**Предисловие**

Раздел «Проект планировки территории» соответствует заданию на проектирование, требованиям действующих технических регламентов, стандартов, сводов правил и других документов, содержащих установленные требования.

Главный архитектор проекта С. П. Ходнев

Главный инженер проекта А. Н. Максимов

© ООО «Саранскгражданпроект» 2018 г.

Права ООО «Саранскгражданпроект» защищены действующим законодательством Российской Федерации об авторском праве.

Документация может быть использована при строительстве и эксплуатации только данного объекта. Внесение в документацию изменений и дополнений, а также переработка, воспроизведение, распространение, публичный показ производятся исключительно с согласия с ООО «Саранскгражданпроект».

1. **Состав авторского коллектива**

|  |  |
| --- | --- |
| Должность | Фамилия, инициалы |
|  |  |
| Главный архитектор проекта | Ходнев С. П. |
| Главный инженер проекта | Максимов А. Н. |
| Рук. группы планировочной организации и благоустройства | Малахова Т. М. |
| Вед. инженер | Малахова О. Е. |

1. **Состав проекта**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Обозначение | Наименование | Примечание |
| 16/16 – ППТ | Текстовая часть |  |
| 16/16 – ППТ | Графическая часть |  |

1. **Общие положения**

Основанием для разработки документации по проекту планировки территории является заключенный договор № 6/16 от 28 ноября 2016 года с ЗАО республиканская финансово-строительная компания «Домострой» и задание на проектирование.

Проект планировки территории квартала, ограниченного ул. Гагарина, Коммунистическая, Дальняя, пер. Чайковского г. Саранска Республики Мордовия разработан в целях размещения проектируемых 6-ти, 7-ми, 9-ти, 10-ти и 14-ти этажных жилых домов в существующей жилой застройке Центрального района г. Саранска.

При разработке проекта учтены требования, изложенные в Градостроительном Кодексе Российской Федерации № 190-РФ, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» и СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

Данным проектом рассматриваются вопросы размещения проектируемых 6-ти, 7-ми, 9-ти, 10-ти и 14-ти этажных жилых домов на выделенном участке территории Центрального района, на котором на момент проектирования расположены существующие объекты капитального строительства – двухэтажные жилые дома 1957 года постройки, инженерное обеспечение участка проектирования, а также транспортная инфраструктура и межевание земельных участков, предназначенных для строительства новых жилых домов. Основанием для разработки градостроительной документации является письмо от 26 сентября 2016 года № 528, постановление Главы Администрации городского округа Саранск от 7 сентября 2009 года № 2020 «Об утверждении документации по проекту планировки территории, ограниченной улицами Гагарина, Коммунистическая, Дальняя, Лесная, Пионерская, пер. Чернышевского, территорией ЖБК-1 и Электролампового завода г. Саранска», где Администрация городского округа Саранск постановляет разрешить закрытому акционерному обществу Республиканской финансово-строительной компании «Домострой» разработку градостроительной документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Гагарина, Коммунистическая, Дальняя, Лесная, Пионерская, пер. Чернышевского, территорией ЖБК-1 и Электролампового завода г. Саранска, в части выполнения проекта планировки и проекта межевания территории для размещения группы жилых домов, расположенных в квартале, ограниченном улицами: Гагарина, Коммунистическая, Дальняя, пер. Чайковского г. Саранска. Таким образом, группа проектируемых жилых домов относится к категории нового строительства, а существующие жилые дома, находящиеся на момент проектирования на выделенном участке подлежат последовательному сносу.

Участок площадью 2, 0924 га., рассматриваемый в проекте планировки и проекте межевания территории, ограниченной ул. Гагарина, Коммунистическая, Дальняя, пер. Чайковского г. Саранска на момент проектных работ характеризуется наличием существующей капитальной жилой двухэтажной застройки, самовольных нежилых построек, а также большим количеством существующих инженерно-технических коммуникаций.

Генплан участка, выделенного для проектирования, разработан на инженерно-топографической подоснове в масштабе 1:500, и расположен в существующей жилой застройке центральной части г. Саранска, ограничен улицами Гагарина, Коммунистическая, Дальняя, пер. Чайковского.

Ориентация проектируемого объекта в данной градостроительной ситуации отвечает оптимальным условиям инсоляции помещений и прилегающей территории.

Основной подъезд к проектируемым жилым домам предусмотрен с существующих улиц Коммунистическая и Гагарина, кроме того, имеется возможность подъезда с улиц Дальней, Чайковского и переулка Чайковского.

1. **Природные условия**

В административном отношении участок проектирования расположен в центральной части г. Саранска Республики Мордовия, ограничен улицами Гагарина, Коммунистическая, Дальняя, пер. Чайковского.

