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

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

**Оглавление**

|  |  |
| --- | --- |
| 1 Пояснительная записка. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | 3 |
| 1.1 Обоснование для разработки проекта. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | 3 |
| 1.2 Нормативная база и исходные данные для разработки проекта планировки территории. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | 3 |
| 1.3 Характеристика участка строительства. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | 4 |
| 1.4 Градостроительные и природные условия. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | 4 |
| 1.4.1 Инженерно-геологические условия . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | 7 |
| 1.5 Генеральный план. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | 8 |
| 1.5.1 Композиционно – планировочные решения. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | 8 |
| 1.5.2 Транспортная схема. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | 9 |
| 1.5.3 Организация рельефа и красные линии. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | 10 |
| 1.5.4 Благоустройство территории. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | 10 |
| 1.5.5 Основные показатели по генплану и благоустройству. . . . . . . . . . . . | 11 |
| 1.6 Сети и инженерное оборудование. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | 12 |
| 1.7 Основные технико-экономические показатели проекта планировки. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | 12 |
| 1.8 Охрана окружающей среды. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | 14 |
| 1.8.1 Природоохранные мероприятия. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | 14 |
| 1.8.2 Санитарная очистка территории. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | 14 |
| 1.9 Инженерно-технические мероприятия по ГО и обеспечению пожарной безопасности . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | 15 |
| 1.10 Мероприятия по созданию доступной среды для маломобильных групп населения и инвалидов. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | 16 |
| 2.1 Проект межевания. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .  2.2 Внесение изменений в проект межевания. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .  2.3 Рекомендации по градостроительному зонированию территории. . . . | 17  19  20 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | 23 |
| 1.Каталог координат формируемых земельных участков  2. Характеристика земельных участков, зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости |  |
| 3. Задание на разработку градостроительной документации |  |
| 4. Свидетельство о допуске к работам по подготовке проектной документации  СРО-П-081-1326186923-00140-2 от 11.03.2010г. |  |
| 5. Сведения из БТИ и государственного кадастра недвижимости |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

**1. Пояснительная записка**

**1.1. Обоснование для разработки проекта**

Проект по внесению изменений в проект планировки территории, ограниченной ул. 1-я Промышленная, ул. Пролетарская, ул. Лодыгина и Лямбирским шоссе г. Саранска, включая проект межевания, в части земельных участков с кадастровыми номерами 13:23:1007035:1, 13:23:1007035:2 разработан на основании договора №132/16.

**1.2. Нормативная база и исходные данные**

**для разработки проекта планировки территории**

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

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

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

- договор подряда от 24 августа 2016 г.;

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

- сведения из государственного кадастра недвижимости о земельных участках, расположенных в границах разработки проекта планировки территории и сведения ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» (приложение 6).

- проект планировки территории, ограниченной ул. 1-я Промышленная, ул. Пролетарская, ул. Лодыгина и Лямбирским шоссе г. Саранска, включая проект межевания.

**1.3. Характеристика участка строительства**

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

Участок разработки ППТ расположен в северной промышленно-коммунальной зоне г. Саранск. Границами проектируемой территории служат: с севера – ул. 1-я Промышленная, с запада – Лямбирское шоссе, с востока – ул. Пролетарская, с юга – ул.Лодыгина.

В границы разработки ППТ попадают земельные участки, зарегистрированные в государственном кадастре недвижимости. Характеристика земельных участков зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости приведена в приложении 3.

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

**1.4. Градостроительные и природные условия**

В настоящее время для проектируемой территории характерна промышленная и коммунально-складская застройка, большая часть проектируемой территории занята производственными зданиями ОАО «Лисма», в центральной части участка проектирования расположены здания АУ «Технопарк-Мордовия», в северной – здания и сооружения ОАО «Саранский телевизионный завод», также здесь расположены здания и сооружения Мордовского республиканского учебно-курсового комбината, МП «Саранское водопроводно-канализационное хозяйство», ОАО «Волгастальконструкции» и др. Кроме того, на данной территории находится административное здание филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Республике Мордовия, а также АЗС, автосервисы и частные гаражи. Характеристика существующих на данной территории зданий приведена в таблицах 1.1.

