Состав документации по планировке и межеванию территории

Текстовые материалы:

Состав авторского коллектива

Состав проекта

РАЗДЕЛ 1. Основная часть проекта планировки территории

1.1. Общие положения.

1.2. Природные условия.

1.3. Положение проектируемой территории в структуре г. Саранска

1.4. Красные линии

РАЗДЕЛ 2. Обоснование проекта планировки территории

2.1. Архитектурно-планировочное решение

2.2. Объемно-пространственная композиция застройки

2.3. Расчет плотности населения.

2.4. Расчет перспективной застройки . Таблица 1

2.5. Определение параметров планируемого строительства систем социального и транспортного обслуживания

2.6. Технико-экономические показатели. Таблица 2.

2.7. Санитарная очистка территории квартала

2.8. Инженерная подготовка территории квартала

2.9. Охрана окружающей среды

2.10. Памятники истории, градостроительства и архитектуры

2.11. Зоны с особыми условиями использования территорий

2.12. Инженерное оборудование квартала

2.13. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и обеспечение пожарной безопасности

РАЗДЕЛ 4. Основная часть проекта межевания территории

4.1. Общие сведения.

4.2. Анализ существующего положения

4.3. Проектное предложение по использованию территории.

4.4 Технико-экономические показатели проекта межевания

Приложения:

Приложение 1. Координаты границ проектируемой территории

Приложение 2. Характеристики исходных земельных участков, расположенных в границах разработки проекта межевания территории, сведения о которых содержатся в ЕГРН

Приложение 3. Сведения об образуемых земельных участках (пл.№4 по генплану)

Графические материалы:

РАЗДЕЛ 1. Основная часть проекта планировки территории

1. Чертеж планировки территории М1:1000 ПП-1

РАЗДЕЛ 2. Обоснование проекта планировки территории

2. Границы расположения элемента планировочной структуры в составе ППТ. М1:5000 ПП-2
3. Результаты инженерных изысканий М1:1000 ПП-3
4. 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.М1:1000 ПП-4
5. Схема организации движения транспорта и пешеходов. М1:1000 ПП-5
6. Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. М1:1000 ПП-6
7. Схема инженерных сетей. М1:1000 ПП-7
8. Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории ПП-8
9. Схема границ зон с особыми условиями использования территории М1:1000 ПП-9

РАЗДЕЛ 4. Основная часть проекта межевания территории

10. Схема расположения элемента планировочной структуры (по материалам Генерального плана г.о.Саранск) М 1:15 000 ПМ-1
11. Чертеж межевания территории М 1:1000 ПМ-2
12. Чертеж границ зон действия публичных сервитутов М 1:1000 ПМ-3

РАЗДЕЛ 5. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

13. Чертеж границ существующих земельных участков. М1:1000
Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства. М 1: 1 000 ПМ-4
14. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. М1:1000 ПМ-5

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

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

Общая часть

Состав авторского коллектива

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

Состав проекта

Обозначение	Наименование	Примечание
02.20-01-ПЗ	Пояснительная записка	
02.20-01-ПП, ПМ	Графическая часть	

РАЗДЕЛ 1. Основная часть проекта планировки территории

1.1 Общие положения

Разработка градостроительной документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной ул. Волгоградская, пер. Иркутский, р. Тавла, ул. Тамбовская г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории), ограниченной ул. Волгоградская, ул. Стрелецкая, ул. Курская г. Саранска (площадка №4 по генплану) произведена «Проектно конструкторским отделом ПАО «СЗ «Саранский ДСК» на основании постановления Администрации г.о.Саранск №212 от 11.02.2020г. и задания на проектирование.

При разработке проекта использованы требования, изложенные в СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», удовлетворяет требованиям ст.42, 43 Градостроительного кодекса РФ (с изменениями от 01.01.17г), СНиП №11-04-2003 от 29.10.2002 г. «Об утверждении инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», СП 42 13330.2011 «СниП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», местных нормативов градостроительного проектирования, утвержденных решением Совета депутатов г.о. Саранск от 28.10.2008года №193 (с изменениями), с учетом Генерального плана городского округа Саранск, утвержденного решением Совета депутатов городского округа Саранск от 23.04.2014 года №333, а также Правил землепользования и застройки городского округа Саранск, утвержденных решением Совета Депутатов городского округа Саранск от 06.05.2016 года №516, с изменениями внесенными решением Совета Депутатов городского округа Саранск от 26.06.2017года №87, от 28.12.2017 года №137, от25.05.2018 г. №170, от 27.12.2019г. №269), документации по по планировке

территории, ограниченной ул. Волгоградская, пер. Иркутский, р. Тавла, ул. Тамбовская г. Саранска, включая проект межевания, утвержденной

постановлением Администрации городского округа Саранск от 04.12.2013 г. №3217 (с изменениями, внесенными постановлениями Администрации

городского округа Саранск от 23 апреля 2018 года №954, от 24 января 2019 года №92).

