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**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **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 |
| **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 |
| **17.** | **Основные технико-экономические показатели проекта планировки** | 37 |
| **18.** | **Проект межевания территории** | 39 |
| 18.1. | Общие положения | 39 |
| 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 |

|  |
| --- |
| ПРИЛОЖЕНИЯ |
| 1.Каталог координат формируемых земельных участков  2. Характеристика земельных участков, зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости |
| 3. Задание на разработку градостроительной документации |
| 4. Свидетельство о допуске к работам по подготовке проектной документации  СРО-П-081-1326186923-00140-2 от 11.03.2010г. |
| 5. Сведения из БТИ и государственного кадастра недвижимости |
| 6. Графическая часть |

**1. 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 проекта**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Обозначение | Наименование | Примечание |
| 2/2017 | Текстовая часть |  |
| 2/2017 | Графическая часть |  |

**2. Пояснительная записка**

**2.1. Общие положения**

Проект по внесению изменений в документацию по планировки территории, ограниченного улицами А. Невского, Осипенко, П. Морозова, Евсевьева г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения проекта планировки и проекта межевания земельного участка с кадастровым номером 13:23:1113249:180, расположенного по адресу: г. Саранск, ул. П. Морозова, д. 9/3 разработан на основании постановления администрации г.о. Саранск №3439 от 13.12.2016 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 № 2/2017 от 28 сентября 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).

- Проекты планировки и межевания территории, ограниченной улицами А. Невского, Осипенко, П. Морозова, Евсевьева г. Саранска.

**2.2. Природные условия.**

Рельеф рассматриваемой территории умеренно-спокойный. Абсолютные отметки поверхности земли в пределах участка по существующему рельефу колеблются от 165,0 до 189,0 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 с максимальной температурой воздуха +380С, самым холодным – январь с абсолютной минимальной температурой -440С. 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.

Среднегодовое количество атмосферных осадков равно 520 мм, из них осадки теплого периода составляют 378мм. Продолжительность залегания устойчивого снежного покрова – 144 дня. Средняя из наиболее декадных высот снежного покрова за зиму достигает 40 см. (в заниженном месте). Нормативное значение веса снегового покрова – 126 кг/м2. Нормативная глубина промерзания грунтов – 1,5м. Планировочная территория относится к сухой зоне по влажности.

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.

**3. Обоснование планировочной организации территории**

**в соответствии с градостроительным регламентом**

В соответствии с правилами землепользования и застройки г.о. Саранск, в жилом микрорайоне, ограниченном улицами А. Невского, Осипенко, П. Морозова, Евсевьева, выделены следующие территориальные зоны:

- Ж2 – зона многоквартирной смешанной жилой застройки 2 и выше этажей;

- Ж4.1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами городского типа.

Генеральным планом г.о. Саранска, определены основные площадки жилищного строительства на планируемый срок (без резервов). Проектируемая территория (как часть) относится к «району реконструкции, ограниченный ул. Республиканская, Осипенко, Ульянова, Евсевьева».

****

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

Данное зонирование учитывает сложившуюся застройку только на части проектируемой территории, ограниченной улицами Ломоносова, Осипенко, П. Морозова, Крылова и не препятствует разработке планируемых изменений этой застройки в соответствии с проектом планировки территории на расчетный период до 2015 года.

**4. Характеристика территории разработки проекта**

**4.1. Общие положения**

Проектируемая территория, ограниченная улицами А. Невского, Осипенко, П. Морозова, Евсевьева г. Саранска, расположен в южной части г. Саранска, имеет в плане очертания пятиугольника, слегка вытянутого с севера на юг, и ограниченного следующими улицами: с севера – ул. А. Невского, с востока – ул. Осипенко, с юга – ул. П. Морозова, с запада – ул. Евсевьева.

Часть проектируемой территории (квартал), ограниченная улицами Ломоносова, Осипенко, П. Морозова, Крылова, соответствует зоне Ж2 и застраивался преимущественно в период с 1953 г. по 2006 г.

В этом квартале располагаются 18 жилых домов этажностью 2–3–5–9 этажей, строящийся многоэтажный дом; ГУ «Госинформ»; ООО «ДК Ель»; нежилые здания; Свято-Георгиевская церковь; объекты социального и культурно-бытового обслуживания: двухэтажный детский сад, трехэтажная школа, один магазин и торговый павильон, встроенное в жилой дом отделение почтовой связи; объекты инженерной инфраструктуры: трансформаторные подстанции, газораспределительный пункт, тепловой пункт.

Существующая индивидуальная жилищная застройка занимает около 80 % проектируемой территории. В западной ее части находится ГСК «Вираж».

В соответствии с правилами землепользования и застройки г.о. Саранск, на проектируемой территории действуют следующие факторы ограничений и регулирования капитального строительства, создающие зоны с особыми условиями использования территории:

По требованиям охраны объектов культурного наследия:

- зона охраняемого ландшафта («Урочище в долине ручья в квартале улиц Маринина-Евсеева-Павлика Морозова-Крылова-Александра Невского»)

- охранные зоны ценной исторической застройки (храм святого великомученика Георгия Победоносца);

По требованиям санитарно-гигиенических и экологических ограничений:

- санитарно-защитные зоны производственных и коммунальных объектов;

- водоохранные зоны водотоков и водоемов;

- особо охраняемые природные территории («Урочище в долине ручья в квартале улиц Маринина-Евсеева-Павлика Морозова-Крылова-Александра Невского»).

**4.2. Сводная таблица существующего жилого фонда**

Примечание 1: Анализ существующего жилого фонда сделан для части проектируемой территории, ограниченной улицами Ломоносова, Осипенко, П. Морозова, Крылова (квартал), занятой многоквартирной застройкой, площадь которой составляет 63536 м2 ≈ 6.35 га.