**Характеристика существующих зданий**

Таблица 1.1. – Характеристика существующих зданий

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование жилого здания** | **Эт.**  **кол.** | **Общая полезная площадь м2** | **Площадь застройки, м2** | **Год постройки** | **Строите-льный объем** | **Приме-чание** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
| **ул. 1-я Промышленная** | | | | | | |
| Дом № 4 (КПП) | 1 | 12,4 | 18,7 | 1989 | 2 |  |
| Дом № 4 (склад упаковки) | 1 | 424,6 | 451,2 | 1989 | 2121 |  |
| Дом № 4 (КПП) | 1 | 11,0 | 17,3 | 1989 | 48 |  |
| Дом № 4 (КПП) | 1 | 27,8 | 37,0 | 1989 | 100 |  |
| Дом № 4 (здание отд. кадров) | 1 | 294,1 | 383,5 | 1982 | 1189 |  |
| Дом № 4 (здравпункт) | 2 | 726,4 | 328,1 | 1993 | 1767 |  |
| Дом № 4 (корпус покрытый) | 1 | 12922,9 | 9694,9 | 1983 | 85571 |  |
| Дом № 4 (склад оборудования) | 1 | 946,2 | 1001,3 | 1980 | 10204 |  |
| Дом № 4 (станция очистки) | 1 | 504,7 | 571,0 | 1981 | 3278 |  |
| Дом № 4 (трансп. галерея) | 1 | 145,9 | 167,2 | 1982 | 669 |  |
| Дом № 4 (газорегул. пункт) | 1 | 35,5 | 51,7 | 1981 | 171 |  |
| Дом № 4 (здание мойки) | 1 | 120,9 | 147,3 | 2001 | 957 |  |
| Дом № 4 (склад) | 1 | 460,5 | 533,0 | 2001 | 1599 |  |
| Дом № 4 (склад пеноп. вклад.) | 2 | 312,5 | 197,1 | 1990 | 1123 |  |
| Дом № 4 (администр. здание) | 7 | 9739,9 | 3481,7 | 1984 | 36978 |  |
| Дом № 4 (энергокорпус) | 2 | 3229,4 | 2502,5 | 1979 | 19545 |  |
| Дом № 4 (склад химикатов) | 1 | 758,8 | 925,4 | 1979 | 3165 |  |
| Дом № 4 (деревообр. корпус) | 1 | 16155,5 | 13967,3 | 1980 | 118555 |  |
| Дом № 4 (механозагот. корпус) | 2 | 11220,6 | 10658,2 | 1981 | 92126 |  |
| Дом № 4 (склад сбыта) | 2 | 1672,0 | 1319,4 | 1996 | 11042 |  |
| Дом № 4 (здание гаража) | 1 | 2006,4 | 1941,2 | 1981 | 9043 |  |
| Дом № 4 (котельная) | 1 | 867,1 | 953,6 | 1986 | 7438 |  |
| Дом № 4 (овощехранилище) | 1 | 989,5 | 1026,8 | 2000 | 9241 |  |
| Дом № 4 (здание химикатов) | 1 | 897,2 | 938,4 | 1987 | 5349 |  |
| Дом № 4 (складской корпус) | 1 | 1734,2 | 1940,8 | 1987 | 11644 |  |
| Дом № 4 (здание столовой) | 3 | 5602,9 | 2144,1 | 1982 | 20957 |  |
| Дом № 4 (сборочный корпус) | 1 | 10360,9 | 11433,9 | 1979 | 85081 |  |