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Земельный участок располагается в третьей подзоне приаэродромной территории аэродрома г. Саранск. Высотная абсолютная отметка зданий составляет 187,60, что соответствует предельным ограничениям ФАП-262 от 266,15 до 366,15.

При проектировании использованы:

-Документация по планировке территории, ограниченной ул. Волгоградская, пер. Иркутский, р. Тавла, ул. Тамбовская г. Саранска, включая проект межевания, утвержденная постановлением Администрации городского округа Саранск от 04.12.2013 г. №3217 (с изменениями, внесенными постановлениями Администрации городского округа Саранск от 23 апреля 2018 года №954, от 24 января 2019 года №92):

- «Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки проектной документации «Застройка многоэтажными жилыми домами квартала, ограниченного ул. Волгоградская, ул. Стрелецкая, ул. Курская в г. Саранске», №127/17-ИГДИ, ООО «Кадастровый центр», 2017 г.

- «Технический отчет об инженерно-геологических изысканиях на объекте: «Застройка многоэтажными жилыми домами квартала, ограниченного ул.Волгоградская, Стрелецкая, Курская в г.Саранске. Жилой дом (пл. №4 по генплану)», ООО «Мордовский научно-производственный институт инженерных изысканий», 2017 г.

- материалы, полученные из Единого государственного реестра недвижимости.

1.2. Природно-климатические условия.

Район строительства относится ко II «В» климатическому подрайону с умеренно-континентальным климатом, умеренно холодной, снежной зимой, теплым летом и сухой зоне по влажности.

Среднегодовая температура воздуха составляет + 3.7 °С. Наиболее холодным месяцем является январь, среднемесячная температура которого составляет - 12,1°С, абсолютный минимум отрицательных температур достигает - 44 °С.

Продолжительность безморозного периода составляет 135 дней.

Расчетная зимняя температура наружного воздуха (средняя наиболее холодной пятидневки) - 30°С.

Продолжительность отопительного периода 210 суток.

Средняя температура в этот период - 4,9°С.

Наиболее теплым месяцем в году является июль (+19,3 °С), абсолютный максимум положительных температур достигает +38 °С.

Расчетная зимняя температура наружного воздуха равна -30 °С.

Среднегодовое количество атмосферных осадков равно 620 мм, из них осадки теплого периода составляют 378 мм и 242 мм в холодный период.

Устойчивый снежный покров образуется в третьей декаде ноября, разрушается во второй декаде апреля. Высота снежного покрова составляет 33 см, максимальная -74 см, минимальная -20 см. Глубина промерзания почвы - 60 - 120 см. Промерзание почвы зависит от физических свойств грунта, температуры воздуха, степени увлажненности почвы и высоты снежного покрова.

Продолжительность залегания устойчивого снежного покрова - 144 дня. Среднегодовая снеговая нагрузка принимается равной 180 кгс/м^2.

Преобладающими ветрами (особенно в холодный период - с ноября по март) на территории района являются ветры южных и юго-западных направлений. Реже всего наблюдаются ветры восточного направления.

Среднегодовая скорость ветра составляет 4,7 м/сек, редко превышает 10 м/сек. Ветровое давление равно 30 кгс/м2.

Среднегодовая величина относительной влажности воздуха составляет 75%, достигая наибольших значений в зимние месяцы 80-86%, наименьших - 60-61% в летние месяцы.

1.3. Положение проектируемой территории в структуре г. Саранска.

Корректируемая территория расположенная в восточной части г. Саранска ранее рассмотрена в составе документации по планировке территории, ограниченной ул. Волгоградская, пер. Иркутский, р. Тавла, ул. Тамбовская г. Саранска, включая проект межевания, утвержденной постановлением Администрации городского округа Саранск от 04.12.2013 г. №3217 (с изменениями, внесенными постановлениями Администрации городского округа Саранск от 23 апреля 2018 года №954, от 24 января 2019 года №92).

ППТ, ограниченной ул. Волгоградская, пер. Иркутский, р.Тавла, ул. Тамбовская г. Саранска.

Общая площадь территории составляла 5,07 га.

В данном проекте рассматривается территория в части изменения планировки территории и межевания территории для размещения многоэтажного жилого дома – площадки №4 (по генплану), а также территории площадок №3 и №10, граничащие с указанным земельным участком. Площадь территории в границах проекта планировки составляет 1,4 га.

На территории в настоящее время располагаются одно этажные жилые дома, хоз. постройки, гаражи.

Территория имеет развитую структуру инженерных сетей.

На участке планировки резкого перепада высот рельефа не наблюдается, общий уклон на юго-запад, уклон рельефа поверхности участка составляет - 1,68□. Абсолютные отметки рельефа изменяются от 151,73 м до 148,84 м. Естественный рельеф нарушен, спланирован.

В геоморфологическом отношении участок приурочен к придолинному склону р. Тавла (правобережье). Река Тавла впадает справа в р. Инсар

Опасные природные и техногенные процессы на участке не зафиксированы.

