с невысоким процентом застроенности (п. 4.7), поэтому строительство подземных или полуподземных гаражей является возможным.

Проектом предлагается строительство подземного гаража, для чего сформирован земельный участок площадью 11647 кв. м.

Кроме того, возможно размещение подземных гаражей под общественными и жилыми зданиями, под спортивными площадками, гостевыми автостоянками из расчета не менее 25 машиномест на 1000 жителей.

Зоны общественных центров оборудуются открытыми стоянками кратковременного хранения автомобилей в соответствии с расчетами.

**11. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов**

Для обеспечения беспрепятственного движения инвалидов и инвалидов-колясочников места пересечения тротуаров, дорожек и проезжей части организовать без бордюров, либо устроить пандусы шириной 1 м. То же и при примыкании дорожек к площадкам отдыха. Ширина пешеходных дорожек при встречном движении инвалидов на креслах-колясках должна быть не менее 1.8 м (с учетом габаритных размеров кресел-колясок). Продольный уклон при движении не должен превышать 5 %. Входы в подъезды обеспечить пандусами. На детских площадках и придомовых территориях возможно использование малых архитектурных форм, которые предназначены специально для инвалидов. Предусмотреть установку специальных информационных знаков.

На автостоянках, обслуживающих объекты посещения различного функционального назначения, следует выделять места для парковки личных авто-транспортных средств, принадлежащих инвалидам.

**12. Регулирование микроклимата**

Размещение и ориентация жилых и общественных зданий (за исключением детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, школ-интернатов)- обеспечивает непрерывную продолжительность инсоляции жилых помещений и территорий для отдыха и игр детей: южнее 58° с.ш. — не менее 2,0 ч в день на период с 22 марта по 22 сентября.

Размещение и ориентация зданий детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, учреждений здравоохранения и отдыха обеспечивают непрерывную трехчасовую продолжительность инсоляции в помещениях, предусмотренных Санитарными нормами и правилами обеспечения инсоляцией жилых и общественных зданий и территорий жилой застройки, утвержденными в установленном порядке.

**13. Противопожарные мероприятия**

Противопожарное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями приняты в соответствии со СНиП 2.07.01-89\* приложение 1 \* таблицы 1.

Проектом предусматривается доступность пожарных машин ко всем жилым домам и общественным зданиям. Ширина проездов принята согласно СНиП 2.07.01-89\*. Здания, запроектированные в жилом районе, имеют степень огнестойкости II.

Расстояние от края проезда и тротуаров с возможностью проезда пожарных машин до стен здания принято не менее 5,0-6,0 м.

**14. Рекомендации по охране окружающей среды**

**14.1. Общая часть**

Основной задачей данного раздела является обеспечение санитарно-гигиенических условий работы и быта населения с оценкой влияния существующих, реконструируемых и проектируемых объектов на экологию микрорайона при решении вопросов рационального использования и охраны природных ресурсов: воздуха, воды, почвы, растительности. Общие сведения о проектируемой территории приведены в предыдущих разделах. Настоящий раздел разработан на основе действующих нормативных и рекомендующих документов: СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство».

**14.2. Характеристика источников выбросов загрязняющих веществ**

**в атмосферу**

К источникам загрязнения относятся: выхлопные газы от всех видов автотранспорта по окружающим улицам и проездам. В г. Саранске сохраняется тенденция увеличения составляющей автотранспорта в общей величине валовых выбросов загрязняющих веществ. Это объясняется ростом численности парка автомобилей. Для очистки и снижения выбросов загрязняющих веществ в атмосферу предусматривается комплекс воздухоохранных мероприятий.

**14.3. Комплекс мероприятий по уменьшению**

**загрязняющих выбросов в атмосферу**

Комплекс воздухоохранных мероприятий подразделяется проектом на планировочные и специальные.

К планировочным мероприятиям относятся такое размещение зданий, при котором обеспечивается проветриваемость территории, рассеивание пыли, инсоляция, а также организация проездов с минимальным объемом асфальтобетонных покрытий, способных при облучении солнцем выделять канцерогенные вещества.

Специальными мероприятиями, направленными на сокращение объемов выбросов и на снижение приземных концентраций являются: озеленение улиц, проездов, устройство дорожек с покрытием из тротуарных плит, ограничение движения транзитного транспорта внутри жилой территории, снабжение всех источников выбросов прилегающих территорий пылегазоулавливающими установками, организация санитарно-защитных зон от стоянок транспорта согласно действующим нормативным документам.

Проектируемая территория ограничена магистральными улицами общегородского и районного значения с интенсивным транспортным движением как общественного транспорта, так и личного. Кроме того, здесь распложены объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения межрайонного и городского значения, что увеличивает транспортную нагрузку на проектируемую территорию. С целью уменьшения вредного воздействия загрязняющих выбросов в атмосферу проектом предусматривается озеленение дворовых и свободных территорий. В озеленении применять местный ассортимент деревьев и кустарников: березу, вязь, ясень, рябину, липу, тополь, клен.

Существующие озелененные территории дошкольных и образовательных учреждений, иные внутриквартальные насаждения предлагается дополнительно благоустроить и озеленить. Задача максимальной сохранности существующих насаждений имеет первостепенное значение. Предусмотренные проектом мероприятия по озеленению должны способствовать повышению эффективности зеленых насаждений в санитарно-гигиеническом отношении: насыщению атмосферы легкими ионами, очищению ее от пыли, дыма, газов и уменьшению шума.