| Дом № 2 (производств. здание) | 2 | 656,0 | 657,4 | 1973 | 4339 |  |
| Дом № 2 (проходная) | 1 | 15,7 | 22,4 | 1998 | 67 |  |
| Дом № 2 (крытая стоянка) | 1 | 2878,2 | 2987,5 | 1982 | 26888 |  |
| Дом № 2 (котельная) | 1 | 10,3 | 12,3 | 2002 | 28 |  |
| Дом № 2 (склад) | 1 | 46,8 | 51,2 | 1994 | 205 |  |
| Дом № 2 (склад) | 1 | 78,1 | 79,7 | 1995 | 478 |  |
| **ул. Лямбирское шоссе** | | | | | | |
| Дом №6 (зд. насосной станции) | 1 | 539,8 | 526,7 | 1969 | 3833 |  |
| Дом №6 (хлораторная) | 1 | 95,1 | 105,9 | 1978 | 613 |  |
| Дом №10а (учебно-курсовой комбинат) | 3 | 1714,0 | 701,1 | 1980 | 6373 |  |
| Дом №10б (администр. здание) | 4 | 2246,0 | 830,0 | 1975 | 10384 |  |
| **ул. Пролетарская** | | | | | | |
| Дом №144 (склад заполнителей) | 1 | 776,0 | 776,0 | 1975 | 10072 |  |
| Дом №144 (склад) | 1 | 821,9 | 930,2 | 1981 | 5339 |  |
| Дом №144 (КПП) | 1 | 12,8 | 20,7 | 2005 | 59 |  |
| Дом №144 (газораспр. пункт) | 1 | 15,2 | 27,1 | 1982 | 89 |  |
| Дом №144 (администр. здание) | 2 | 727,0 | 470,3 | 1973 | 3010 |  |
| Дом №144 (теплопункт) | 1 | 97,0 | 119,5 | 1974 | 932 |  |
| Дом №144 (материальный склад) | 1 | 1153,2 | 1301 | 1970 | 8643 |  |
| Дом №144 (глав. произ. корпус) | 1 | 4016,9 | 3726 | 1975 | 3423 |  |
| Дом №144 (склад цемента) | 1 | 114,8 | 142,7 | 1972 | 799 |  |
| Дом №144 (склад ГСМ) | 1 | 36,9 | 46,7 | 1972 | 140 |  |
| Дом №144 (трансформ. подстан.) | 1 | 62,9 | 77,2 | 1970 | 262 |  |
| Дом №144 (администр. здание) | 3 | 1008,3 | 1064,7 | 1981 | 6377 |  |
| **ул. Лодыгина** | | | | | | |
| Дом №7б | 1 | 16,3 | 217,8 | 2002 | 92 |  |
| Дом №7в (бытовое здание) | 1 | 244,1 | 364,4 | 1973 | 1184 |  |
| Дом №3 (зд. опытного завода) | 2 | 8812,4 | 7156,3 | 1972 | 62731 |  |
| Дом №3 (здание склада) | 1 | 1732,6 | 1791,6 | 2012 | 12183 |  |
| Дом №3 (здание столовой) | 1 | 822,0 | 884,5 | 1975 | 3433 |  |
| Дом №3 (здание лаборатории) | 2 | 994,5 | 599,1 | 1990 | 4074 |  |
| Дом №3 (водозаборное соор.) | 1 | 16,1 | 20,4 | 1990 | 49 |  |
| Дом №3 (водозаборное соор.) | 1 | 24,7 | 31,2 | 1990 | 94 |  |
| Дом №3 (зд. контр. будки) | 1 | 28,7 | 45,9 | 1968 | 177 |  |
| Дом №3 (зд. эксперим. корпуса) | 4 | 7512,3 | 2779,1 | 1984 | 41537 |  |