**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. Осипенко** | | | | | | | | | |
| ж/д № 33 | 1955 | 46 | 2 | 683.65 | 573.5 | - | 2.84 | 1629 | 0 |
| ж/д № 33 а | 1956 | 52 | 2 | 727.77 | 734.1 | - | 2.84 | 2085 | 0 |
| ж/д № 35 | 1955 | 48 | 2 | 921.71 | 561.5 | - | 2.84 | 1595 | 0 |
| ж/д № 35 а | 1977 | 21 | 5 | 894.1 | 3063.2 | - | 1.36 | 4166 | 894.1 |
| ж/д № 39 | 1953 | 56 | 2 | 455.8 | 389.3 | - | 2.84 | 1106 | 0 |
| ж/д № 41 | 1957 | 43 | 2 | 1125.25 | 517.9 | - | 2.84 | 1471 | 0 |
| ж/д № 43 | 1955 | 27 | 2 | 796.7 | 573.0 | - | 2.84 | 1627 | 2362.5 |
| ж/д № 45 | 1959 | 43 | 2 | 922.51 | 756.6 | - | 2.84 | 2149 | 0 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Итого:** |  |  |  | **6527.49** | **7169.10** |  |  | **15828** |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ул. П. Морозова** | | | | | | | | | |
| ж/д № 3 | 1964 | 39 | 2 | 269.6 | 283.1 | 22.5 | 2.84 | 804 | 1261.0 |
| ж/д № 7/2 | 2006 | 0 | 5 | 682.9 | 2185.6 | 5.9 | 0.92 | 2011 | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  | **952.5** | **2468.7** | **28.4** |  | **2815** |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ул. Крылова** | | | | | | | | | |
| ж/д № 57 | 1959 | 45 | 2 | 524.16 | 552.4 | - | 2.84 | 1569 | 0 |
| ж/д № 59 | 1962 | 40 | 3 | 667.4 | 946.1 | - | 2.00 | 1892 | 233.5 |
| ж/д № 59 а | 1984 | 11 | 5 | 962.6 | 3684.6 | - | 1.36 | 5011 | 1758.8 |
| ж/д № 61 а | 1977 | 21 | 5 | 894.1 | 3130.75 | - | 1.36 | 4258 | 894.1 |
| ж/д № 63 | 1962 | 41 | 2 | 520.5 | 783.3 | - | 2.84 | 2225 | 1842.5 |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** | **9** | **10** |
| ж/д № 65 | 1962 | 51 | 2 | 532.8 | 757.96 | - | 2.84 | 2153 | 931.0 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Итого:** |  |  |  | **4101.56** | **9855.11** |  |  | **17108** |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ул. Ломоносова** | | | | | | | | | |
| ж/д № 6 | 1966 | 38 | 2 | 299.78 | 267.0 | - | 2.84 | 758 | 0 |
| ж/д № 6 а | 1993 | 0 | 9 | 684.1 | 3808.8 | - | 0.85 | 3237 | 1347.5 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Итого:** |  |  |  | **983.88** | **4075.8** |  |  | **3995** |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Итого S Ж. Д. =** | |  |  | **12565.43** | **23568.71** | **28.4** |  | **39746** |  |

Средняя этажность территории:

23568.71/(6749.66/2+946.1/3+12064.15/5+3808.8/9)=3.61

**Таблица 1.1**

**Сводная таблица жилого фонда с учетом 5-этажного строящегося дома**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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 данных ФГУП Ростехинвентаризация, м2** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** | **9** | **10** |
| **Итого S Ж. =** |  |  |  | **12565.43** | **23568.71** | **28.4** |  | **39746** |  |
| строящийся 5-этажный жилой дом | 2010 | 0 | 5 | 562.0 | 2185.6 | - | 0.66 | 1442 | - |
| **Итого S Ж. Д. =** | |  |  | **13127.43** | **25754.31** | **28.4** |  | **41188** |  |

Средняя этажность территории с учетом строящегося 5-этажного дома:

25754.31/(6749.66/2+946.1/3+14249.75/5+3808.8/9)=3.70

**4.3. Сводная таблица существующего нежилого фонда**

Примечание 2: Анализ существующего нежилого фонда сделан для части рассматриваемой территории, ограниченной улицами Ломоносова, Осипенко, П. Морозова, Крылова, занятой многоквартирной застройкой.

**Таблица 2**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Адрес**  **объекта** | **Год постройки** | **Износ здания, %** | **Площадь застройки, м2** | **Общая площадь, м2** | **Этажность** | **Площадь**  **земельного**  **участка, м2** | **Принятая**  **площадь**  **земельного**  **участка, м2** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** |
| **ул. Осипенко** | | | | | | | |
| административное здание учреждения, осуществляющего научную деятельность - ГУ «Госинформ»  д. № 37 | 1955 | 63 | 804.6 | 1187.5 | 2 | нет данных | 6553 |
| **ул. П. Морозова** | | | | | | | |
| Свято-Георгиевская церковь  д. № 5 | нет данных | нет данных | 284.77 | нет данных | 1 | нет данных | 3396 |
| **ул. Крылова** | | | | | | | |
| ООО «ДК Ель» (производственное помещение)  д. № 61 | 1964 | А=41 | 775.6 | 698.0 | 1-2 | нет данных | 2537 |
| 1967 | Б=43 | 128.3 | 93.5 | 1 | нет данных |
| склад (Саранцев С.В.)  д. № 61 б | 2002  (реконструкция) | 0 | 243.4 | 219.0 | 1 | нет данных | 300 |
| **ул. Ломоносова** | | | | | | | |
| магазин «Продукты»  д. № 2 | 1960 | А =50,  А1=11,  А2=0 | 396.7 | 357.0 | 1 | 1005 | 897 |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** |
| МДОУ «Детский сад № 101»  д. № 4 | 1962 | 45 | 486.1 | 5915 | 2 | 3475 | 3429 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Итого S Н. Ж. =** | |  | **3119.47** | **8470.0** |  |  | **17112** |

Определим площадь, занимаемую объектами районного и общегородского значений: 6553+3396+2537+300= **12786** м2.

**Объекты нежилого фонда, находящиеся в зоне индивидуальной**

**жилой застройки**

**Таблица 2.2**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Адрес**  **объекта** | **Год постройки** | **Износ здания, %** | **Площадь застройки, м2** | **Общая площадь, м2** | **Этажность** | **Площадь**  **земельного**  **участка, м2** | **Принятая**  **площадь**  **земельного**  **участка, м2** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** |
| **ул. П. Морозова** | | | | | | | |
| МОУ «СОШ № 22» д. № 11 | 1960 | А =39,  А1=39,  А2=27,  А3=41,  А4=41 | 2804.1 | 3734.6 | 3 | 25269.4 | 17979 |
| **ул. Ломоносова** | | | | | | | |
| нежилое здание (Девяткин В.В.) д. № 15 а | 1984 | А =34,  А1=15,  А2=0, А3=0,  А4=0 | 1841.4 | 1548.7 | 1 | 3514 | 3514 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Итого S Н. Ж. =** | |  | **4645.5** | **5283.3** |  |  | **21493** |

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

**Таблица 3**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование точки** | **Адрес** | **Площадь, м2** | **Примечание** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| **ул. Ломоносова** | | | |
| Магазин «Продукты» | 2 | 52 |  |
| **ул. Осипенко** | | | |
| Отделение почтовой связи № 7 саранского почтамта УФПС РМ, филиала ФГУП «Почта России» | 41 | нет данных | встроенное в ж/д |

**4.5. Учреждения образования**

**Таблица 4**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование**  **учреждения** | **Адрес** | **Посещаемость за смену, чел** | | **Примечание** |
| **по проекту** | **фактическое** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| **ул. Ломоносова** | | | | |
| МДОУ "Детский сад № 101" | 4 | 80 (4 гр.) | 80 |  |
| **ул. П. Морозова** | | | | |
| МОУ «СОШ № 22» | 11 | 800 | 588 |  |

**4.6. Интенсивность использования территории, занятой**

**многоквартирной застройкой**

Площадь территории, занятой среднеэтажной жилой застройкой составляет **63536** м2 ≈ **6.35** га.

Интенсивность использования территории характеризуется плотностью застройки и процентом застроенности территории.

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).

а) по состоянию на 2010 год:

КПЗ=(23.569+8.47)/6.3536=5.04;

б) на расчетный период до 2015 года (с учетом строящегося 5-этажного дома):

КПЗ=(25.754+8.47)/ 6.3536=5.39

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

а) по состоянию на 2010 год

ПЗ=(12565.43+3119.47)/ 63536×100=24.69 %;

б) на расчетный период до 2015 года (с учетом строящегося 5-этажного дома):

ПЗ=(13127.43+3119.47)/ 63536×100=25.57 %;

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

План организации рельефа разработан на материалах топографической съемки М 1:500, выполненной ООО «НПП «Инженер» в 2010 году.