Снос зданий и сооружений, демонтаж инженерных коммуникаций на площадке строительства осуществляется силами Заказчика.

Объекты культурного наследия на рассматриваемой территории отсутствуют.

Зона действия публичного сервитута – 424 м^2

Схема территории приведена в графической части проекта на листе ППТ–1.

1.4. Красные линии

Красные линии в границах проекта планировки территории устанавливаются в соответствии с определением красных линий в градостроительном законодательстве Российской Федерации. Координаты красных линий в корректируемой документации были предоставлены Администрацией градостроительства и архитектуры г.о. Саранска.

В границах проектируемой территории, ранее установленные красные линии не изменяются. В связи с этим, чертеж разбивки красных линий в данном проекте не разрабатывается.

РАЗДЕЛ 2. Обоснование проекта планировки территории

2.1. Архитектурно-планировочное решение

Архитектурно-планировочную структуру проектируемого участка определили:

- Генеральный план г. Саранска
- Сложившаяся планировочная структура улиц жилого района
- Рельеф площадки
- Наличие инженерных коммуникаций
- Прилегающая жилая застройка улиц Волгоградская, Курская.

Для застройки квартала предлагались крупнопанельные одно- трех секционные 12 и 9 этажные жилые дома.

Архитектурно-планировочное решение застройки проверено и рассчитано по инсоляции квартир.

В процессе корректировки документации архитектурно-планировочное решение застройки не изменялось.

2.2. Объемно-пространственная композиция застройки квартала

Объемно-пространственную композицию застройки квартала предлагалось осуществить многоэтажной застройкой. Пространственная композиция определялось существующими магистральными улицами и внутриквартальными проездами, существующими инженерными коммуникациями.

Объемная композиция предлагался из восьми одно- двух секционных 12-ти этажных и двух трех секционных 9 -ти этажных жилых домов с различным конструктивным решением, выполненным по индивидуальным проектам. Жилые группы создают дворовые пространства для организации отдыха и хозяйственной деятельности жителей квартала и создания благоприятного микроклимата прилегающей территории.

Пространственная структура квартала характеризовался квадратной формой.

Предлагаемая планировочная композиция застройки квартала, в ходе корректировки площадки № 4, существенно не изменяется.

2.3. Расчет плотности населения.

Общая площадь расчетной территории в границах рассматриваемого участка, площадки № 4 и смежных с ним участков №3,10 составляет 1,4га.

Согласно п 2.2.27 МНГП в микрорайонах (кварталах) расчетная плотность населения должна составлять:

- при многоэтажной застройке:

- максимальная - 450 чел./га ;

- минимальная - 130 чел./га;

Следовательно, максимальное расчетное количество жителей, которые могут проживать на рассматриваемой территории равно NP = PP • Spc + Nсущ 450 чел/га х 1,4 га = 630 чел.

2.4. Расчет перспективной застройки

Расчетное количество и плотность населения проектируемой территории определяется исходя из планируемой общей площади проектируемых многоквартирных жилых домов.

Проектом предложено на данной территории новое строительство одного 9-ти этажного 3-х секционного и двух 12-ти этажных 1-3-х секционных и крупнопанельных жилых дома общей жилой площадью 14348,4 м^2.

Из расчета жилищной обеспеченности на расчетный срок (2025 год) 24,8 кв.м. на человека (п.2.1.4 МНГП) максимальная расчетная численность населения на проектируемой территории составит 503 чел.

Плотность населения проектируемой многоквартирной жилой застройки составит 359 чел./га, что не превышает предельных показателей плотности застройки (п.2.2.27 МНГП).

Таблица 1

Расчет параметров земельных участков для размещения многоквартирных жилых домов

№ п/п*	Функциональное назначение земельного участка	Расчетный показатель объекта** (общая площадь жилых помещений), кв.м.	Удельный показатель земельной доли***	Нормативно размер земельного участка, кв.м.	Фактический размер земельного участка по проекту планировки территории, кв.м.

№ п/п*	Функциональное назначение земельного участка	Расчетный показатель объекта** (общая площадь жилых помещений), кв.м.	Удельный показатель земельной доли***	Нормативно размер земельного участка, кв.м.	Фактический размер земельного участка по проекту планировки территории, кв.м.
1	Земельный участок для многоквартирного жилого дома	5585,4	$У_{з.д.} = \frac{У_{з.д.18} \times 18}{Н} = \frac{0,92*18}{24,8} = 0,67$	3742,0	4865,0

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

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

Расчет дан на один земельный участок. Остальные участки рассчитывались аналогично.

Характеристика проектируемых многоквартирных жилых домов

Таблица-2.