В соответствии с правилами землепользования и застройки г.о. Саранск на проектируемой территории выделены следующие территориальные зоны:

- П1 – зона объектов и предприятий I класса опасности;

- П4 – зона объектов и предприятий IV класса опасности;

- П5 – зона объектов и предприятий V класса опасности;

- ОД6 – зона торговли, коммерческой активности и мелкого производства.

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

Абсолютные отметки поверхности земли в пределах участка по существующему рельефу колеблются от 173,82 до 206,81 м. Рельеф площадки холмистый с уклоном на север.

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

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

Расчетное значение веса снегового покрова - 180 кг/м2.

Нормативное значение ветрового давления - 30 кгс/м2.

Нормативная глубина промерзания грунтов 1,5 м.

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

**1.4.1 Инженерно-геологические условия**

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

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

**1.5 Генеральный план**

Площадь проектируемой территории составляет 237,0 га. Существующая окружающая застройка в основном является сложившейся и представлена промышленными зданиями. Основные подъезды к проектируемой территории предусмотрены по существующим магистралям городского значения: ул. Лодыгина, ул. 1-я Промышленная, Лямбирское шоссе, ул. Пролетарская.

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

**1.5.1 Композиционно – планировочные решения**

Проектируемый участок имеет в плане форму близкую к прямоугольнику.

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

В основные задачи стоящие при проектировании входило:

- определение красных линий;

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

- регулирование транспортных потоков внутри микрорайона;

- благоустройство и озеленение территорий.

В основу архитектурно-планировочной организации данной территории положен принцип перехода от экстенсивного их использования – к интенсивному. Одновременно предлагается формирование на территории промышленной застройки центров обслуживания и повышение уровня ее благоустройства. Для благоустройства производственной территории планируется ее озеленение.

Свободная от застройки территория в центральной части участка проектирования относится к зоне П5 (в соответствии с ПЗЗ), поэтому ППТ здесь проектируется размещение производственных предприятий V класса опасности.

**1.5.2**  **Транспортная схема**

Проектируемая территория расположена в существующей планировочной структуре северной промышленно-коммунальной зоны г.Саранска со сложившимися транспортно-пешеходными связями. Транспортное обслуживание проектируемой территории в настоящее время осуществляется по Лямбирскому шоссе, ул. Лодыгина, ул. 1-я Промышленная и ул.Пролетарская. По этим улицам осуществляется грузовое и легковое транспортное сообщение. По улице Лодыгина осуществляется движение автобусных и троллейбусных маршрутов общественного транспорта.

Проектом планировки ул. Лодыгина и Лямбирское шоссе сохраняются как магистральные улицы соответственно общегородского значения транспортно-пешеходные 4-х полосные с шириной полосы 3,5 м. и тротуарами шириной 1,5 м, расположенными с двух сторон улиц.

Согласно генплана проектируется расширение ул. Пролетарская до 4-х полос и перепрофилирование ее в магистральную транспортно-пешеходную улицу общегородского значения с шириной полосы 3,5 м. и тротуарами шириной 1,5 м, расположенными с двух сторон улицы. Улица 1-я Промышленная проектируется как магистральная улица районного значения, транспортно-пешеходная 2-х полосная с шириной полосы 3,5 м. и тротуарами шириной 1 м, расположенными с двух сторон улицы.

Существующие проезды к промышленным зданиям в основном двухполосные с шириной полосы 3,0 м.

**1.5.3 Организация рельефа и красные линии**

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

Вертикальная планировка выполнена на стадии схемы. Проектируемая территория имеет уклон в северном направлении. Абсолютная разность высот в пределах проектируемой территории составляет 33,0 метра. При решении схемы вертикальной планировки проектные отметки назначались с учетом максимального сохранения рельефа и обеспечения отвода поверхностных вод.

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

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Номер точки** | **Координата Х** | **Координата Y** |
| **ОТ1** | 396061,530 | 1291291,952 |
| **ОТ2** | 396250,308 | 1291282,395 |
| **ОТ3** | 397260,22 | 1289377,49 |
| **ОТ4** | 397381,28 | 1289341,82 |

Ведомость расчета координат точек красных линий приведена в приложении 1.

**1.5.4 Благоустройство и озеленение территории**

Для благоустройства территории промышленной зоны ППТ предусмотрены следующие мероприятия:

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

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

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

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

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

**1.5.5 Основные показатели по генплану и благоустройству**

В таблице 1.5.1 приведены основные показатели по генплану и благоустройству.