Рельеф микрорайона спокойный с небольшим уклоном в северо-восточную сторону. «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 дождевая канализация.

Проектом рассматриваются вопросы определения границы новой красной линии:

1) по ул. А. Невского – ул. Крылова – ул. П. Морозова – ул. Евсевьева;

2) по ул. А. Невского – ул. Осипенко – ул. Ломоносова – ул. Крылова;

3) по ул. Ломоносова – ул. Осипенко – ул. П. Морозова – ул. Крылова.

Красные линии привязаны к сетке координат.

**Таблица 5**

**Ведомость расчета координат точек красных линий**

**(ул. А. Невского – ул. Крылова – ул. П. Морозова – ул. Евсевьева)**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № точек | Координаты | | Дирекционные углы | Расстояния, м | Примечание |
| X | Y |
| 1 | 5416.59 | 7411.05 | 94° 47.4' | 244.75 |  |
| 2 | 5396.15 | 7654.95 | 189° 32.1' | 326.47 |  |
| 3 | 5074.19 | 7600.87 | 201° 45.4' | 11.79 |  |
| 4 | 5063.24 | 7596.50 | 189° 06.8' | 308.70 |  |
| 5 | 4758.44 | 7547.61 | 279° 16.6' | 245.99 |  |
| 6 | 4798.09 | 7304.84 | 9° 17.6' | 322.73 |  |
| 7 | 5116.58 | 7356.96 | 8° 38.9' | 83.60 |  |
| 8 | 5199.23 | 7369.53 | 0° 26.6' | 155.13 |  |
| 9 | 5354.36 | 7370.73 | 49° 30.3' | 9.36 |  |
| 10 | 5360.44 | 7377.85 | 86° 10.6' | 22.05 |  |
| 11 | 5361.91 | 7399.85 | 38° 41.1' | 10.54 |  |
| 12 | 5370.14 | 7406.44 | 5° 40.1' | 46.68 |  |

**Таблица 6**

**Ведомость расчета координат точек красных линий**

**(ул. А. Невского – ул. Осипенко – ул. Ломоносова – ул. Крылова)**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № точек | Координаты | | Дирекционные углы | Расстояния, м | Примечание |
| X | Y |
| 13 | 5394.75 | 7669.93 | 95° 14.8' | 190.72 |  |
| 14 | 5377.31 | 7859.85 | 133° 04.0' | 18.44 |  |
| 15 | 5364.72 | 7873.32 | 189° 57.4' | 321.47 |  |
| 16 | 5048.09 | 7817.74 | 275° 52.5' | 68.10 |  |
| 17 | 5055.06 | 7750.00 | 277° 14.7' | 135.34 |  |
| 18 | 5072.13 | 7615.74 | 9° 32.1' | 327.14 |  |

**Таблица 7**

**Ведомость расчета координат точек красных линий**

**(ул. Ломоносова – ул. Осипенко – ул. П. Морозова – ул. Крылова)**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № точек | Координаты | | Дирекционные углы | Расстояния, м | Примечание |
| X | Y |
| 19 | 5061.18 | 7611.36 | 97° 52.8' | 47.20 |  |
| 20 | 5054.71 | 7658.11 | 189° 55.6' | 2.84 |  |
| 21 | 5051.91 | 7657.62 | 99° 11.5' | 31.74 |  |
| 22 | 5046.84 | 7688.95 | 96° 08.3' | 126.99 |  |
| 23 | 5033.26 | 7815.21 | 189° 30.6' | 315.32 |  |
| 24 | 4722.27 | 7763.11 | 279° 32.4' | 203.51 |  |
| 25 | 4756.00 | 7562.41 | 9° 06.7' | 309.08 |  |

**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 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 № 33 по ул. Осипенко.

Данный дом двухэтажный, построен в 1955 году. В соответствии с таблицей Приложения А У З.Д. для 2-этажных зданий равен 2.84, по данным технического паспорта общая площадь помещений составляет 573.5 м2. Следовательно, по формуле:

S норм = S К × У З.Д. = 573.5 м2 × 2.84 = 1629 м2

Нормативный размер земельного участка для многоквартирного дома № 33 по ул. Осипенко составляет 1629 м2.

Таким образом, рассчитываем площади земельных участков для всех существующих жилых домов, расположенных в границах улиц Осипенко, П. Морозова, Крылова, Ломоносова. Результаты расчетов сведены в Таблицу 1, графа «Нормативная площадь земельного участка многоквартирного дома, м2». Итого на существующий жилой фонд необходимо **3.9746** га территории.

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

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

Определим расчетную территорию, исходя из требований п. 2.2.26, прим. 1 «Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа Саранск» (далее «местные нормативы»), как сумму площадей частей проектируемой территории.

1. Зона многоквартирных жилых домов, ограниченная улицами Ломоносова, Осипенко, П. Морозова, Крылова: S Ж1= 63536 м2;
2. Зона индивидуальных жилых домов, ограниченная улицами А. Невского, Осипенко, Ломоносова, Крылова: S Ж2= 67459 м2;
3. Зона индивидуальных жилых домов, ограниченная улицами А. Невского, Крылова, П. Морозова, Евсевьева: S Ж3= 159094 м2.

В границах этой территории, в соответствии с генеральным планом г. Саранска, рабочих поселков Николаевка и Ялга как части городского округа Саранск, будет сохранена индивидуальная жилая застройка, территория которой ограничена улицами А. Невского, Николаева, Евсевьева. Площадь этой застройки составляет

S инд. застр.= 14174 м2.

Площадь проектируемой территории в красных линиях составляет:

S тер. кр. лин = S Ж1 + S Ж2 + S Ж2 = 63536 + 67459 + 159094 = 290089 м2.

Расчеты произведем с учетом существующей застройки проектируемой территории.

**1**. Зона многоквартирных жилых домов, ограниченная улицами Ломоносова, Осипенко, П. Морозова, Крылова: **S Ж1= 63536 м2**. Из общей площади исключаем площадь, занимаемую объектами общего пользования, получаем площадь, предназначенную для жилья:

S Р1 = S Ж1 – S Н. Ж = 63536 м2 – 12786 м2 = 50750 м2 ≈ 5.08 га

Территорию будем рассматривать как зону **средней** 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 = 330 чел./га.

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

N Р1 = Р Р × S Р1 = 330 чел./га ×5.08 га = 1676 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 = 330×1.1=363 чел./га.

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

N Р1 = Р Р × S Р1 = 363 чел./га ×5.08 га = 1844 чел.

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

Р Р = 239 чел./га.

N Р1 = Р Р × S Р1 = 239 чел./га × 5.08 га = 1214 чел.

**2**. Зона индивидуальных жилых домов, ограниченная улицами А. Невского, Осипенко, Ломоносова, Крылова: S Ж2= 67459 м2. Для данной группы характерно отсутствие объектов общего пользования, поэтому S Р2 = S Ж2= 67459 м2 ≈ 6.75 га. Для индивидуальной жилой застройки, согласно п. 2.2.27 местных нормативов Р Р = 45 чел./га.

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

N Р2 = Р Р × S Р2 = 45 чел./га ×6.75 га = 304 чел.