**14.4. Охрана поверхностных и подземных вод**

**от загрязнения и истощения**

Возможными источниками загрязнения поверхностных и подземных вод являются: поверхностные дождевые стоки и сточные воды от мытья и полива дорог и проездов, аварийные сбросы и дренажные воды.

Водоотведение и водосбор по рельефу местности предусмотрен по самотечным коллекторам на очистные сооружения поверхностных стоков. Очистка наиболее загрязненной части поверхностного стока должна производиться на городских очистных сооружениях ливневой канализации.

**14.5. Охрана почвы и растительности**

Проектом предусматривается комплекс работ по планировке и благоустройству территории при сохранении существующих древесно-кустарниковых насаждений.

На участках перспективного строительства верхний плодородный почвенный слой снимается и хранится в обособленных местах, в дальнейшем он используется для устройства газонов и цветников.

Существующие зеленые насаждения и почвенный слойв местах, не подвергающихся вертикальной планировке, сохранить. После окончания застройки строительный мусор должен быть вывезен, см. раздел «Благоустройство».

**14.6. Защита от шума, вибрации, электрических и**

**магнитных полей, излучений и облучений**

Допустимые уровни шума для жилых и общественных зданий и прилегающих к ним территорий, шумовые характеристики основных источников внешнего шума, порядок определения ожидаемых уровней шума и требуемого их снижения в расчетных точках, методики расчета акустической эффективности архитектурно-планировочных и строительно-акустических средств снижения шума и основные требования по их проектированию приняты в соответствии со СНиП II-12-77.

Допустимые уровни вибрации в жилых зданиях соответствуют СНиП II-40-80 и Санитарным нормам допустимых вибраций в жилых домах, утвержденным в установленном порядке. Для выполнения этих требований предусмотрены необходимые расстояния между жилыми зданиями и источниками вибрации, применение на этих источниках эффективных виброгасящих материалов и конструкций.

Источники вибрации, электрических и магнитных полей, излучений и облучений в жилом районе не предусмотрено.

**14.7. Природоохранные мероприятия**

В целях предотвращения негативного воздействия существующих, реконструируемых и проектируемых объектов на состояние окружающей природной среды в проекте предусматриваются следующие мероприятия:

- «посадка» проектируемых объектов на местности, которая бы исключала вырубку существующих зелёных насаждений;

- максимальное сохранение существующего рельефа местности;

- сохранение плодородного слоя в отвале с последующим использованием при озеленении территории (рекультивация);

- озеленение проектируемой территории (планировка газонов, посадка  
деревьев и кустарников в сложившейся застройке при наличии свободных территорий);

- организованный отвод ливневых и талых вод по лоткам проездов.

В настоящее время большое внимание уделяется в нашей стране контролю загрязнений и охране окружающей среды от вредных выбросов на промышленных предприятиях при их эксплуатации и от загрязнений, происходящих при производстве строительных работ.

Для уменьшения загрязнения атмосферы в процессе строительства рекомендуется осуществление следующих мероприятий:

1. Применение электроэнергии для технологических нужд строительства взамен твердого и жидкого топлива при приготовлении органических вяжущих, изоляционных материалов в асфальтобетонных смесей, оттаивания грунта, прогрева строительных конструкций, разогрева материалов и подогрева воды.

2. Применение герметических емкостей для перевозки раствора и бетона.

3. Устранение открытого хранения, погрузки и перевозки сыпучих, пылящих, материалов (применение контейнеров, специальных транспортных средств).

4. Оптимизация поставок и потребления растворов и бетонов, уменьшающих образование отходов.

5. Соблюдение технологии и обеспечение качества выполняемых работ, исключающих переделки.

6. Завершение строительства доброкачественной уборкой - благоустройством территории с восстановлением растительного покрова и дорожного покрытия.

При организации строительного производства необходимо осуществлять мероприятия и работы по охране окружающей среды в соответствии со СНиП 3.01.01-8-5.

**15. Очистка территории и сбор твердых и пищевых отходов**

**15.1. Общая часть**

На территории домовладений выделены специальные площадки для размещения контейнеров с удобными подъездами для транспорта. Площадка предусматривается открытая, с водонепроницаемым покрытием, ограждаемая зелеными насаждениями.

Твердые бытовые отходы вывозятся мусоровозным транспортом. Для сбора твердых бытовых отходов следует применять металлические контейнеры с крышкой. Площадки для установки контейнеров удалены от жилых домов на расстоянии 20 м.

В 12-15 этажных домах предусматривается мусопроводы с требованием СП 31-108-2002 «Мусопроводы жилых и общественных зданий и сооружений». Емкости с отходами не допускается выставлять за пределы мусоросборного помещения заблаговременно (ранее одного часа) до прибытия специального автотранспорта.

Сбор твердых отходов культурно-развлекательных центров, общественных зданий должно осуществляться компактерами.

Пищевые отходы следует собирать в соответствии с «Ветеринарно-санитарными правилами о порядке сбора пищевых отходов и использование их для корма скота».

Сборы пищевых отходов от жилых домов домоуправления (ТСЖ) производятся по согласованию с учреждениями санитарно-эпидемиологической службы. Временное хранение пищевых отходов в объектах торговли и общественного питания предусматривается только в охлаждаемых камерах.