№ объекта	Кол. Чел к=28,5/18	Площадь застройки $м^2$	Общая площадь жилой части $м^2$	Кол-во квартир	Проектная площадь земельных участков $S_к$ м2
3	205/324	782,0	5842,0	144	5881,0
4	196/310	997,4	5585,4	108	4865,0
10	102/162	398,0	2921,0	72	3200,0
Всего:	503/796	2177,4	14348,4	324	13946,0

2.5. Определение параметров планируемого строительства систем социального и транспортного обслуживания

Учреждения и предприятия обслуживания застройки проектируемого участка имеет двухступенчатую систему обслуживания.

Первая ступень состоит из учреждений повседневного пользования с радиусом обслуживания 300-750 метров.

К предприятиям шаговой доступности относятся: детские ясли и сады,

школа, продовольственные магазины, магазины повседневного спроса, в том числе промышленных товаров, предприятия общественного питания (столовые, кафе, магазины кулинарии), аптечные пункты, аптеки и магазины оптики, а также предприятия бытового обслуживания (ателье, приемные пункты и ремонтные мастерские).

Согласно местных нормативов градостроительного проектирования городского округа Саранск потребность в местах на 1000 жителей (при охвате 85%)– 41мест в д/садах и 95 школьных мест.

Потребность в детских дошкольных учреждениях (ДДУ):

Дс = No : 1000 • 41=503:1000* 41 место = 20 мест

Размер земельного участка ДДУ:

Fdc = Дс. • К1 =20 х 35 м2= 700,0 $м^2$

Потребность в общеобразовательных школах:

На расчетный период 20 лет потребность в школах:

Дш = No : 1000 • 95=503/1000.* 95 мест = 48 уч.места

Fdш = Дш. доп. • К2 = 48 • 50=2400 $м^2$

К1 и К2 приняты согласно местных нормативов градостроительного проектирования городского округа Саранск (Приложение 7)

В пределах 500м на ул. Волгоградская имеется существующая школа.

Магазины продовольственных товаров общей площадью Sпт согласно приложения 8, местных норм градостроительного проектирования городского округа Саранск:

Sпт = No : 1000 • К3 =503: 1000 • 70 = 35 $м^2$

Земельный участок Fпт =35 : 100 • 0,03 га = 0,01 га

Магазины непродовольственных товаров общей площадью Sнт:

Sнт = No : 1000 • К4 =503 : 1000 • 30 =15,0 $м^2$

Земельный участок Fнт = 15 : 100 • 0.03 га = 0.004 га

К3 и К4 приняты согласно местных нормативов градостроительного проектирования городского округа Саранск (Приложение 7)

Предприятия общественного питания:

Потребность – 8 мест на 1000 чел. (местные нормативы градостроительного проектирования городского округа Саранск (Приложение 8)):

Дп.о.п. = Nр : 1000 • К6 = 503 : 1000 • 8 = 4 места

Земельный участок Fп.о.п. =4 • 10 м^2 = 40 м^2 = 0,004 га

Предприятия бытового обслуживания:

Потребность – 2 рабочих места на 1000 чел. (Приложение 8):

Дп.б.о.. = Nр : 1000 • К7 = 503: 1000 • 2 = 1 раб. место

Жилищно- эксплуатационные службы:

Потребность - 1 единица на 20 тыс. жителей, соответственно:

Т. к. Nр = 503 чел., на данную территорию требуется 1 предприятие.

Земельный участок Fж.-э.с по заданию на проектирование.

Размещение учреждений повседневного посещения возможно в проектируемых домах в соответствии нормами проектирования и с заданием на проектирование на стадии рабочего проекта.

В пределах жилых территорий и на придомовых территориях для парковки легковых автомобилей посетителей и жителей многоэтажной жилой застройки следует предусматривать открытые площадки и подземные стоянки (гостевые автостоянки) из расчета 1 машино-место на 2 квартиры, удаленные от подъездов обслуживаемых жилых зданий не более чем на 200 м. Минимальные противопожарные расстояния от зданий до открытых гостевых автостоянок принимаются по таблице 79 МНГП. Для гостевых автостоянок жилых зданий разрывы не устанавливаются.

Вторая ступень системы обслуживания состоит из учреждений периодического посещения с радиусом обслуживания 1000 - 1500 метров в пределах 15-20 минутной пешеходной доступности не пользуясь услугами общегородского транспорта.

К таким учреждениям относятся: дворцы культуры, театры, кинотеатры, общегородские библиотеки, крупные торговые центры, рынки, поликлиники, больницы, дворцы спорта, стадионы, почта и телеграф, отделения сбербанка. Размещение данных учреждений проектом планировки территории не учитывалось.

Амбулаторные учреждения здравоохранения (поликлиника):

Учитывая, что фактическая обеспеченность - 26 посещений в смену на 1000 чел. (Приложение 8) местных нормативов градостроительного проектирования городского округа Саранск, на рассматриваемой территории:

Sнт = No : 1000 • К5 = 503: 1000 • 26 = 2 посещения

Аптеки:

Согласно местных нормативов градостроительного проектирования городского округа Саранск (Приложение 8):

Потребность - 1 аптека на 20 тыс. жителей, соответственно:

Т. к. Np =503 чел., на данную территорию требуется 1 аптека.