**3**. Зона индивидуальных жилых домов, ограниченная улицами А. Невского, Крылова, П. Морозова, Евсевьева: S Ж3= 159094 м2. Кроме того, здесь есть объекты общего пользования (см. таблицу 2.2). Тогда

S Р3 = S Ж3 – S Н. Ж = 159094 м2 – 21493 м2 = 137601 м2 ≈ 13.76 га.

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

N Р3 = Р Р × S Р2 = 45 чел./га ×13.76 га = 619 чел.

**Итак**, на проектируемой территории расчетная (по существующим зонам) численность населения составляет:

**N Р. общ.**= N Р1+N Р2 + N Р3 = 1676+304+619 = **2599** чел.

**7.2. Расчет фактической плотности и численности населения,**

**проживающего в многоквартирных домах**

Расчетные показатели жилищной обеспеченности для индивидуальной жилой застройки не нормируются.

Расчет фактического числа жителей сделаем для территории, ограниченной улицами Ломоносова, Осипенко, П. Морозова, Крылова (зона многоквартирных домов).

На рассматриваемой территории расположено **18** многоквартирных домов и строящийся 5-этажный жилой дом. Общая полезная площадь существующих жилых домов составляет **23568.71** м2 . Площадь встроенно-пристроенных помещений составляет **28.4** м2. Тогда, общая площадь жилых помещений

S= **23568.71** м2 **- 28.4** м2 **= 23540.31** м2

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

Nфакт. ≈  = 1308 чел.

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

Nфакт. ≈  = 945 чел

*в*) расчет количества жителей в строящемся 5-этажном жилом доме при расчетной жилищной обеспеченности 20.3 м2/чел:

Nнов. дом ≈  = 108 чел.

Тогда,

*а*) при расчетной жилищной обеспеченности 18 м2/чел. в этих домах проживает: N = Nфакт. + Nнов. дом = 1308+108 = **1416** чел.

При этом фактическая плотность населения составляет:

Р =  = 279 чел./га, что составляет 84.47 *%* от максимально допустимой плотности населения в данном микрорайоне Р Р = 330 чел./га.

*б*) при расчетной жилищной обеспеченности 24.9 м2/чел. (на 2015 г.) в этих домах проживает: N = Nфакт. + Nнов. дом = 945+108 = **1053** чел.

При этом фактическая плотность населения составляет:

Р =  = 207 чел./га, что составляет 86.73 *%* от максимально допустимой плотности населения в данном микрорайоне Р Р = 239 чел./га.

**Вывод:** Из этих расчетов следует, что в данном микрорайоне плотность населения меньше нормативно принятого значения (п. 2.2.26 местных нормативов). Следовательно, земельных участках, застроенных самовольными временными сооружениями (сараями) и гаражами, можно запланировать строительство жилых домов.

**7.3. Расчет численности населения перспективной застройки на земельных участках, занятых временными гаражами и сооружениями**

**(территория многоквартирной застройки)**

Согласно правилам землепользования и застройки города Саранска, рабочих поселков Николаевка и Ялга как части городского округа Саранск, для зоны многоэтажной жилой застройки Ж2 существуют ограничения: запрещается размещение временных торговых павильонов и других помещений обслуживания, временных гаражей и других временных сооружений.

Следовательно, существующие гаражи, сараи подлежат сносу либо вывозу на соответствующие территории.

На территории многоквартирной жилой застройки сформированы 4 земельных участка, свободные от прав третьих лиц (для первоочередного инвестирования):

участок X c площадью Sсв.X = 2046 м2 ,

участок XI c площадью Sсв.XI = 2224 м2 ,

участок XII c площадью Sсв.XII = 1204 м2 ,

участок XIII c площадью Sсв.XIII = 2952 м2 .

На участках X, XI, VIII возможно строительство многоквартирных домов в соответствии с установленным градостроительным регламентом для проектируемой территории.

Sсв. тер. = Sсв.V + Sсв.VI + Sсв.VII = 2046+2224+2952 = 7222 м2.

Тогда максимальное расчетное количество жителей, которые будут проживать в домах, построенных на сформированных земельных участках:

N св. тер. = Р Р × Sсв. тер = 239 чел./га × 0.7222 га = **173** чел.

Общая жилая площадь многоквартирных домов будет составлять:

Sобщ. жил. св. тер. = N св. тер. × H = 173 чел × 24.9 м2/чел = 4307 м2.

Определим УЗ.Д для расчетной жилищной обеспеченности 24.9 м2/чел. (на 2015 г.) по формуле

УЗ.Д =  = 0.66

Тогда суммарный нормативный размер земельных участков для 3-х многоквартирных домов:

Sнорм = Sобщ. жил. св. тер.×УЗ.Д. = 4307 м2 × 0.66 = 2843 м2 .

Планировка застроенной территории данным проектом не рассматривается. Подготовка документации по планировке застроенной территории должна осуществляться в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ, Правил землепользования и застройки и местных нормативов. Требования к характеристикам предлагаемого для строительства многоквартирных домов будут уточняться архитектурно-планировочным заданием.

Итак, на расчетный срок (2015 год) на рассматриваемой территории будет проживать всего:

N Ж1 = N + N св. тер. = 1416+173 **= 1558 чел.** (18.0 м2/чел.)

N Ж1 = N + N св. тер. = 1053+173 **= 1226 чел.** (24.9 м2/чел.)

Расчетное количество жителей (см. раздел 7.1) N Р1 = 1214 чел.

При этом проектная плотность населения составит:

Р =  = 241 чел./га, что составляет 100.98 *%* от нормативной плотности населения в данном микрорайоне Р Р = 239 чел./га.

**Вывод:** Перспективное строительство жилых домов не приведет к увеличению выше нормативного показателя плотности населения, которое составляет 239 чел./га (п. 2.2.26 местных нормативов). Следовательно, на земельных участках, застроенных самовольными временными сооружениями (сараями) и гаражами, можно запланировать строительство жилых домов.

**7.4. Расчет численности населения перспективной застройки на**

**территории, занятой индивидуальной жилой застройкой**

Как отмечалось выше (см. раздел 3), изменен градостроительный регламент территориальной зоны озелененных территорий общего пользования (Р1) на зону среднеэтажной многоквартирной секционной жилой застройки (2-4 этажа) (Ж2). В разделе 7.1. нами выделены 3 расчетные территории.

Согласно сведениям Земельной кадастровой палаты по Республике Мордовия от 25.06.2010 № 1300/201/10-64502, земельные участки, занятые индивидуальной жилой застройкой, по большей части находятся на праве частной собственности и используются для эксплуатации жилого дома. Развитие этих территорий предполагает выкуп таких земельных участков для государственных и муниципальных нужд в соответствии с земельным и гражданским законодательством РФ, Республики Мордовия и городского округа Саранск.

В качестве расчетной жилищной обеспеченности примем 24.9 м2/чел. (на 2015 г). При этом плотность населения Р Р = 239 чел./га.

1) Зона индивидуальных жилых домов, ограниченная улицами А. Невского, Осипенко, Ломоносова, Крылова: S Р2= 67459 м2 ≈ 6.75 га.

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

N Ж2 = Р Р × S Р2 = 239 чел./га × 6.75 га = **1613** чел.

Общая жилая площадь многоквартирных домов, которые будут построены, будет составлять:

Sобщ. жил. Ж2 = N Ж2 × H = 1613 чел × 24.9 м2/чел = 40164 м2.