Таблица 1.5.1 – Основные показатели по генплану и благоустройству

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование показателей** | **Единица**  **измерения** | **Коли-чество** | **Примечание** |
| Площадь участка | га | 237,0 |  |
| Площадь территорий производственного назначения | га | 188 |  |
| % | 79 |  |
| Площадь территории объектов общественно-деловой застройки | га | 0,3 |  |
| % | 0,12 |  |
| Площадь территории объектов транспортной инфраструктуры | га | 7 |  |
| % | 3,0 |  |
| Площадь территории объектов  инженерной инфраструктуры | га | 44,1 |  |
| % | 18,6 |  |
| Площадь озеленения | га | 7,2 |  |
| % | 3,03 |  |
| Площадь покрытий улиц и проездов | га | 19,0 |  |
| % | 8,0 |

**1.6. Сети и инженерное оборудование**

Все существующие здания на проектируемой территории оборудованы центральным отоплением, водоснабжением, канализацией, газоснабжением, электро

снабжением и т.д.. Все сети инженерных коммуникаций существующие. На проектируемой территории в соответствии с генеральным планом г. Саранска проектируется прокладка ливнесточного коллектора. Окончательные решения по развитию и реконструкции инженерных сетей проектируемой территории должны быть утверждены в составе соответствующей проектной документации.

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

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

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

Таблица 1.7.2 – Основные технико-экономические показатели ППТ

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п\п** | **Наименование показателей** | **Единица**  **измерения** | **Количество на 2012 г.** | **Количество на расчетный срок (2025 г.)** | **Примечание** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| **1** | **Территория** |  |  |  |  |
| 1.1 | Площадь проектируемой территории – всего,  в том числе территории: | га | 237,0 | 237,0 |  |
| **А) - жилых зон** (кварталы, микрорайоны и другие) | га | - | - |  |
| **Б) Общественно-деловой застройки** | га | 0,28 | 0,28 |  |
| **В) Производственных зон** | га | 174,1 | 188,0 |  |
|  | **Г) Зон транспортной инфраструктуры** | га | 5,2 | 7,0 | без учета магистральных автодорог |
|  | **Д) Зон инженерной инфраструктуры** | га | 44,1 | 44,1 |  |
|  | **Е) Рекреационных и иных зон** | га | - | - |  |
| **Ж) Санитарно-защитных зон в границах проектируемой территории** | га | - | - |  |
| 1.2 | Из общей площади проектируемого района территории общего  пользования – всего, из них | га | 41,6 | 41,6 |  |
| - зеленые насаждения общего пользования и прочие территории общего | га | 22,7 | 22,6 |  |
| - улицы, дороги, проезды | га | 18,9 | 19,0 | без учета магистральных автодорог |
| 1.3 | Из общей территории: |  |  |  |  |
| - земли муниципальной собственности | га | 71,0 | - |  |
| **2** | **Население** |  |  |  |  |
| 2.1 | Численность населения | чел. | - | - |  |
| 2.2 | Плотность населения | чел./га | - | - |  |
| **3** | **Жилищный фонд** |  | - | - |  |
| **4** | **Объекты общественно-деловой застройки** |  |  |  |  |
| **5** | **Транспортная инфраструктура** |  |  |  |  |
| 5.1 | Магистральные дороги | км | - | - |  |
| 5.2 | Магистральные улицы общегородского значения | км | 6,32 | 6,32 |  |
| 5.3 | Улицы и проезды местного значения | кв.м | 189030 | 190080 | без учета магистральной автодороги |
| 5.4 | АЗС и автосервисы | кв.м. | 37000 | 37000 |  |

**1.8. Охрана окружающей среды**

**1.8.1. Природоохранные мероприятия**

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

Проектные решения обеспечивают защиту в части:

- обеспечения планировочными средствами защиты территории общественной застройки от воздействия промышленных предприятий (озеленение, санитарно-защитные зоны);

- проведения мероприятий снижающих выброс вредных веществ в атмосферу автотранспортом;

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

- формирование общемикрорайонной системы зеленых насаждений.

Инженерная защита и подготовка территории

В границы разработки ППТ попадают заболоченные территории на которых по заданию Заказчика сформированы земельные участки для размещения производственных предприятий. Перед размещением на данных террориях объектов капитального строительства ППТ рекомендуется выполнение осушительных мероприятий, которые включают в себя:

- подсыпку территории грунтом;

- устройство дренажных систем и эффективной ливневой канализации.