**15.2. Уборка жилых и общественных территорий**

На всех улицах, в парках, скверах, возле торговых, общественных зданий и других местах должны быть выставлены в достаточном количестве урны.

Расстояния между урнами - 20 м, в местах особого скопления (торговый центр, центральная площадь, культурно-развлекательный центр). Ответственность за содержание урн в чистоте несет организация, осуществляющая уборку.

Механизированная уборка проезжих улиц и тротуаров производится в плановом порядке специализированными организациями.

В местах особого скопления людей торговые центры, культурно-развлекательные центры предусматриваются общественные туалеты, встроенные в данные предприятия.

* 1. **Ответственность за санитарное содержание территорий населенных мест**

Учреждения по эксплуатации зданий, жилищные отделы предприятий и учреждений, коменданты и управляющие домами должны:

- своевременно заключать договоры на удаление бытовых отходов;

- проводить разъяснительную работу и организовывать население для выполнения мероприятий по соблюдению санитарных правил содержания территорий населенных мест;

- оборудовать площадки с водонепроницаемым покрытием под мусоросборники;

- обеспечивать сборниками и инвентарем, применяемыми для сбора пищевых отходов, уличного и дворового смета;

- принимать меры по обеспечению регулярной мойки и дезинфекции мусороприемных камер, площадок и ниш под сборники, а также сборников отходов.

Предприятиям по уборке следует:

- своевременно осуществлять (в соответствии с договорами) вывоз твердых и жидких бытовых отходов с территорий жилых домов, организаций, учреждений и предприятий;

- составлять на каждую спецмашину маршрутные графики со схемой движения;

- корректировать маршрутные графики в соответствии с изменившимися эксплуатационными условиями;

- обеспечивать обязательное выполнение утвержденных маршрутных графиков и т.д.

**16. Охрана памятников истории и культуры**

В соответствии с генеральным планом г. Саранска, рабочих поселков Николаевка и Ялга как части городского округа Саранск, на проектируемой территории памятники истории и культуры отсутствуют.

**Раздел 3. Иные вопросы планировки территории**

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

**Таблица 7**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№**  **№** | **Наименование**  **показателей** | **Ед. изм.** | **Рекомендуемая обеспеченность** | **Современное состояние на 2011 г.** | **Расчетный срок**  **на 2016 г.** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| **1** | **Территория** |  |  |  |  |
| **1.1** | **Площадь проектируемой территории-всего,**  **в том числе:** | **га** | **-** | **47.02** | **47.02** |
|  | - территория жилой застройки,  из них:  а) многоэтажная застройка;  б) 4 - 5-ти этажная застройка  в) малоэтажная застройка | га | - | 9.82  6.68  2.64  0.50 | 9.82  6.68  2.64  0.50 |
|  | - объекты социального и  культурно-бытового  обслуживания населения  микрорайонного значения | га | - | 1.60 | 1.60 |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
|  | - объекты социального и  культурно-бытового  обслуживания населения  внемикрорайонного значения | га | - | 10.10 | 10.10 |
|  | - зон инженерной и  транспортной инфраструктуры | га | - | 0.70 | 0.70 |
|  | - производственных зон | га | - | 0.26 | 0.26 |
|  | - общественно-деловых зон | га | - | - | - |
| 1.2 | Из общей площади  проектируемой территории  участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения  индивидуального автотранспорта | га | - | 5.38 | 3.89 |
| 1.3 | Из общей площади проектируемого района территории общего пользования – всего,  из них  а) зеленые насаждения общего  пользования;  б) улицы, дороги, проезды,  площади;  в) прочие территории  общего пользования | га  га  га  га |  | 19.16  5.75  8.43  4.98 | 20.65  6.19  9.09  5.37 |
| 1.4 | Процент застроенности | % | - | 9.3 | 9.3 |
| 1.5 | Коэффициент плотности  застройки | тыс. м²  / га | - | 2.93 | 2.93 |
| 1.6 | Из общей площади  проектируемой территории:  а) земли федеральной собственности;  б) земли субъектов  Российской Федерации;  в) земли муниципальной собственности  г) земли частной собственности | га  га  га  га | -  -  -  - | -  9.15  33.07  4.80 | -  9.15  30.79  7.08 |
| **2** | **Население** |  |  |  |  |
| 2.1 | Численность населения | чел | 5236 | 5337 | 5337 |
| 2.2 | Плотность населения  (для жилищной обеспеченности  18 м2/чел) | чел./га | 400 | 407 | 407 |
| **3** | **Жилищный фонд** |  |  |  |  |
| 3.1 | Общая площадь жилых домов | м2 | - | 98180.5 | 98180.5 |
| 3.2 | Средняя этажность застройки | этаж | - | 6 | 6 |
| 3.3 | Существующий сохраняемый  жилищный фонд | м2 | - | 98180.5 | 98180.5 |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| 3.4 | Новое строительство (многоэтажное) | м2 | - | - | - |
| **4** | **Объекты социального и**  **культурно-бытового**  **обслуживания населения** |  |  |  |  |
| 4.1 | Детские дошкольные учреждения  (всего/1000 чел) | мест | 49 на  1000 чел/  261 | 220 | 220 |
| 4.2 | Общеобразовательные школы  (всего/1000 чел) | мест | 95 на  1000 чел/  507 | - | 550 |
| 4.3 | Поликлиники, в том числе  (всего/1000 чел) | посещений в смену | 26 на 1000 чел/  138 | - | - |
| 4.4 | Предприятия торговли,  в том числе:  а) продовольственными товарами;  б) непродовольственными  товарами | м2 | 100 на  1000 чел/  534  70  30 | 1433 | 1433 |
| 4.5 | Предприятия общественного питания  (посадочное место/1000 чел.) |  | 8 на 1000 чел/ 42 | - | 42 |
| 4.6 | Аптеки | объектов | 1 на 20 тыс. жителей | - | - |
| 4.7 | Раздаточные пункты  детской молочной кухни | порций в смену | 4 на  1000 чел./ 21 | - | - |
| 4.8 | Предприятия бытового обслуживания,  (рабочее место/1000 чел.) | мест | 2 на 1000 чел/11 | 10 | 10 |
| 4.9 | Филиалы банков,  операционное место | мест | 1 на 2-3 тыс. чел/2 | - | 3 |
| 4.10 | Жилищно-эксплуатационные службы | объект | 1 на 20 тыс. чел | 1 | 1 |
| 4.11 | Физкультурно-спортивные  сооружения (площади зала) | м2 | 30 на 1000 чел / 160 | 900 | 900 |
| 4.12 | Учреждения культуры и  искусства (всего/1000 чел) | м2 | 50 на 1000 чел / 266 | - | - |
| **5** | **Транспортная инфраструктура** |  |  |  |  |
| 5.1 | Протяженность улично-дорожной сети- всего, в том числе: | м | - | 2450 | 2735 |
|  | - магистральные улицы общегородского значения с регулируемым движением | м | - | 990 | 990 |
|  | - магистральные улицы районного значения с регулируемым движением |  |  | 277 | 277 |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
|  | -улицы и проезды местного значения | м | - | 1183 | 1468 |
| 5.2 | Протяженность линий общественного пассажирского транспорта, в том числе: | м | - | 1118 | 1118 |
|  | - троллейбус | м | - | 782 | 782 |
|  | - автобус | м | - | 1118 | 1118 |
| 5.3 | Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей, в том числе |  |  |  |  |
|  | - постоянного хранения | машино-мест |  | 769 | 1561 |
|  | - временного хранения | машино-мест |  | 85 | 173 |