Рассчитаем нормативный размер земельного участка для группы домов:

Sнорм. Ж2 = Sобщ. жил. Ж2 ×УЗ.Д. = 40164 м2 × 0.66 = 26508 м2 ≈ 2.65 га.

2) Зона индивидуальных жилых домов, ограниченная улицами А. Невского, Крылова, П. Морозова, Евсевьева: S Р3= 137601 м2. Площадь сохраняемой индивидуальной жилой застройки S инд. застр.= 14174 м2. Тогда территория перспективной застройки S Р3= 137601 м2 - 14174 м2 = 123427 м2 ≈ 12.34 га.

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

N Ж3 = Р Р × S Р3 = 239 чел./га × 12.34 га = **2949** чел.

Общая жилая площадь многоквартирных домов, которые будут построены, будет составлять:

Sобщ. жил. Ж3 = N Ж3 × H = 2949 чел × 24.9 м2/чел = 73430 м2.

Рассчитаем нормативный размер земельного участка для группы домов:

Sнорм. Ж3 = Sобщ. жил. Ж3 ×УЗ.Д. = 73430 м2 × 0.66 = 48464 м2 ≈ 4.85 га.

**Общий вывод:**

Расчетная территория составляет:

**S пр. тер. = S Р1 + S Р2 + S Р3 = 5.08 + 6.75 + 12.34 = 24.17 га.**

На расчетный срок (2015 год) на проектируемой территории будет проживать всего:

**N общ. пр. = N Ж1 + N Ж2 + N Ж3 = 1226 + 1613 + 2949 = 5788 чел.**

При этом проектная плотность населения составит:

**Р =  = 239 чел./га**, что составляет 100 *%* от нормативной плотности населения Р Р = 239 чел./га.

Общая площадь жилых помещений составит:

**S общ. жил. = S 0 + S общ. жил. св. тер. + S общ. жил. Ж2 + S общ. жил. Ж3 =**

**25754 + 4307 + 40164 + 73430 = 143655 м2.**

*P. S. С учетом существующей экономической ситуации снос индивидуальной жилой застройки может быть не осуществлен к 2015 году и застройка этой территории многоквартирными домами будет возможна в более длительной перспективе.*

**7.5. Определение сверхнормативной площади на территории**

**многоквартирной застройки**

В соответствии с выполненными расчетами (таб. 1, 1.1), исходными данными (таб. 2, 2.2), определим сверхнормативную территорию. Для этого из общей площади S Ж1 исключаем площадь, занимаемую объектами общего пользования нежилой застройки и нормативную площадь под многоквартирными домами:

S св. = S Ж1 - S Н. Ж. - S Ж. Д. = 63536 м2 – 17112 м2 – 41188 м2 = 5236 м2.

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

**микрорайона на существующий жилой фонд**

Существующие объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения находятся в нормативных пределах пешеходной доступности.

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

Нормативное количество жителей на проектируемой территории (по существующим зонам) **2599** чел.

**Таблица 8**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Учреждения,**  **предприятия,**  **сооружения,**  **единицы**  **измерения** | **Рекомендуемая**  **обеспеченность**  **на 1000**  **жителей** | **Существующее**  **количество мест и**  **площадей в**  **микрорайоне** | **Количество**  **на**  **микрорайон**  **с учетом существующего и нового жилого фонда** | **Примечание** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| Детские  дошкольные  учреждения, мест | 49 мест | 80 мест | 127 места | МДОУ «Детский сад № 101» |
| Общеобразовательные учреждения, мест | 95 мест | 800 мест | 247 места | МОУ «СОШ № 22» |
| Предприятия  торговли,  м2 торговой площади (в том числе):  - продовольственные товары  - непродовольственные товары | 100 м2  70 м2  30 м2 | 52  (м2 торг. площ.)  -  - | 260  (м2 торг площ.)  -  - | магазин «Продукты» |
| Предприятия бытового обслуживания,  рабочее место | 2 раб. мест | - | 5 раб. места |  |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| Аптеки, объект | 1 на 20 тыс.жителей | - | 1 | встроенно-пристроенное |
| Отделения связи,  объект | IV- V группы – до 9 тыс.человек | 1 | 1 | обслуживает население соседних микрорайонов |
| Филиалы банков,  операционное место | 1 место на 2-3 тыс. человек | - | 1 место | встроенно-пристроенное |
| Жилищно-эксплуатационные  службы, объект | 1 на 20 тыс.человек | - | по заданию на проектирование, возможно на смежных территориях | |
| Помещения досуга и любительской деятельности, м2 нормируемой площади | 50 м2 | - | 130 м2 | по заданию на проектирование |
| Помещения для физкультурно-оздоровительных  занятий населения,  м2 площади пола | 70-80 м2 за счет использования спортзалов школ во  внеурочное  время | - | 208 м2 | МОУ «СОШ № 22», общегородские сооружения |
| Бассейн, м2 зеркала воды | 20-25 м2 | - | 65 м2 | по заданию на проектирование |
| Опорный пункт охраны порядка, м2 нормируемой площади | 10 м2 | - | 26 м2 |  |

**Вывод 1:**

Существующая школа МОУ «СОШ № 22 полностью удовлетворяет потребностям населения данной территории, а также обслуживает население смежных территорий.

Размещение организаций здравоохранения данным проектом предусматривается, т. к. сложившаяся система поликлинического и больничного обслуживания южного района г. Саранска в зоне расположения территории проектирования недостаточно развита и требует добавления.

**Вывод 2:**

Согласно расчетам таблицы 8 выявлено, что на существующий жилой фонд требуются следующие предприятия культурно-бытового обслуживания:

- предприятия торговли с площадью 208 м2;

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

- филиал банка (возможно операционное место);

- аптека (встроено-пристроенное);

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

- приемный пункт химчистки, прачечная, парикмахерская, ремонт обуви и т.д.

Потребность в объектах социального и коммунально-бытового назначения возрастут по мере застройки территорий, занятых индивидуальными жилыми домами, в соответствии с генеральным планом развития г. Саранска.

**Вывод 3:**

На территории многоквартирной жилой застройки сформированы 4 земельных участка, свободные от прав третьих лиц (для первоочередного инвестирования):

участок X c площадью Sсв.X = 2046 м2 ,

участок XI c площадью Sсв.XI = 2224 м2 ,

участок XII c площадью Sсв.XII = 1204 м2 ,

участок XIII c площадью Sсв.XIII = 2952 м2 .

На участках X, XI, XIII возможно строительство многоквартирных домов в соответствии с установленным градостроительным регламентом для проектируемой территории (см. раздел 7.3).

На участке XII можно разместить 2-3-х этажное административно-офисное здание с подземной парковкой. Эта задача будет решаться в рамках здания на проектирование при соответствующем обосновании.

**9. Благоустройство**

**9.1. Технико-экономические показатели по генплану**

**Таблица 9**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование | Ед.изм. | Кол-во  в границах участка | Примечание |
| 1 | Площадь участка в границах работ | га | 33.90 | 100 % |
| 2 | Площадь застройки | га | 8.47 | 25 % |
| 3 | Площадь покрытий | га | 6.78 | 20 % |
| 4 | Площадь озеленения | га | 18.65 | 55 % |

**9.2. 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.

Площадь озеленения территории составляет 18.65 га, количество жителей - 2599 человек.