В геоморфологическом отношении участок приурочен к левобережному склону реки Саранка и принадлежит к Сурской возвышенности (северная часть Приволжской возвышенности).

В процессе строительства и эксплуатации проектируемый комплекс жилых домов негативного воздействия на поверхностные водные объекты оказывать не будет.

Рельеф участка равнинный, спланированный с уклоном в северо-западном направлении. Минимальная абсолютная отметка составляет 185,07 м, а максимальная абсолютная отметка – 196,02 м. Таким образом, перепад абсолютных отметок существующего рельефа на участке проектирования составляет 10,95 м.

Площадка проектирования характеризуется наличием существующей капитальной застройки двухэтажными жилыми домами 1957 года постройки. При визуальном осмотре видимых разрушений и трещин не имеют.

Рассматриваемая территория находится в пределах умеренного климатического пояса, относится к лесостепной природно-климатической зоне. Согласно схематической карте климатического районирования (рис. А.1 СП 131.13330-2012) принадлежит к II B климатическому району.

Климат умеренно-континентальный с выраженной сменой сезонов года.

Основные климатические характеристики и их изменения определяются влиянием общих и местных факторов: солнечной радиации, циркуляции воздушных масс атмосферы, подстилающей поверхности.

Положение территории в секторе умеренно-континентального климата определяет устойчивость увлажнения; чередование влажных и засушливых годов.

Климатическая характеристика исследуемого района приведена по данным интернет источников и фондовых данных метеостанции Саранск РМ.

В самый теплый период года (июль) средняя температура составляет +19,7°С.

Средний минимум самого холодного месяца (январь) составляет – 12,1 °С, средняя температура наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,92 составляет – 30 °С.

Нормативная глубина промерзания грунтов площадки составляет – 1,50 – 1,80 м.

Общее количество осадков в среднем за год составляет 620 мм. В течение многолетнего наблюдения отмечались периоды большего и меньшего увлажнения.

Средняя высота снежного покрова – 0,33 м. Средняя дата образования снежного покрова – 21 ноября, средняя дата разрушения снежного покрова – 7 апреля. Продолжительность залегания снежного покрова составляет в среднем 138 дней.

Согласно карте 1 «Районирование территории по весу снегового покрова» приложения Ж СП 20.13330.2011 и табл. 10.1 СП 20.13330.2011, в качестве расчетного, принимается третий снеговой район с весом снегового покрова Sg=1,26 кПа.

Ветровой режим формируется под влиянием циркуляционных факторов климата и местных физико-географических особенностей, и характеризуется преобладанием южных и юго-западных направлений ветров в зимний период, а западных и северо-восточных в летний период. Наибольшая скорость ветра в данном районе наблюдается зимой в январе – 6,90 м/с, наименьшая – летом в июле – 0,50 – 4,40 м/с.

В качестве расчетного принимается второй ветровой район (карта 3 «Районирование территории по давлению ветра» приложения Ж СП 20.13330.2011) с нормативным значением ветрового давления W0 = 0,29 кПа.

Растительность на рассматриваемой территории представлена древесными, кустарниковыми и травянистыми насаждениями. Древесные насаждения представлены такими породами как береза, клен, липа и тополь.

Участок проектируемого строительства расположен на расстоянии более 700 м от русла реки Саранка на левом берегу за границами водоохранных зон поверхностного водного объекта и зон затопления паводковыми водами. Так как проектируемый объект относится к категории жилой застройки, в процессе строительства и эксплуатации проектируемый жилой дом негативного воздействия на поверхностные водные объекты оказывать не будет.

Поблизости от выделенного участка находится территория мемориального кладбища № 1, которое относится к V классу опасности и его санитарно-защитная зона составляет 50 м в соответствии с п. 7.1.12 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с изменениями на 25 апреля 2014 года. Однако рассматриваемая территория не входит в эту зону и располагается на расстоянии более 120 метров от нее.

1. **Обоснование проекта планировки территории**

Рассматриваемая территория проектирования расположена в центральной части города Саранск Республики Мордовия, ограничен улицами Гагарина, Коммунистическая, Дальняя, пер. Чайковского.

Общая площадь выделенного для проектирования участка равна 2,0924 га, однако 126 м2 этой территории определено для строительства трансформаторной подстанции, таким образом, расчетная площадь выделенного участка составляет 2,0798 га.