**Раздел 4. Основная часть проекта межевания территории**

**18. Проект межевания территории**

**18.1. Общие положения**

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

1) проект планировки территории, ограниченной улицами Солнечная, Пушкина, Веселовского, А. Лусс г. Саранска, выполненный ООО «НПП «Инженер»;

2) сведения об объектах недвижимости, расположенных в границах территории разработки проекта межевания (Таблица 8);

3) сведения государственного кадастра недвижимости о земельных участках, расположенных в границах разработки проекта межевания, полученные в ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Республике Мордовия на бумажных и электронных носителях (Приложение);

4) координаты красных линий, разработанные в составе проекта планировки территории, ограниченной улицами Солнечная, Пушкина, Веселовского, А. Лусс г. Саранска;

5) технические сведения на многоквартирные дома и иные объекты недвижимости, а так же нормативные размеры земельных участков (Таблица 1 и 2)использованы из разработанного проекта планировки территории.

Исходной планово–картографической основой для разработки проекта межевания явились материалы топографической съемки, выполненные ООО «НПП «Инженер» в масштабе 1:500.

**Таблица 8**

**Сведения об объектах недвижимости,**

**расположенных в границах территории разработки проекта межевания**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **№ земельного участка** | **Наименование**  **объекта** | **Почтовый адрес** | **Кадастровый**  **номер земельного участка** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
|  | 46 | Многоквартирный дом | ул. Пушкина, 1а | 13:23:1001027:12 |
|  | 63 | Многоквартирный дом | ул. Пушкина, 2 | 13:23:1001026:12 |
|  | 65 | Многоквартирный дом | ул. Пушкина, 3, корп. 1 | 13:23:1001027:6 |
|  | 66 | Многоквартирный дом | ул. Пушкина, 3, корп. 2 | 13:23:1001027:29 |
|  | 67 | Многоквартирный дом | ул. Пушкина, 3, корп. 3 | 13:23:1001027:30 |
|  | 62 | Многоквартирный дом | ул. Пушкина, 4 | 13:23:1001026:13 |
|  | 77 | Многоквартирный дом | ул. Пушкина, 5 | - |
|  | 68 | Многоквартирный дом | ул. Пушкина, 5а | 13:23:1001027:31 |
|  | 69 | Многоквартирный дом | ул. Пушкина, 5, корп. 4 | 13:23:1001027:28 |
|  | 61 | Многоквартирный дом | ул. Пушкина, 8 | 13:23:1001026:14 |
|  | 60 | Многоквартирный дом | ул. Пушкина, 10 | 13:23:1001026:15 |
|  | 72 | Многоквартирный дом | ул. Пушкина, 12 | - |
|  | 58 | Многоквартирный дом | ул. Пушкина, 14 | 13:23:1001026:21 |
|  | 71 | Многоквартирный дом | ул. Пушкина, 14а | - |
|  | 42 | Многоквартирный дом | ул. Веселовского, 1 | 13:23:1001026:11 |
|  | 45 | Многоквартирный дом | ул. Веселовского, 1а | 13:23:1001027:17 |
|  | 84 | Многоквартирный дом | ул. Веселовского, 5 | 13:23:1001026:31 |
|  | 83 | Многоквартирный дом | ул. Веселовского, 5а | 13:23:1001026:31 |
|  | 82 | Многоквартирный дом | ул. Веселовского, 7 | 13:23:1001026:31 |
|  | 81 | Многоквартирный дом | ул. Веселовского, 9 | 13:23:1001026:31 |
|  | 64 | Многоквартирный дом | ул. Веселовского, 11 | 13:23:1001026:2 |
|  | 80 | Многоквартирный дом | ул. Веселовского, 13 | 13:23:1001026:16 |
|  | 70 | Многоквартирный дом | ул. А. Лусс, 3а | 13:23:1001026:23 |
|  | 70 | Многоквартирный дом | ул. А. Лусс, 3б | 13:23:1001026:23 |
|  | 59 | Многоквартирный дом | ул. А. Лусс, 9 | 13:23:1001026:40 |
|  | 85 | Многоквартирный дом | ул. А. Лусс, 9а | 13:23:1001026:22 |
|  | 25 | Многоквартирный дом | ул. Пушкина, 5 | 13:23:1001027:4 |