**1.8.2. Санитарная очистка территории**

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

Организация системы современной санитарной очистки микрорайонов включает в себя: сбор и удаление ТБО, уборку территории от мусора, смета снега, мытья усовершенствованных покрытий. Для организации сбора и вывоза ТБО с проектируемой территории ППТ предусмотрены специальные площадки для размещения контейнеров с удобными подъездами для транспорта. Площадки проектируются открытыми, с водонепроницаемым покрытием и огражденные зелеными насаждениями.

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

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

**и обеспечению пожарной безопасности.**

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

- пожары и аварии на объектах и сетях газо-, энерго-, тепло- и водоснабжения;

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

Застройка проектируемой территории выполнена зданиями производственного и общественного назначения. Планировочная структура данной застройки позволяет обеспечить:

- свободный подъезд и пути ввода спасательных сил и средств, к любому объекту на проектируемой территории;

- нормативные зоны возможного распространения завалов от зданий и сооружений вдоль городских магистралей устойчивого функционирования;

- свободную эвакуацию населения из разрушенных частей промышленной застройки.

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

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

Пожарная безопасность проектируемой территории обеспечивается соблюдением правил противопожарной безопасности при проектировании и эксплуатации объектов. Наружное пожаротушение осуществляется из пожарных гидрантов.

**1.10. Мероприятия по созданию доступной среды**

**для маломобильных групп населения и инвалидов.**

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

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

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

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

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

**2.1. Проект межевания территории**

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

Проект межевания территории выполнен с учетом сведений из государственного кадастра недвижимости о земельных участках, расположенных в границах проектируемой территории. Характеристика данных земельных участков приведена в приложении 3.

Технико-экономические показатели проекта межевания приведены в таблице 1.11.3.

Таблица 1.11.3 - Технико-экономические показатели проекта межевания

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование показателей** | **Единица измерения** | **На 2012 год** | **На расчетный срок (2025 г.)** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| 1 | Площадь проектируемой территории | м2 | 2370000 | 2370000 |
| 2 | Площадь земельных участков зарегистрированных в земельном кадастре недвижимости | м2 | 1796363 | 1953839 |
| 3 | Территория подлежащая межеванию, в том числе |  | 157476 | - |
| - территория промышленной застройки | м2 | 139287 | - |
| - территория объектов транспортной инфраструктуры |  | 18189 | - |
| 4 | Территории, не подлежащие межеванию, в том числе: | м2 | 416161 | 416161 |
|  | - зеленые насаждения общего пользования и прочие территорий общего пользования | м2 | 227161 | 226061 |
|  | - улицы, дороги, проезды | м2 | 189000 | 190100 |
| 5 | Зона действия публичного сервитута | м2 | - | - |

В проекте межевания территории отображены границы существующих землепользований, границы формируемых земельных участков, красные линии, линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений и сооружений и границы зон действия публичных сервитутов. При разработке проекта межевания границы существующих земельных участков оставлены без изменения. Межевание остальных земельных участков на проектируемой территории выполнено с учетом обеспечения нормативной площади и создания технических коридоров для возможной прокладки инженерных коммуникаций на перспективу. При разработке проекта межевания территории на земельном участке установлены публичные сервитуты для обеспечения свободного доступа каждого земельного участка к дорожно-транспортной сети. Характеристики формируемых земельных участков и площади установленных публичных сервитутов представлены в таблице 1.11.4.

**Нормативные размеры земельных участков** под существующими промышленными предприятиями рассчитаны в соответствии с требованиями МНГП и СП 18.13330.2010. Нормативный размер земельного участка промышленного предприятия принят равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии со СП 18.13330.2010.

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

Границы проекта по внесению изменений в проект планировки территории, ограниченной ул. 1-я Промышленная, ул. Пролетарская, ул. Лодыгина и Лямбирским шоссе г. Саранска, включая проект межевания, в части земельных участков с кадастровыми номерами 13:23:1007035:1, 13:23:1007035:2 установлены в соответствии со схемой размещения участка на ситуационном плане, согласованной с Управлением градостроительства и архитектуры Администрации городского округа Саранск.