Отделения связи:

20 – 25 тыс. чел. – 2 группа (местные нормативы градостроительного проектирования городского округа Саранск (Приложение 8)):

Потребность - 1 отделение связи 2 группы на 20 тыс. жителей

Земельный участок Fo.c. =0.12 га

2.6 Технико-экономические показатели *Табл.2*

№ н/н	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние
1. Территория			
1.1	Территория квартала в пределах корректировки ППТ, всего: В том числе:	га	1,4
	Площадь 9-12-ти этажной жилой застройки	га	0,20
	Площадь участков жилой застройки	га	1,4
	Сохраняемые земельные участки	га	-
	Территории общего пользования , всего из них:	га	1,2
	Зеленые насаждения общего	га	0,5
	Проезды и площадки, автостоянки	га	0,6

	Детские и спортивные площадки	га	0,1
1.2	Из общей территории: земли городского округа Саранск	га	1,4
2. Население			
2.1	Численность населения	чел.	503
2.2	Плотность населения	чел/га	359
3. Жилищный фонд			
3.1	Многоэтажный новый жилищный фонд	тыс.м^2	14,34
3.2	Количество квартир.	шт.	324

2.7. Санитарная очистка территории квартала

Проектом предусматривается планово-регулярная очистка жилого района от твердых бытовых отходов (ТБО) и смета с убираемой территории. Источником образования отходов (ТБО) является жизнедеятельность жителей квартала.

Источником смета с убираемой территории является жизнедеятельность жителей квартала и листва низко и высоко растущих деревьев и кустарников. В квартале предусматривается контейнерная система сбора отходов и смета с убираемой территории.

Для сбора и временного хранения ТБО и смета предусматриваются бетонные площадки с размещаемыми на них пластиковыми контейнерами, ограждаемые с трёх сторон стенками высотой 1,2 м. Размещаются площадки на расстоянии не менее 20 м от окон жилых домов. Количество контейнеров определяется расчётом и по мере накопления металлических контейнеров ТБО, отходы вывозятся на городской полигон по утилизации ТБО.

Расчёт норм образования ТБО и смета:

Численность населения 2219 человек.

0,95 м2 - норма образования ТБО на одного жителя г. Саранска. 0,25 т/м – удельный вес неуплотненных ТБО и смета.

5 кг – смет на 1 м2 твердого покрытия улиц.

40 % - принимаемая площадь твердых покрытий от общей площади застройки квартала. Объём ТБО составит -503 х 0,95 х 0,25 = 119 т. - 14000 х 0,4 х 0,005 х 0,25 = 7 т.

Периодичность вывоза - согласно графика вывоза ТБО, утвержденного администрацией городского округа Саранск. Для расчета количества контейнеров принимается ежедневная периодичность, за исключением выходных дней 365-110 = 255 дней. Временное накопление в день:

(119+7) : 255=0,5 т. в день.

Количество необходимых контейнеров : 0,5 : 0,2 = 2 шт.

Соответствие ёмкости металлического контейнера количеству накапливающегося мусора определяется в процессе эксплуатации.

2.8 Инженерная подготовка территории квартала

Площадь территории в проектируемых границах 1,4 га.

В настоящее время земельный участок в инженерно-геологическом плане активно эксплуатируется.

Застройка квартала характеризуется наличием частной одноэтажной жилой застройкой, хоз. постройками и гаражами.

Предполагается максимальное использование существующего рельефа с максимально возможным сохранением почвенно-растительного слоя и зеленых насаждений. Плодородный грунт снимается на гл.0,2 м в местах его залегания на участках проектируемой застройки и покрытий и в полном объеме используется на озеленение территории проектируемого квартала.

Отвод поверхностных вод осуществляется со скоростями, исключающими эрозию почвы, в дождевую канализацию закрытого типа.

2.9 Охрана окружающей среды

К числу мероприятий, направленных на охрану и улучшение окружающей среды застройки квартала, следует отнести мероприятия по инженерной подготовке территории застройки и благоустройству территории квартала.

Проектом предусмотрены мероприятия по предотвращению влияния негативных факторов на окружающую природную среду:

- покрытие автодорог выполнено из асфальтобетона;
- покрытие тротуаров - из бетонной плитки;
- отвод поверхностных вод запроектирован по лоткам автомобильных дорог, с выпуском в проектируемую ливневую канализацию;
- участки, не занятые застройкой и покрытиями, максимально озеленяются. Мероприятия по защите почв следует предусматривать согласно законодательству по охране почв и санитарных норм, утвержденных в установленном порядке.

2.10 Памятники истории, градостроительства и архитектуры

На территории микрорайона и входящего в него квартала, а также прилегающих территориях отсутствуют памятники истории, градостроительства и архитектуры, которые могут влиять на архитектурно-планировочную структуру квартала.