|  | 3 | ГОУ СПО «Саранский автомеханический техникум» (учебные и хозяйственные корпусы) | ул. Солнечная, 25 | 13:23:1001001:31 |
|  | ГОУ СПО «Саранский автомеханический техникум» | ул. Солнечная, 25, корп. 1 |
|  | 1 | ГОУ НПО «Профессиональное училище № 29» (мастерская) | ул. Солнечная, 27 | 13:23:1001001:247 |
|  | ГНОУ «Республиканский лицей – Центр для одаренных детей» | ул. Солнечная, 25, корп. 2 |
|  | 2 | ГОУ НПО «Профессиональное училище № 29» | ул. Солнечная, 25, корп. 1 | 13:23:1001001:248 |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
|  | 30 | МДОУ «Детский сад № 79 комбинированного вида» | ул. Пушкина, 6 | 13:23:1001026:5 |
|  | 29 | ГУ ДОД «ДЮСШ по теннису им. Ш. А. Тарпищева» | ул. Пушкина, 10а | 13:23:1001026:1 |
|  | 38 | ГОУ СПО «Саранский строительный техникум» | ул. Веселовского, 3 | 13:23:1001026:33 |
|  | 28 | ГОУ НПО «Профессиональное училище №33» | ул. А. Лусс, 7 | 13:23:1001026:28 |
|  | 74 | Административное здание  (АСЦ «Видео-Сервис»,  ООО «Промжилсервис») | ул. А. Лусс, 3а | - |
|  | 54 | Автомагазин «Вираж» | Лямбирское шоссе, 3 | 13:23:1001029:8 |
|  | 4 | Опора воздушной ЛЭП |  | 13:23:1001001:161 |
|  | 5 | Опора воздушной ЛЭП |  | 13:23:1001001:182 |
|  | 6 | Опора воздушной ЛЭП |  | 13:23:1001001:176 |
|  | 7 | Опора воздушной ЛЭП |  | 13:23:1001001:181 |
|  | 8 | Опора воздушной ЛЭП |  | 13:23:1001001:154 |
|  | 9 | Опора воздушной ЛЭП |  | 13:23:1001001:180 |
|  | 10 | Опора воздушной ЛЭП |  | 13:23:1001001:52 |
|  | 11 | Опора воздушной ЛЭП |  | 13:23:1001001:171 |
|  | 12 | Опора воздушной ЛЭП |  | 13:23:1001001:179 |
|  | 13 | Опора воздушной ЛЭП |  | 13:23:1001001:142 |
|  | 14 | Опора воздушной ЛЭП |  | 13:23:1001001:172 |
|  | 15 | Артезианская скважина |  | 13:23:1001001:30 |
|  | 16 | Опора воздушной ЛЭП |  | 13:23:1001001:141 |
|  | 17 | Опора воздушной ЛЭП |  | 13:23:1001001:135 |
|  | 18 | Опора воздушной ЛЭП |  | 13:23:1001001:167 |
|  | 19 | Опора воздушной ЛЭП |  | 13:23:1001001:168 |
|  | 21 | Опора воздушной ЛЭП |  | 13:23:1001002:15 |
| 1. : | 22 | Опора воздушной ЛЭП |  | 13:23:1001027:25 |
|  | 23 | Опора воздушной ЛЭП |  | 13:23:1001027:23 |
|  | 24 | Опора воздушной ЛЭП |  | 13:23:1001027:24 |
|  | 26 | КТП | ул. Пушкина, во дворе жилого дома № 14а | 13:23:1001026:35 |
|  | 31 | Линия  кабельной электропередачи |  | 13:23:1001026:36 |
|  | 34 | Магистраль теплотрассы |  | 13:23:1001026:37 |
|  | 36 | Насосная станция | ул. Веселовского | 13:23:1001026:17 |
|  | 37 | ЦТП-2 | ул. Веселовского | 13:23:1001026:39 |
|  | 39 | ТП-205 | ул. Веселовского, 3в | 13:23:1001026:32 |
|  | 40 | Земельный участок по строительство кафе-пиццерии | ул. Веселовского | 13:23:1001026:34 |
|  | 41 | ТП | ул. Веселовского, 1б | 13:23:1001026:38 |
|  | 43 | Магистральная теплотрасса |  | 13:23:1001028:28 |
|  | 44 | Тепловые камеры №2, №4 | ул. Веселовского | 13:23:1001028:8 |
|  | 47 | Опора воздушной ЛЭП |  | 13:23:1001027:16 |
|  | 48 | ПС 110 кВ «Северо-Западная» | ул. Пушкина, 1 | 13:23:1001027:10 |
|  | 50 | Тяговая подстанция №10 | ул. Пушкина, 1в | 13:23:1001027:27 |
|  | 51 | Земельный участок для размещения платной автостоянки |  | 13:23:1001027:22 |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
|  | 52 | Насосная станция |  | 13:23:1001028:7 |
|  | 73 | ТП-234 | ул. Пушкина | - |
|  | 75 | ТП-369 | ул. Веселовского | - |
|  | 78 | Тр-р-1, Тр-р-2 | ул. Пушкина | - |
|  | 79 | ЦТП-6А | ул. Пушкина | - |