Раздел земельного участка с кадастровым номером 13:23:1007035:1 площадью 51 191 кв.м., расположенного по адресу: Республика Мордовия, г.Саранск, ул.Лодыгина, д.3, земельного участка, находящегося под зданием Инжинирингового центра волоконной оптики с кадастровым номером 13:23:1007035:181, производится с целью внесения АУ "Технопарк - Мордовия" указанного здания с земельным участком под ним в уставный капитал создаваемого хозяйственного общества. После раздела образуются два земельных участка, :ЗУ4 площадью 5395 кв. м. и :ЗУ5 площадью 45796 кв.м.

Земельный участок с кадастровым номером 13:23:1007035:2 находится в собственности Российской Федерации, арендует данный земельный участок ОАО «Лисма», ГУП Республики Мордовия «ЛИСМА» для размещения производственных помещений. Два здания расположенных на участке с кадастровым номером 13:23:1007035:2 в настоящий момент принадлежат АУ «Технопарк-Мордовия» (строение №48 на схеме использования территории) и ОАО «Ардатовский светотехнический завод» (строение №19). Для реализации права оформления на земельный участок каждого юридического лица необходимо произвести раздел земельного участка с кадастровым номером 13:23:1007035:2, для последующей передачи АУ «Технопарк-Мордовия» и ОАО «Ардатовский светотехнический завод» для размещения производственных помещений.

Участки ЗУ1 площадью 6717 кв. м., участок ЗУ2 площадью 15884 кв. м., участок ЗУ3 площадью 789659 кв. м., образуются путем раздела из участка с кадастровым номером 13:23:1007035:2. Сумма площадей образуемых земельных участков составляет 812260 кв. м. Характеристика образуемых земельных участков приведена в таблице № 2.2.1.

Таблица 2.2.1. – Характеристика образуемых земельных участков

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ по проекту межевания территории** | **Наименование объекта** | **Почтовый адрес** | **Площадь земельного участка, кв.м.** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| :ЗУ1 | Для размещения производственных помещений | Республика Мордовия,  г. Саранск | 6717 |
| :ЗУ2 | Для размещения производственных помещений | Республика Мордовия,  г. Саранск | 13328 |
| :ЗУ3 | Для размещения производственных помещений | Республика Мордовия,  г. Саранск | 792215 |
| :ЗУ4 | Для размещения производственных помещений | Республика Мордовия,  г. Саранск | 5395 |
| :ЗУ5 | Для размещения производственных помещений | Республика Мордовия,  г. Саранск | 45768 |
| **Итого:** |  |  | **863423** |

**2.3. Рекомендации по градостроительному зонированию территории**

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

Таблица 2.3.1 – Расчет нормативных размеров земельных участков под существующими промышленными предприятиями

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Кадастровый номер земельного участка** | **Площадь застройки, (кв.м.)** | **Показатель нормативной плотности застройки (%)** | **Площадь земельного участка по сведениям ГКН**  **(кв.м.)** | **Нормативный размер земельного участка**  **(кв.м.)** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| 1 | 13:23:1007031:3 | 6371,3 | 55 | 9272 | 11584 |
| 2 | 13:23:1007031:28 | 6094,1 | 55 | 6120 | 11080 |
| 3 | 13:23:1007031:42 | 2465,5 | 55 | 3665 | 4483 |
| 4 | 13:23:1007031:55 | 37000,1 | 46 | 32783 | 80435 |
| 5 | 13:23:1007033:1 | 17379,6 | 50 | 21380 | 34759 |
| 6 | 13:23:1007033:20 | 54447,8 | 50 | 190921 | 108896 |
| 7 | 13:23:1007033:21 | 11407 | 50 | 23649 | 22814 |
| 8 | 13:23:1007033:22 | 1081 | 50 | 1755 | 2162 |
| 9 | 13:23:1007033:23 | 5129,1 | 53 | 5781 | 9678 |
| 10 | 13:23:1007033:24 | 476,2 | 50 | 1124 | 952 |
| 11 | 13:23:1007035:1 | 26403,6 | 50 | 51191 | 52807 |
| 12 | 13:23:1007035:2 | 298244,7 | 50 | 812260 | 596489 |
| 13 | 13:23:1007035:24 | 559,9 | 50 | 12330 | 1120 |
| 14 | 13:23:1007035:25 | 6870,2 | 50 | 27133 | 13740 |
| 15 | 13:23:1007036:20 | 978,7 | 50 | 17900 | 1957 |
| 16 | 13:23:1007036:23 | 4657,8 | 50 | 4616 | 9316 |
| 17 | 13:23:1007036:24 | 1819,1 | 50 | 2797 | 3638 |
| 18 | 13:23:1007036:25 | 96,4 | 50 | 270 | 193 |
| 19 | 13:23:1007037:1 | 16503,1 | 50 | 30173 | 33006 |
| 20 | 13:23:1007037:10 | 178,0 | 52 | 1395 | 342 |
| 21 | 13:23:1007037:11 | 3074,9 | 50 | 3289 | 6150 |
| 22 | 13:23:1007037:12 | 3375,3 | 65 | 7268 | 5193 |
| 23 | 13:23:1007037:13 | 1226,1 | 65 | 1440 | 1886 |
| 24 | 13:23:1007037:14 | 1479,2 | 50 | 1880 | 2958 |