2.11. Зоны с особыми условиями использования территорий

Зоны с особыми условиями использования территории (зоны ограничения капитального строительства и хозяйственной деятельности; зоны планировочных ограничений) на территории в границах проекта планировки включают в себя:

-санитарно- защитные зоны от объектов – источников воздействия на среду обитания и здоровье человека;

- зоны санитарной охраны линейных объектов инженерной инфраструктуры.

Границы указанных выше зон с особыми условиями использования территорий обозначены на чертеже планировки территории соответствующими условными знаками.

Размеры зон с особыми условиями использования территорий и режимы этих зон определяются действующим Законодательством Российской Федерации и нормами и правилами, включая ведомственные нормативы.

В целях обеспечения безопасности населения, вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается санитарно-защитная зона. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

В границах проекта планировки территории режим санитарно-защитной зоны установлен для ТП.

Санитарные разрывы от трансформаторных подстанций до окон жилых домов и общественных зданий должны составлять не менее 10 м.

Для гостевых автостоянок жилых домов санитарные разрывы, в соответствии с санитарными правилами и нормами, не устанавливаются.

В санитарно-защитных зонах не допускается размещать:

жилую застройку, ландшафтно-рекреационные зоны и зоны отдыха, а также

другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования и иные объекты, определённые санитарными правилами и нормами.

В границах проекта планировки территории режим охранных зон объектов инженерной инфраструктуры настоящим проектом не установлен.

Возможные размеры охранных зон объектов инженерной инфраструктуры в границах проекта планировки, в случае их установки при необходимости, указаны на л. 9 графической части.

В охранных зонах электрических сетей без письменного согласия предприятий (организаций), в ведении которых находятся эти сети, запрещается:

производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;

производить посадку и вырубку деревьев и кустарников, совершать проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от

поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

В охранных зонах газораспределительных сетей запрещается:

-строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;

-сносить и реконструировать автомобильные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;

- разрушать сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;

- перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;

- огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;

-разводить огонь и размещать источники огня;

- рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;

-самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

Иных зон с особыми условиями использования территорий – зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, зон охраняемых объектов, иных зоны, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации – в границах проекта планировки не установлено.

2.12 Инженерное оборудование квартала

Инженерное обеспечение квартала выполнено с учетом Технических условий. Инженерные сети размещены, в основном, прямолинейно и параллельно линиям застройки.

Сети водопровода, канализации и кабели проложены в траншеях, теплотрассы - в лотках, сети газопровода - по стенам зданий. Расстояния

между сетями приняты в соответствии с требованиями СП 42.13330.2010 и местных нормативов градостроительного проектирования городского округа Саранск таб.56,57

2.13. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и обеспечение пожарной безопасности

Рассматриваемая территория относится к инженерно-геологическому району III (Моренная равнина). Инженерно-геологические условия района допускают строительство любых видов, при условии предварительного проведения инженерно-геологических изысканий с целью определения естественного состояния глинистых грунтов, глубины залегания грунтовых вод и их агрессивность.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 19.09.1988г. №116-ФЗ «О порядке отнесения организаций к категориям по гражданской обороне» застройка планируемой территории не подлежит категорированию по ГО и не относится к категорированным по гражданской обороне объектам.

В особый период функционирования объекта не прекращается. При необходимости эвакуации жильцов и их семей, персонала офисов проводится в соответствии с планом эвакуации Главного Управления Министерства РФ по делам ГО и ЧС и планом эвакуации Главы администрации г.о.Саранск

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

Возможными источниками чрезвычайных ситуаций техногенного и природного характера могут являться:

- пожары и аварии на объектах и сетях газо- энерго- тепло- и водоснабжения;
- автодороги по ул. Волгоградская, Стрелецкая по которым перевозятся пожароопасные вещества, в т.ч. ГСМ, при розливе которых возможно образование зон пожаров и разрушении;
- отклонение климатических условий от ординарных.

Определение зон действия основных поражающих факторов при авариях, меры предосторожности для людей, меры первой медицинской помощи пострадавшим, оценка степени разрушений и количество пострадавшего населения и персонала от воздушной ударной волны, возможные причины аварии и т.п. будут определяться при дальнейшем рабочем проектировании.

Опасных геологических явлений на площадке нет.

Проектируемые жилые дома имеют следующие характеристики: класс ответственности зданий - II, степень огнестойкости строящихся зданий -II.

Пожарная безопасность обеспечивается выполнением объемно-планировочных и конструктивных решений, применением электрооборудования соответствующего классу зон по ПУЭ, оборудование помещений системами автоматической пожарной сигнализации, выполненных в соответствии с требованиями НПБ 88-2001 «Установки пожаротушения и сигнализации. Нормы и правила проектирования.

Помещения квартир оборудуются автономными оптико-электронными дымовыми извещателями типа ИП 212-43 м.