**Раздел 5. Материалы по обоснованию проекта межевания территории**

**18.2. Формирование проектных границ земельных участков**

Формирование проектных границ земельных участков производится в пределах красных линий, ограничивающих территорию разработки проекта межевания и отделяющих территории общего пользования от внутриквартальных территорий, подлежащих передаче физическим и юридическим лицам на различном праве, в том числе собственникам помещений многоквартирных жилых домов. Границы земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков (при их наличии) и проездов, естественным границам, границам отвода магистральных инженерно-транспортных коммуникаций.

При разработке проекта межевания территории обеспечено соблюдение следующих требований:

- границы проектируемых земельных участков установлены в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости и земельных участков, включая проезды, проходы к ним, путем установления границ территорий общего пользования, в том числе внутри красных линий, а также путем установления зон действия ограничений на право доступа к земельным участкам (объектам недвижимости);

- границы существующих земельных участков при разработке проекта межевания не подлежат изменению, за исключением случаев изъятия земель для государственных нужд в соответствии с законодательством или при согласии землепользователя на изменение границ земельных участков, а так же при выявлении кадастровых ошибок в отношении земельных участков, учтенных в государственном кадастре недвижимости;

- учет нормативных размеров земельных участков под многоквартирными домами для передачи в общую долевую собственность собственникам помещений в многоквартирном доме, рассчитанных в соответствии с требованиями «Свода правил по проектированию и строительству «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах СП 30-101-98».

Расчеты нормативных размеров земельных участков под многоквартирными домами приведены в Таблице 1*.*

Для обеспечения подъезда к формируемым земельным участкам и расположенным на них объектам недвижимости сформированы соответствующие зоны ограничений (сервитуты). Характеристики земельных участков, сформированных для предоставления физическим и юридическим лицам, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, и площади установленных сервитутов, представлены в Таблице 11.

Расчет размера земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (доля в общей площади), и удельного показателя земельной доли на 1 кв. м. помещений в этом доме приведен в Таблице 12.Расчет размера земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, производится путем деления общей площади земельного участка на общую суммарную площадь помещений всех многоквартирных домов, для которых сформирован единый земельный участок, затем полученное значение умножаем на общую площадь помещений в конкретном многоквартирном доме:

Sзу\_д = Sзу\_общ /Sпом\_общ.\* Sпом.

Расчет удельного показателя земельной доли производится путем деления земельной доли участка многоквартирного дома на общую площадь помещений в многоквартирном доме по формуле:

Узд = Sзу\_д /Sпом., где

Узд – удельный показатель земельной доли под многоквартирным домом

на 1 кв. м. помещений;

Sзу\_общ – общая площадь земельного участка под многоквартирными

домами, м2

Sзу\_д – площадь земельного участка под многоквартирным домом, м2

Sпом\_общ – общая суммарная площадь помещений в многоквартирных домах, для которых сформирован единый земельный участок, м2

Sпом – общая площадь помещений в многоквартирном доме, м2.

Проект межевания территории выполнен в масштабе 1:1000 и представлен на Листе 10 графических материалов.

**Таблица 9**

**Характеристики формируемых земельных участков,**

**планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам,**

**в том числе собственникам помещений**

**многоквартирных домов**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **№ земельного участка** | **Наименование**  **объекта** | **Почтовый адрес**  **многоквартирного дома** | **Площадь, м2** | |
| **Общая площадь, м2** | **В том числе, публичный сервитут, м2** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| 1. й | 77 | Многоквартирный дом | ул. Пушкина, 5 | 2238 | - |
|  | 72 | Многоквартирный дом | ул. Пушкина, 12 | 3963 | - |
|  | 71 | Многоквартирный дом | ул. Пушкина, 14а | 5791 | - |
|  | 84 | Многоквартирный дом | ул. Веселовского, 5 | 1481 | - |
|  | 83 | Многоквартирный дом | ул. Веселовского, 5а | 445 | - |
|  | 82 | Многоквартирный дом | ул. Веселовского, 7 | 1322 | - |
|  | 81 | Многоквартирный дом | ул. Веселовского, 9 | 1916 | - |
|  | 80 | Многоквартирный дом | ул. Веселовского, 13 | 5560 | - |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
|  | 85 | Многоквартирный дом | ул. А. Лусс, 9а | 2054 | - |
|  | 73 | ТП-234 | ул. Пушкина | 72 | - |
|  | 74 | Административное  здание | ул. А. Лусс, 3а | 1031 | - |
|  | 75 | ТП-369 | ул. Веселовского | 81 | - |
|  | 76 | Насосная станция | ул. Веселовского | 230 | - |
|  | 78 | Т-р-1, Т-р-2 | ул. Пушкина | 213 | - |
|  | 79 | ЦТП-6А | ул. Пушкина | 213 | - |
|  | 80 | Опора воздушных линий электропередач | ул. Пушкина | 63 | - |