По расчету на 1 человека в данном жилом районе площадь озеленения составляет 7.17 м2, что больше нормы. Норма составляет 6 м2/чел.

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.

**9.3 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. Осипенко.

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

**10.1. Общая часть**

Транспортная схема планируемой территории разработана в соответствии с проектными решениями генерального плана г. Саранска, рабочих поселков Николаевка и Ялга как части городского округа Саранск (2008 г).

Район находится в планировочной структуре южного жилого района г. Саранска со сложившимися транспортно-пешеходными связями. Улицы А. Невского, Осипенко, П. Морозова, Николаева – транспортно-пешеходные, имеют тротуары. Категории дорог и улиц определены следующие:

- улицы А. Невского, Осипенко – магистральные улицы общегородского значения.

- улицы П. Морозова, Евсевьева, Ломоносова, Николаева, Маринина, Крылова, переулки Песочный и Кирпичный – улицы 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 улицам А. Невского, Осипенко, П. Морозова, Евсевьева, Ломоносова, Николаева, Маринина, Крылова, переулкам Песочный и Кирпичный. Проектом предусмотрены заезды с улиц А. Невского, Осипенко, П. Морозова, Евсевьева.

Общественный транспорт движется по улицам А. Невского, Осипенко, П. Морозова.

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

- улицы А. Невского – 37.57 м (2 полосы движения);

- улицы Осипенко – 56.88 м (4 полосы движения);

- улицы П. Морозова –21.62 м (2 полосы движения);

- улицы Евсевьева – 28.93 м (2 полосы движения);

- улицы Ломоносова – 14.9 м (2 полосы движения);

- улицы Крылова – 15.01 м (2 полосы движения).

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 парковки 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.

Уровень автомобилизации в г. Саранск составляет 160 машин на 1000 чел.

Согласно местных нормативов (п. 2.2.71) на территории застройки жилыми домами с земельными участками закрытые автостоянки следует размещать в пределах отведенного участка.

Следовательно, расчет потребности в местах для парковки и постоянного хранения автомобилей сделаем для территории, ограниченной улицами Ломоносова, Осипенко, П. Морозова, Крылова (зона многоквартирных домов).

Исходя из расчетной жилищной обеспеченности 18 м2/чел., на рассматриваемой территории в существующих домах проживает **1416** чел. (с учетом строящегося 5-этажного жилого дома)

Расчетное количество машино-мест:

1416 /1000×160=226 маш./мест

Для временных парковок потребуется:

226/100×10=23 маш. /мест

Для постоянного хранения:

226/100×90= 203 маш./мест, из них

а) за пределами селитебной территории:

203/100×10=20 маш./мест,

б) в пределах жилой территории:

203/100×90=183 маш./мест,

в том числе:

- в подземных и многоуровневых гаражах:

1416/1000×25=35 маш./мест,

площадь земельного участка для 2-х этажного гаража:

S=35×20=700 м2

- наземные парковки:

183-35=148 маш./мест,

площадь земельного участка

S=148×25=3700 м2.

На расчетный период до 2015 года принимаем уровень автомобилизации 325 автомобилей на 1000 жителей. На рассматриваемой территории с учетом строительства жилых домов на месте сносимых временных сооружений и гаражей будет проживать **1226** чел.

Расчетное количество автомобилей:

1226/1000×325=398 маш./мест

Для временных парковок потребуется:

398/100×10=40 маш. /мест

Для постоянного хранения:

398/100×90=358 маш./мест, из них

а) за пределами селитебной территории:

358/100×10=36 маш./мест,

б) в пределах жилой территории:

358/100×90=322 маш./мест,

в том числе:

- в подземных и многоуровневых гаражах:

1226/1000×25=31 маш./мест,

площадь земельного участка для 2-х этажного гаража:

S=31×20=775 м2

- наземные парковки:

322-31=291 маш./мест,

площадь земельного участка

S=291×25=7275 м2.

Для размещения расчетного количества автомобилей возможно использование дополнительной территории.

Согласно новым нормам с учетом пунктов 3.5.155, 3.5.156, стр. 186 (Местные нормативы), в пределах жилой территории размещается гостевые парковки из

расчета 40 машино-мест на 1000 жителей, остальные машины будут находиться в подземных или полуподземных автостоянках.

Как предложение: возможность размещения подземных гаражей под общественными и жилыми зданиями.

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 обеспечены пандусами. На детских площадках возможно использование малых архитектурных форм, которые предназначены специально для инвалидов. Предусмотреть установку специальных информационных знаков.

**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, проектирование тупиковых проездов, по которым невозможно транзитное скоростное движение транспорта.

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 территориях пылегазоулавливающими установками, организация санитарно-защитных зон от стоянок транспорта согласно действующим нормативным документам.

Проектируемая жилая группа имеет характерную особенность: с западной и южной сторон имеет благополучное расположение, но с северной и восточной сторон она соприкасается с мощными транспортными артериями.

В настоящее время территория микрорайона до 55 % покрыта зелеными насаждениями и кустарниками. 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 слой в 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 и 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 имеются объекты культурного наследия:

- зона охраняемого ландшафта («Урочище в долине ручья в квартале улиц Маринина-Евсеева-Павлика Морозова-Крылова-Александра Невского»)

- охранные зоны ценной исторической застройки (храм святого великомученика Георгия Победоносца).

На проектируемой территории следует соблюдать требования законодательства об охране и использовании объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Российской Федерации. Проектом планировки территории не предусмотрены снос, перемещение или другие изменения состояния объекта культурного наследия. Изменение состояния объекта допускается в соответствии с действующим законодательством в исключительных случаях.