Здания размещены с учетом противопожарных разрывов, в соответствии с требованиями приложения 1 СНиП 2.07.01-89*

Расстояния от края проездов до стен зданий принято 8-10 м.
К жилым домам предусмотрены подъезды с асфальтобетонным покрытием шириной 4,2-6 м, пригодные для проезда пожарных машин и установки пожарных автолестниц. Вокруг зданий, по спланированной территории, запроектированы круговые проезды, на специальных площадках предусмотрены стоянки пожарного коленчатого подъемника (для высотных частей зданий).

Противопожарные разрывы от кратковременных стоянок легкового транспорта до жилых домов приняты в соответствии с таблицей 10 СНиП 2.07.01-89*.

Въезд на территорию проектируемого участка осуществляется с улиц Волгоградская, Стрелецкая, Курская. Наружное пожаротушение осуществляется из пожарных гидрантов.

Противопожарные мероприятия осуществляются противопожарной службой г. Саранска. Ближайшая пожарная часть расположена в радиусе одного километра от проектируемого квартала.

Решения, принятые проектом планировки территории, обеспечивают беспрепятственную эвакуацию жителей в случае чрезвычайных ситуаций.

В соответствии с картой районирования по смерче опасности Мордовия находится в зоне, для которой интенсивность смерча по классификации Фуджита принята 3,58. Непосредственной угрозы для объектов строительства данное стихийное явление природы не представляет.

Для района расположения г.Саранска в соответствии с РД 34.21.122-87 удельная плотность ударов молнии в землю составляет более 5.1 ударов на 1 км^2 в год, поэтому ожидаемое количество ударов молнии на планируемую поверхность – 3.7 раз/год, количество заноса высокого потенциала на территорию до 2.8 раз/год.

Для защиты устройств связи от атмосферных перенапряжений при рабочем проектировании будет предусмотрено заземление оборудования и стоек радио и телевидения. Устройство молние защиты зданий и сооружений должны быть приняты и введены в эксплуатацию до начала комплексного опробования технологического оборудования.

РАЗДЕЛ 4. Основная часть проекта межевания территории

4.1. Общие сведения

Проект межевания выполнен в составе документации по планировке территории «Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной ул. Волгоградская, пер. Иркутский, р. Тавла, ул. Тамбовская г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории), ограниченной ул. Волгоградская, ул. Стрелецкая, ул. Курская г. Саранска (площадка №4 по генплану)

В данном проекте рассматривается территория для размещения многоэтажного жилого дома - площадка №4 по генплану.

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

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

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Генеральный план городского округа Саранск, утвержден Решением Совета депутатов городского округа Саранск от 23.04.2014г. № 333;
- Местные нормативы градостроительного проектирования г.о.Саранск, утвержденные Решением Совета депутатов городского округа Саранск от 22 марта 2019 г. №223.

- Правила землепользования и застройки городского округа Саранск от 06.05.2016 г. (с изменениями №269 от 27.12.2019г.).

При подготовке документации были также использованы:

- Документация по планировке территории «Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной ул.Волгоградская, пер. Иркутский, р.Тавла, ул.Тамбовская г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект межевания территории), ограниченной ул. Волгоградская, ул.Стрелецкая, ул.Курская г.Саранска», Постановление Администрации городского округа Саранск от 23.04.2018 №954;

- «Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки проектной документации «Застройка многоэтажными жилыми домами квартала, ограниченного ул.Волгоградская, ул.Стрелецкая, ул.Курская в г.Саранске», №127/17-ИГДИ, ООО «Кадастровый центр», 2017 г.

- «Технический отчет об инженерно-геологических изысканиях на объекте: «Застройка многоэтажными жилыми домами квартала, ограниченного ул.Волгоградская, Стрелецкая, Курская в г.Саранске. Жилой дом (пл. №4 по генплану)», ООО «Мордовский научно-производственный институт инженерных изысканий», 2017 г.

- материалы, полученные из Единого государственного реестра недвижимости.

Подготовка графической части проекта межевания территории осуществлена в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (СК-13).

4.2. Анализ существующего положения

Территория проекта межевания расположена в границах кадастрового квартала 13:23:1101210. Сведения о существующих в пределах проектируемой территории земельных участках отражены на чертежах проекта межевания территории и в таблице Приложения 1.

На территории в настоящее время располагаются одноэтажные жилые дома, хоз.постройки, гаражи. Территория имеет развитую структуру инженерных сетей.

Зоны залегания полезных ископаемых отсутствуют.

4.3. Проектное предложение по использованию территории

Настоящим проектом межевания на проектируемой территории определено местоположение границ образуемых земельных участков на кадастровом плане территории, а также определен вид их разрешенного использования.

Проект межевания территории выполнен в два этапа.

На первом этапе предполагается формирование земельного участка с условным номером :ЗУ1 для размещения многоэтажного жилого дома (пл.№4 по генплану) путем объединения существующих земельных участков с кадастровыми номерами 13:23:1101210:673 и 13:23:1101210:674.