**Таблица 10**

**Расчет земельной доли участка под многоквартирным домом и**

**удельного показателя земельной доли**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **№ земельного участка** | **Почтовый адрес**  **многоквартирного**  **дома** | **Общая площадь формируемого**  **земельного участка, м2** | **Размер земельного**  **участка**  **многоквартирного**  **дома, м2**  **(доля в общей площади)** | **Общая суммарная площадь помещений, м2 (для группы домов)** | **Общая площадь помещений, м2** | **Удельный показатель земельной доли** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** |
|  | 77 | ул. Пушкина, 5 | 2238.0 | - | - | 6233.5 | 0.36 |
|  | 72 | ул. Пушкина, 12 | 3963.0 | - | - | 4542.4 | 0.87 |
|  | 71 | ул. Пушкина, 14а | 5791.0 | - | - | 4382.8 | 1.32 |
|  | 84 | ул. Веселовского, 5 | 1481.0 | - | - | 1298.5 | 1.14 |
|  | 83 | ул. Веселовского, 5а | 445.0 | - | - | 1108.9 | 0.40 |
|  | 82 | ул. Веселовского, 7 | 1322.0 | - | - | 1351.0 | 0.98 |
|  | 81 | ул. Веселовского, 9 | 1916.0 | - | - | 1382.4 | 1.39 |
|  | 80 | ул. Веселовского, 13 | 5560.0 | - | - | 8317.3 | 0.67 |
|  | 85 | ул. А. Лусс, 9а | 2054.0 | - | - | 3109.2 | 0.66 |

**18.3. Обоснование принятых решений по проекту межевания**

При разработке проекта межевания территории существующей застройки в границы земельных участков включены территории, занятые непосредственно жилыми зданиями и иными объектами недвижимости, входящими в состав общего имущества, а также прилегающие к ним территории, необходимые для обеспечения их функционирования (обслуживания), с учетом требований градостроительных нормативов, противопожарной безопасности, санитарных и иных норм, обеспечивающих нормальные условия проживания и пребывания граждан: проезды и проходы, открытые площадки для временного хранения автомобилей, придомовые зеленые насаждения, площадки для отдыха и игр детей, хозяйственные площадки. В случае если группа многоквартирных домов образуют с общим двором единую, физически неразделимую территорию, для них сформирован единый земельный участок.

Границы земельных участков под многоквартирными домами установлены в соответствии с основным функциональным назначением объектов, а размеры не превышают размера нормативной площади, рассчитанной в соответствии с требованиями «Свода правил по проектированию и строительству «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах СП 30-101-98». Для группы домов размер земельного участка не превышает суммарного размера нормативных площадей. При этом рассчитана земельная доля многоквартирного дома от общей площади формируемого земельного участка и удельный показатель земельной доли на 1 кв. м. помещений в доме (Таблица 10)*.*

При разработке проекта установлены сервитуты для обеспечения:

- беспрепятственного использования объектов общего пользования (проезды и проходы к зданиям и сооружениям), объектов инженерной инфраструктуры;

- доступа на участок представителей соответствующих служб для эксплуатации и ремонта существующих и прокладку новых сетей и объектов инфраструктуры;

- проезда пожарных машин в случае возникновения чрезвычайной ситуации и других целей.

Решение о выполнении землеустроительных действий с целью уточнения границ земельных участков, учтенных в государственном кадастре недвижимости, предусмотренных проектом межевания территории, принимается собственником объекта недвижимости после утверждения проекта межевания в установленном действующим законодательством порядке.

Имеющаяся свободная территория состоит из разрозненно локализованных участков. Эти участки возможно использовать под проектирование на них социально значимых объектов для данной территории. Эта задача решается в рамках разработки проекта планировки территории.

**19. Основные технико-экономические показатели**

**проекта межевания территории**

**Таблица 11**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование показателей** | **Единица измерения** | **Современное состояние**  **на 2010 год** | **Расчетный срок**  **на 2016 год** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| **1** | **Площадь проектируемой территории – всего** | **га** | **47.02** | **47.02** |
| **2** | **Территории, подлежащие межеванию (в красных линиях)**  **в том числе:** | **га** | **27.86** | **26.37** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
|  | - территория жилой застройки, из них: | га | 9.82 | 9.82 |
|  | территории многоэтажной  застройки | га | 6.68 | 6.68 |
|  | территории 4-5-этажной  застройки | га | 2.64 | 2.64 |
|  | территории малоэтажной  застройки | га | 0.50 | 0.50 |
|  | - территория объектов социального и культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения | га | 1.60 | 1.60 |
|  | - территория объектов социального и культурно-бытового обслуживания внемикрорайонного значения | га | 10.10 | 10.10 |
|  | - территория промышленной и  коммунально-складской застройки | га | 6.34 | 4.85 |
| **3** | **Территории, не подлежащие межеванию (в красных линиях),**  **в том числе** | **га** | **19.16** | **20.65** |
|  | - зеленые насаждения общего пользования | га | 5.75 | 6.19 |
|  | - улицы, дороги, проезды, площади | га | 8.43 | 9.09 |
|  | -прочие территории общего пользования | га | 4.98 | 5.37 |