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

**Таблица 10**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  № | Наименование | Ед. изм. | Рекомедуемая обеспеченность | Современное состояние на 2010 год | Расчетный срок на 2015 год |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
|  | *А. Территория* |  |  |  |  |
| **1** | **Территория** |  |  |  |  |
| 1.1 | Территория микрорайона в красных линиях | га | - | 29.01 | 29.01 |
|  | в том числе: |  |  |  |  |
|  | - территория жилой застройки, из них:  а) многоэтажная (от 5 эт) застройка;  б) среднеэтажная (2-4 эт.) застройка  в) малоэтажная (инд. жилые дома) застройка | га | - | 22.81  1.87  2.11  18.83 | 23.23  2.01  2.39  18.83 |
|  | - объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения микрорайонного значения | га | - | 2.23 | 2.23 |
|  | - объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения внемикрорайонного значения | га | - | 0.34 | 0.34 |
|  | - зон инженерной и транспортной инфраструктуры | га | - | 2.43 | 1.92 |
|  | - производственных зон | га | - | 1.29 | 1.29 |
| 1.2 | Из общей площади проектируемой территории участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта | га | - | 0.44 | 0.81 |
| 1.3 | Коэффициент застройки | % | 20 | 24.69 | 25.57 |
| 1.4 | Коэффициент плотности застройки | тыс. м² / га | 7.0 | 5.04 | 5.39 |
| 1.5 | Из общей площади проектируемой территории:  а) земли федеральной собственности;  б) земли субъектов Российской Федерации;  в) земли муниципальной собственности  г) земли частной собственности | га |  | -  1.00  14.57  13.44 | -  1.00  13.20  14.81 |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| **2** | **Население** |  |  |  |  |
| 2.1 | Численность населения | чел | 5788 | 2231 | 2512 |
| 2.2 | Плотность населения  (для жилищной обеспеченности 18 м2/чел) | чел./га | 239 | 92 | 104 |
|  |  |  |  |  |  |
| **3** | **Жилищный фонд** |  |  |  |  |
| 3.1 | Общая площадь жилых домов | м2 | 143655 | 23569 | 30061 |
| 3.2 | Средняя этажность застройки | этаж | 3.5 | 3.61 | 3.70 |
| 3.3 | Существующий сохраняемый жилищный фонд | м2 |  | 23569 | 30061 |
| 3.4 | Новое строительство:  - среднеэтажная (2-4 эт.) | м2 |  | 6493 | см. раздел 7.4 |
|  |  |  |  |  |  |
| **4** | **Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения** |  |  |  |  |
| 4.1 | Детские дошкольные учреждения  (всего/1000 чел) | мест | 41 на 1000 чел | 80 | 127 |
| 4.2 | Общеобразовательные школы  (всего/1000 чел) | мест | 95 на  1000 чел | 800 | 800 |
| 4.3 | Поликлиники, в том числе  (всего/1000 чел) | посещение в смену | 26 на 1000 чел | - | - |
| 4.4 | Предприятия торговли, в том числе:  а) продовольственными товарами;  б) непродовольственными товарами | м2 | 100  70  30 | 52 | 260 |
| 4.5 | Аптеки | объектов | 1 на 20 тыс. жителей | - | 1 |
| 4.6 | Отделение связи | объектов | IV-V группы до 9 тыс. чел | 1 | 1 |
| 4.7 | Филиалы банков, операционное место | мест | 1 на 2-3 тыс. чел | - | 1 |
| 4.8 | Жилищно-эксплуатационные службы, объект | объект | 1 на 20 тыс. чел | - | - |
| 4.9 | Физкультурно-спортивные сооружения (площади зала) | м2 | 30 на 1000 чел | МОУ  «СОШ №22» | 75 |
|  |  |  |  |  |  |
| **5** | **Транспортная инфраструктура** |  |  |  |  |
| 5.1 | Протяженность улично-дорожной сети- всего, в том числе: | м |  | 6535 | 6535 |
|  | - магистральные улицы общегородского значения с регулируемым движением - | м |  | 1215 | 1215 |
|  | - улицы и проезды местного значения | м |  | 3513 | 4075 |
| 5.2 | Протяженность линий общественного пассажирского транспорта, в том числе: | м |  | 4276 | 4276 |
|  | - троллейбус | м |  | 1215 | 1215 |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
|  | - автобус | м |  | - | - |
| 5.3 | Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей, в том числе |  |  |  |  |
|  | - постоянного хранения | машино-мест |  | 183 | 322 |
|  | - временного хранения | машино-мест |  | 23 | 40 |

**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 А. Невского, ул. Осипенко, ул. П. Морозова, ул. Евсевьева г. Саранска, выполненный ООО «НПП «Инженер»;

2) сведения об объектах недвижимости и об объектах нового строительства в границах территории разработки проекта межевания (Таблица 11);

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, эта информация сведена в приложение;

4) координаты красных линий, разработанные в составе проекта планировки территории, ограниченной улицами А. Невского, ул. Осипенко, ул. П. Морозова, ул. Евсевьева, ул. Ломоносова, ул. Крылова г. Саранска;

5) технические сведения на многоквартирные дома и иные объекты недвижимости, а так же нормативные размеры земельных участков (Таблица 1) 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.

Данным проектом не формируются границы земельных участков, занятых индивидуальной жилой застройкой, гаражными боксами и отдельно стоящими гаражами. Поэтому сведения о таких объектах в проекте межевания территории не приводятся.

**Таблица 11**

**Сведения**

**об объектах недвижимости и об объектах нового строительства, расположенных в границах территории разработки проекта межевания**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **№**  **земельного**  **участка** | **Наименование**  **объекта** | **Почтовый адрес** | **Кадастровый**  **номер земельного участка** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
|  | 3 | Многоквартирный дом | ул. Осипенко, 33 | - |
|  | 2 | Многоквартирный дом | ул. Осипенко, 33 а | - |
|  | 6 | Многоквартирный дом | ул. Осипенко, 35 | - |
|  | 5 | Многоквартирный дом | ул. Осипенко, 35 а | - |
|  | 9 | Многоквартирный дом | ул. Осипенко, 39 | - |
|  | 10 | Многоквартирный дом | ул. Осипенко, 41 | - |
|  | 11 | Многоквартирный дом | ул. Осипенко, 43 | - |
|  | 15 | Многоквартирный дом | ул. Осипенко, 45 | - |
|  | 14 | Многоквартирный дом | ул. П. Морозова, 3 | - |
|  | 12 | Многоквартирный дом | ул. П. Морозова, 7 | 13:23:1113249:471 |
|  | 12 | Многоквартирный дом | ул. П. Морозова, 7/2 | 13:23:1113249:368 |
|  | 12 | Многоквартирный дом | ул. Крылова, 57 | - |
|  | 7 | Многоквартирный дом | ул. Крылова, 59 | - |
|  | 8 | Многоквартирный дом | ул. Крылова, 59 а | - |
|  | 5 | Многоквартирный дом | ул. Крылова, 61 а | - |
|  | 4 | Многоквартирный дом | ул. Крылова, 63 | - |
|  | 1 | Многоквартирный дом | ул. Крылова, 65 | - |
|  | 1 | Многоквартирный дом | ул. Ломоносова, 6 | - |
|  | 1 | Многоквартирный дом | ул. Ломоносова, 6 а | - |
|  | 13 | Свято-Георгиевская церковь | ул. П. Морозова, 5 | - |
|  | 16 | ТП-46 | ул. Осипенко | - |
|  | 17 | ТП-88 | ул. Евсевьева | - |
|  | 20 | МДОУ "Детский сад № 101" | ул. Ломоносова, 4 | 13:23:1113249:357 |
|  | 21 | магазин "Продукты" | ул. Ломоносова, 2 | 13:23:1113249:13 |
|  | 22 | ООО «ДК Ель» (производственное помещение) | ул. Крылова, 61 | 13:23:1113249:467 |
|  | 23 | Склад | ул. Крылова,61 б | 13:23:1113249:442 |
|  | 24 | Административное здание учреждения, осуществляющего научную деятельность (информационно-вычислительный центр технопарка | ул.Осипенко, 37 | 13:23:1113249:486 |
|  | 25 | Административное здание учреждения, осуществляющего научную деятельность (информационно-вычислительный центр технопарка | ул. Осипенко, 37 | 13:23:1113249:487 |
|  | 26 | Административное здание учреждения, осуществляющего научную деятельность | ул. Осипенко, 37 | 13:23:1113249:361 |
|  | 27 | Административное здание учреждения, осуществляющего научную деятельность (информационно-вычислительный центр технопарка | ул. Осипенко, 37 | 13:23:1113249:488 |
|  | 28 | Газораспределительный пункт | ул. Крылова | 13:23:1113249:364 |
|  | 29 | Тепловой пункт | ул. Осипенко, 35 а | 13:23:1113249:500 |
|  | 30 | Земельный участок для размещения дома многоэтажной жилой застройки | ул. П. Морозова | 13:23:1113249:471 |
|  | 31 | Земельный участок для строительства 5-этажного крупнопанельного жилого дома | ул. П. Морозова, 7/2 | 13:23:1113249:368 |
|  | 32 | МОУ «СОШ № 22» | ул. П.Морозова | 13:23:1113249:352 |
|  | 48 | Земельный участок для эксплуатации нежилого здания | ул. Ломоносова, 15а | 13:23:1113249:354 |
|  | 157 | ТП-151 | ул. Крылова, 61 в | 13:23:1113249:276 |