На втором этапе предполагается образование земельного участка с условным номером :ЗУ4 для размещения многоэтажного жилого дома (пл.№4 по генплану) путем объединения существующего земельного участка с кадастровым номером 13:23:1101210:679 и земельного участка с условным номером :ЗУ1, образуемого в результате выполнения кадастровых работ по 1 этапу. (см. лист «Чертеж межевания территории М1:1000», ПМ-2)

Характеристики образуемых земельных участков представлены в таблице Приложения 2.

Проектом межевания территории предусмотрена зона действия публичных сервитутов с площадью 424 м^2 (см. лист «Чертеж границ зон действия публичных сервитутов М1:1000»).

Образование проектных границ земельных участков производится в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленных в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами. Характеристики исходных земельных участков, расположенных в границах разработки проекта межевания территории, сведения о которых содержатся в ЕГРН, представлены в таблице Приложения 1.

Расчет нормативного размера земельного участка для размещения многоквартирного жилого дома (пл.№4 по генплану) произведен в соответствии с

требованиями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» и с нормой расчетной жилищной обеспеченности согласно местных нормативов градостроительного проектирования городского округа Саранск равной 24,8 кв.м/чел. общей жилой площади на расчетный срок 2025г.

Общая площадь жилых помещений 5585,4 $м^2$.

Нормативная площадь земельного участка $S_к$=5585,4 х 0,67=3742 $м^2$.

Принятый размер участка в проекте -4865,0 $м^2$

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

Зона действия публичного сервитута общей площадью – 424 $м^2$.

4.5. Технико-экономические показатели проекта межевания

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2020 г.
1	Площадь проектируемой территории - всего	га	**1,4**
2	**Территории, подлежащие межеванию, в том числе:**	га	1,4
	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	га	1,4
	Сервитут	га	0,0424
	- иные территории	га	-
3	Земельные участки (территории) общего пользования	га	-

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1

Координаты границ проектируемой территории

Номер поворотной точки	**Координаты поворотных точек**	
	X	**Y**
1	**2**	**3**
1	392 070,54	1 294 364,79
2	392 090,41	1 294 507,20
3	392 079,62	1 294 507,38
4	392 048,43	1 294 506,35
5	392 027,75	1 294 505,43
6	392 012,35	1 294 503,52
7	392 004,70	1 294 502,58
8	392 001,46	1 294 502,65
9	391 970,08	1 294 498,32
10	391 968,04	1 294 497,35
11	391 969,17	1 294 476,93
12	391 968,89	1 294 425,04
13	391 970,59	1 294 425,65
14	391 992,61	1 294 427,49
15	391 995,37	1 294 402,28
16	391 996,73	1 294 377,53
17	391 988,69	1 294 376,60
18	391 989,30	1 294 364,52

Приложение 2

Характеристики исходных земельных участков,
расположенных в границах разработки проекта межевания территории,
сведения о которых содержатся в ЕГРН

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Вид права	Правообладатель	Местоположение (адрес) земельного участка	Площадь исходного участка, $м^2$	Вид разрешенного использования
1	13:23:1101210:673	Собственность	ПАО «СЗ «Саранский ДСК»	Республика Мордовия, г.Саранск	3542 +/- 21 кв. м	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
2	13:23:1101210:674	Собственность	ПАО «СЗ «Саранский ДСК»	Республика Мордовия, г.Саранск	844 +/- 10 кв. м	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
3	13:23:1101210:679	Аренда ПАО «СЗ «Саранский ДСК»	Администрация г.о.Саранск	Республика Мордовия, городской округ Саранск, город Саранск, улица Волгоградская, земельный участок 161/1	479 +/- 8 кв. м	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

Приложение 3

Сведения об образуемых земельных участках (пл.№4 по генплану)

Условный номер образуемого земельного участка	Сведения о существующих земельных участках, включаемых в состав образуемого		Местоположение (адрес) земельного участка	Площадь образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования	Способ образования земельного участка
	Обозначение/ кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка				
1	2	3	4	5	6	
1 этап						
:ЗУ1	13:23:1101210:673	3542	Республика Мордовия, г.Саранск	4386	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Объединение земельных участков
	13:23:1101210:674	844				
:ЗУ1/чзу1	:ЗУ1	4386	Республика Мордовия, г.Саранск	456	Обеспечение доступом к землям общего пользования участка 13:23:1101210:675	Образование части земельного участка
:679/чзу1	13:23:1101210:679	479	Республика Мордовия, городской округ Саранск, город Саранск, улица Волгоградская, земельный участок 161/1	57	Обеспечение доступом к землям общего пользования участка 13:23:1101210:675	Образование части земельного участка
2 этап						
:ЗУ4	:ЗУ1	4386	Республика Мордовия, г.Саранск	4865	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Объединение земельных участков
	13:23:1101210:679	479	Республика Мордовия, городской округ Саранск, город Саранск, улица Волгоградская, земельный участок 161/1			