Таблица 2.3.2 - Характеристики формируемых земельных участков

и площади установленных публичных сервитутов

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ по проекту межевания территории** | **Наименование объекта** | **Почтовый адрес** | **Площадь земельного участка, кв.м.** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Земельный участок для размещения гаражей | Республика Мордовия, г.Саранск,  ул. Лодыгина | 8026,0 |
| 2 | Земельный участок для размещения гаражей | Республика Мордовия, г.Саранск,  ул. Лодыгина | 5170,0 |
| 3 | Земельный участок для размещения гаражей | Республика Мордовия, г.Саранск,  Лямбирское шоссе | 4353,0 |
| 4 | Земельный участок для размещения гаражей | Республика Мордовия, г.Саранск,  Лямбирское шоссе | 640,0 |
| 5 | Земельный участок для размещения объекта коммунального хозяйства (площадка насосной станции 3-го подъема Пензятского водозабора) | Республика Мордовия, г.Саранск,  Лямбирское шоссе | 16342,0 |
| 6 | Земельный участок для размещения сооружения -артезианской скважины | Республика Мордовия, г.Саранск,  ул. Лодыгина | 36774,0 |
| 7 | Земельный участок для размещения производственных предприятий | Республика Мордовия, г.Саранск,  ул.Лодыгина | 25380,0 |
| 8 | Земельный участок для размещения объекта материально-технического снабжения, сбыта и заготовок (открытого склада для хранения строительных материалов, инертных материалов, металлопроката) | Республика Мордовия, г.Саранск, в районе Лямбирского шоссе, 2 км | 9000,0 |
| 9 | Резервная территория для размещения производственных предприятий | Республика Мордовия, г.Саранск, в районе ул. 1-я Промышленная  (западнее ОАО «Саранский Телевизионный Завод») | 19935,0 |
| 10 | Земельный участок для размещения гаражей | Республика Мордовия, г.Саранск, в районе ул. 1-я Промышленная (южнее ОАО «Саранский Телевизионный Завод») | 20962,0 |
| 11 | Резервная территория для размещения производственных предприятий | Республика Мордовия, г.Саранск, ул. 1-я Промышленная  (восточнее ОАО «Саранский Телевизионный Завод») | 7433,0 |
| 12 | Земельный участок для размещения объекта материально-технического снабжения | Республика Мордовия, г.Саранск,  ул. Пролетарская (в районе ул. 1-я Промышленная) | 3402,0 |
| :ЗУ1 | Для размещения производственных помещений | Республика Мордовия,  г. Саранск | 6717 |
| :ЗУ2 | Для размещения производственных помещений | Республика Мордовия,  г. Саранск | 13328 |
| :ЗУ3 | Для размещения производственных помещений | Республика Мордовия,  г. Саранск | 792215 |
| :ЗУ4 | Для размещения производственных помещений | Республика Мордовия,  г. Саранск | 5395 |
| :ЗУ5 | Для размещения производственных помещений | Республика Мордовия,  г. Саранск | 45768 |

**ПРИЛОЖЕНИЯ**