**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 12.

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 13. 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 12**

**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 | 1 | Многоквартирный дом | ул. Ломоносова, 6 | 3916 | - |
|  | Многоквартирный дом | ул. Ломоносова, 6 а |
|  | Многоквартирный дом | ул. Крылова, 65 |
|  | 2 | Многоквартирный дом | ул. Осипенко, 33 а | 1693 | - |
|  | 3 | Многоквартирный дом | ул. Осипенко, 33 | 1282 | 183 |
|  | 4 | Многоквартирный дом | ул. Крылова, 63 | 2222 | - |
|  | 5 | Многоквартирный дом | ул. Крылова, 61 а | 5445 | 636 |
|  | Многоквартирный дом | ул. Осипенко, 35 а |
|  | 6 | Многоквартирный дом | ул. Осипенко, 35 | 1436 | - |
|  | 7 | Многоквартирный дом | ул. Крылова, 59 | 1540 | - |
|  | 8 | Многоквартирный дом | ул. Крылова, 59 а | 4151 | - |
|  | 9 | Многоквартирный дом | ул. Осипенко, 39 | 876 | - |
|  | 10 | Многоквартирный дом | ул. Осипенко, 41 | 1462 | 390 |
|  | 11 | Многоквартирный дом | ул. Осипенко, 43 | 1390 | 390 |
|  | 12 | Многоквартирный дом | ул. Крылова, 57 | 4852 | - |
|  | Многоквартирный дом (строящийся) | ул. П. Морозова, 7 |
|  | Многоквартирный дом | ул. П. Морозова, 7/2 |
|  | 13 | Свято-Георгиевская церковь | ул. П. Морозова, 5 | 3396 | - |
|  | 14 | Многоквартирный дом | ул. П. Морозова, 3 | 729 | - |
|  | 15 | Многоквартирный дом | ул. Осипенко, 45 | 1975 | 395 |
|  | 16 | ТП-46 | ул. Осипенко | 74 | - |
|  | 17 | ТП-88 | ул. Евсевьева | 74 | - |

**Таблица 13**

**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** |
|  | 1 | ул. Ломоносова, 6 | 3916 | 216 | 4833.76 | 267.0 | 0.81 |
|  | ул. Ломоносова, 6 а | 3086 | 3808.8 |
|  | ул. Крылова, 65 | 614 | 757.96 |
|  | 2 | ул. Осипенко, 33 а | 1693 | - | - | 734.1 | 2.31 |
|  | 3 | ул. Осипенко, 33 | 1282 | - | - | 573.5 | 2.24 |
|  | 4 | ул. Крылова, 63 | 2222 | - | - | 783.3 | 2.84 |
|  | 5 | ул. Крылова, 61 а | 5445 | 2752 | 6193.95 | 3130.75 | 0.88 |
|  | ул. Осипенко, 35 а | 2693 | 3063.2 |
|  | 6 | ул. Осипенко, 35 | 1436 | - | - | 561.5 | 2.56 |
|  | 7 | ул. Крылова, 59 | 1540 | - | - | 946.1 | 1.63 |
|  | 8 | ул. Крылова, 59 а | 4151 | - | - | 3684.6 | 1.13 |
|  | 9 | ул. Осипенко, 39 | 876 | - | - | 389.3 | 2.25 |
|  | 10 | ул. Осипенко, 41 | 1462 | - | - | 517.9 | 2.82 |
|  | 11 | ул. Осипенко, 43 | 1390 | - | - | 573.0 | 2.43 |
|  | 12 | ул. Крылова, 57 | 4852 | 544 | 4923.6 | 552.4 | 0.99 |
|  | ул. П. Морозова, 7 | 2154 | 2185.6 |
|  | ул. П. Морозова, 7/2 | 2154 | 2185.6 |
|  | 14 | ул. П. Морозова, 3 | 729 | - | - | 283.1 | 2.58 |
|  | 15 | ул. Осипенко, 45 | 1975 | - | - | 756.6 | 2.61 |

**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 значения 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 13).

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 14**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование показателей** | **Единица измерения** | **Современное состояние на 2010 год** | **Расчетный срок на 2015 год** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| **1** | **Площадь проектируемой территории – всего** | **м2** | **302884** | **302884** |
| **2** | **Территории, подлежащие межеванию,**  **в том числе:** | **м2** | **264891** | **267045** |
|  | - территория жилой застройки, из них: | м2 | 219115 | 221269 |
|  | территории многоэтажной застройки (от 5 эт.) | м2 | 14836 | 16990 |
|  | территории среднеэтажной застройки (2-4 эт.) | м2 | 15979 | 15979 |
|  | территория малоэтажной индивидуальной застройки | м2 | 188212 | 188212 |
|  | - территория объектов социального и культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения | м2 | 22305 | 22305 |
|  | - территория объектов социального и культурно-бытового обслуживания внемикрорайонного значения | м2 | 3396 | 3396 |
|  | - территория промышленной и коммунально–складской застройки | м2 | 20075 | 20075 |
| **3** | **Территории, не подлежащие межеванию,**  **в том числе** | **м2** | **37993** | **35839** |
|  | - зеленые насаждения общего пользования | м2 | 10013 | 11218 |
|  | - улицы, дороги, проезды, площади | м2 | 19554 | 19879 |
|  | -прочие территории общего пользования | м2 | 8426 | 4742 |

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

Проект по внесению изменений в документацию по планировки территории, ограниченного улицами А. Невского, Осипенко, П. Морозова, Евсевьева г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения проекта планировки и проекта межевания земельного участка с кадастровым номером 13:23:1113249:180, расположенного по адресу: г. Саранск, ул. П. Морозова, д. 9/3 установлены в соответствии со схемой размещения участка на ситуационном плане, согласованной с Управлением градостроительства и архитектуры Администрации городского округа Саранск.

Проектом предусматривается перераспределение земельного участка с кадастровым номером 13:23:1113249:180 и земель не разграниченной государственной собственности в связи с повышения эффективности использования территории.

Таблица 2.2.1. – Характеристика образуемых земельных участков

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ по проекту межевания территории** | **Вид разрешенного использования** | **Почтовый адрес** | **Площадь земельного участка, кв.м.** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| :ЗУ1 | Для индивидуального жилищного строительства | Республика Мордовия,  г. Саранск, ул. П.Морозова, дом 9/3 | 1341 |

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Каталог координат формируемых земельных участков

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № П/П | X | Y |
| 1 | 389799,43 | 1290055,96 |
| 2 | 389794,97 | 1290082,51 |
| 3 | 389745,29 | 1290074,12 |
| 4 | 389749,23 | 1290048,37 |
| 5 | 389755,69 | 1290049,30 |

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** |
| **13:23:1113249:180** | **Республика Мордовия, г. Саранск, ул. П. Морозова** | **Для размещения дома индивидуальной жилой застройки** | **1066** | **Собственность** | **Ермеев Василий Иванович** |