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

Проект по внесению изменений в документацию по планировки территории, ограниченного улицами Солнечная, Пушкина, Веселовского, А. Лусс г. Саранска, включая проект межевания, в части раздела земельного участка с кадастровым номером 13:23:1001001:247 по ул. Солнечная, 27 г. Саранска и формирования земельного участка для размещения ТП 10/0,4 кВ установлены в соответствии со схемой размещения участка на ситуационном плане, согласованной с Управлением градостроительства и архитектуры Администрации городского округа Саранск.

Проектом предусматривается перераспределение двух земельных участков с кадастровыми номерами 13:23:1001001:247 и 13:23:1001001:248 из которых будет сформировано три земельных участка:

- :ЗУ1 с площадью 8547 кв.м.;

- :ЗУ2 площадью 25828 кв.м.;

- :ЗУ3 площадью 4860 кв.м.

Для размещения ТП 10/0,4 кВ, предусмотрено образование земельного участка :ЗУ4 площадью 254 кв.м.

Таблица 2.2.1. – Характеристика образуемых земельных участков

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ по проекту межевания территории** | **Вид разрешенного использования** | **Площадь земельного участка, кв.м.** |
| **1** | **2** | **4** |
| :ЗУ1 | Земельные участки (территории) общего пользования | 8547 |
| :ЗУ2 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 25828 |
| :ЗУ3 | Образование и просвещение | 4860 |
| :ЗУ4 | Коммунальное обслуживание | 254 |

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Каталог координат формируемых земельных участков

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ земельного участка** | **№ точки** | **Координаты** | | **Площадь** |
| **X** | **Y** |
| :ЗУ1 | н1 | 397185.85 | 1288578.14 | 8547 |
| н2 | 397180.36 | 1288572.50 |
| н3 | 397130.75 | 1288567.56 |
| н4 | 397124.33 | 1288635.44 |
| н5 | 397115.39 | 1288634.50 |
| н6 | 397103.09 | 1288759.86 |
| н7 | 397093.04 | 1288758.90 |
| н8 | 397112.50 | 1288556.56 |
| н9 | 397180.39 | 1288567.13 |
| н10 | 397191.03 | 1288518.12 |
| н11 | 397277.15 | 1288525.70 |
| н12 | 397271.28 | 1288586.85 |
| :ЗУ2 | н1 | 397115.39 | 1288634.50 | 25828 |
| н2 | 397124.33 | 1288635.44 |
| н3 | 397130.75 | 1288567.56 |
| н4 | 397180.36 | 1288572.50 |
| н5 | 397185.85 | 1288578.14 |
| н6 | 397271.28 | 1288586.85 |
| н7 | 397263.15 | 1288671.43 |
| н8 | 397261.09 | 1288670.76 |
| н9 | 397242.44 | 1288669.19 |
| н10 | 397232.69 | 1288772.20 |
| н11 | 397134.41 | 1288762.84 |
| н12 | 397135.03 | 1288756.36 |
| н13 | 397111.37 | 1288754.11 |
| н14 | 397110.75 | 1288760.59 |
| н15 | 397103.09 | 1288759.86 |
| :ЗУ3 | н1 | 397232.69 | 1288772.20 | 4860 |
| н2 | 397229.50 | 1288805.86 |
| н3 | 397089.85 | 1288792.01 |
| н4 | 397093.04 | 1288758.90 |
| н5 | 397103.09 | 1288759.86 |
| н6 | 397110.75 | 1288760.59 |
| н7 | 397111.37 | 1288754.11 |
| н8 | 397135.03 | 1288756.36 |
| н9 | 397134.41 | 1288762.84 |
| :ЗУ4 | н1 | 397080.96 | 1288737.93 | 254 |
| н2 | 397079.09 | 1288759.05 |
| н3 | 397067.14 | 1288758.00 |
| н4 | 397069.00 | 1288736.88 |

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Характеристика земельных участков, зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Кадастровый номер** | **Почтовый адрес ориентира** | **Разрешенное использование** | **Площадь по сведениям ГКН, м²** | **Вид права** | **Правообладатель** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| 13:23:1001001:247 | Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Солнечная, дом 27 | Для размещения объекта образования - здания школы | 34375 | Собственность | Городской округ Саранск |
| Постоянное (бессрочное) пользование | Муниципальное автономное общеобразовательное учреждение "Средняя общеобразовательная школа №10" |
| 13:23:1001001:248 | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Солнечная, дом 27 | для эксплуатации учебно-производственного комплекса, вспомогательный вид разрешенного использования - жилые дома для преподавателей и научных сотрудников с комплексом сопутствующих устройств и объектов жизнеобеспечения встроенно-пристроенные и отдельно стоящие | 4860 | Собственность | Республика Мордовия |
| Постоянное (бессрочное) пользование | Государственное бюджетное образовательное учреждение Республики Мордовия начального профессионального образования "Профессиональное училище №33" |