Существующая жилая застройка

Таблица 5.1

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование объекта | Год постройки | Площадь застройки, м2 | Общая площадь, м2 | Этаж-ность | Кол-во квартир | Износ\* |
| жилая часть | встроенно-пристроенные помещения |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |  |
| **ул. Коммунистическая** |
| Ж. д. № 129 а | 1957 | 251,70 | – | – | 2 | 8 | 66 |
| Ж. д. № 135 | 1957 | 252,10 | – | – | 2 | 8 | 76 |
| **ул. Чайковского** |
| Ж. д. № 20 | 1957 | 249,80 | 399,90 | – | 2 | 8 | 74 |
| Ж. д. № 22 | 1957 | 417,70 | 397,40 | – | 2 | 8 | 61 |
| Ж. д. № 24 | 1957 | 535,90 | 389,10 | – | 2 | 8 | 73 |
| Ж. д. № 26 | 1957 | 250,70 | 410,0 | – | 2 | 8 | 77 |
| **пер. Чайковского** |
| Ж. д. № 12 | 1957 | 262,30 | 354,10 | – | 2 | 8 | 65 |
| Ж. д. № 14 | 1957 | 538,70 | 342,30 | – | 2 | 8 | 75 |

\* – процент износа указан в пересчете на текущий 2017 год.

В связи с тем, что участок для размещения проектируемого комплекса жилых домов относится к категории нового строительства и подразумевает последовательный снос существующих двухэтажных жилых домов 1957 года строительства, то все характеристики и расчеты будут представлены на проектируемые жилые дома.

Площадь застройки проектируемого комплекса жилых домов составляет 5 401,17 м2, площадь квартир – 27 117,49 м2, общая площадь встроенных помещений – 2 010,24 м2, количество квартир – 528, площадь отведенного земельного участка – 20 925,0 м2.

Так как строительство жилых домов предполагается производить поэтапно – сначала на свободной от существующей жилой застройки территории (I этап строительства – жилые дома №№ 2 и 4), а затем, после сноса существующей жилой застройки, на освободившейся территории (II этап строительства – жилые дома №№ 1, 3, 5 и 6). Таким образом, в качестве расчетной жилищной обеспеченности на I этап строительства принимаем 26,82 м2/чел. на 2019 год введения проектируемого жилого дома в эксплуатацию, получаем количество жителей – 328 человек. В качестве расчетной жилищной обеспеченности на II этап строительства принимаем 28,26 м2/чел. на 2022 год введения проектируемого жилого дома в эксплуатацию, получаем количество жителей – 648 человек. Следовательно, общее количество жителей проектируемого комплекса жилых домов составит 976 человека. Исходя из количества жителей и площади отведенного участка, получаем плотность населения 422 человека на гектар, что составляет 94 %, принимая во внимание максимальную расчетную плотность 450 человек на гектар (п. 2.2.27 Местных нормативов градостроительного проектировании г. о. Саранск).

Исходя из количества жителей, получаем следующее количество площадок и необходимых парковочных мест, подробная информация по этому вопросу представлена в таблице 5.2.

Таблица 5.2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Поз. | Наименование | Ед. изм. | Количество |
| 1 | Потребность в парковочных местах для встроенных |  |  |
|  | помещений, | шт. | 27 |
| 2 | \*Потребность в парковочных местах для жильцов  |  |  |
|  | дома, | шт. | 264 |
| 3 | Площадки для игр детей дошкольного и младшего  |  |  |
|  | школьного возраста (КЖ х 0,7): | м2 | 686 |
|  | – для игр детей дошкольного возраста (КЖ х 0,3), | м2 | 296 |
|  | – для игр детей младшего школьного возраста (КЖ х 0,4), | м2 | 390 |
| 4 | Площадки для отдыха взрослого населения (КЖ х 0,1), | м2 | 98 |
| 5 | \*\* Площадки для занятий физкультурой (КЖ х 1,0), | м2 | 976 |

КЖ – количество жителей;

\* – согласно п. 3.5.155 решения Совета депутатов городского округа Саранск № 646 от 24 декабря 2010 года;

\*\* – в соответствии с примечанием п. 7.5 СП 42.13330.2011 площадь площадок для занятий физкультурой уменьшена на 50 %, так как в 185-метровой доступности и северо-восточном направлении от проектируемого комплекса жилых домов расположена общеобразовательная школа № 18, в северо-восточном направлении на расстоянии 510 метров находится граница Парка культуры и отдыха Ленинского района, а в юго-восточном направлении на расстоянии 960 метров – лыжная база Электровыпрямителя.

Количество необходимых парковочных мест для жильцов проектируемого комплекса жилых домов получено из расчета 1 парковочное место на 2 квартиры в соответствии с п. 3.5.155 решения Совета депутатов городского округа Саранск № 646 от 24 декабря 2010 года, что в пересчете на количество квартир жителей проектируемого комплекса жилых домов составляет 264 парковочных мест. Фактически на выделенной для проектирования территории размещается 199 парковочных мест. Дефицит парковочных мест в количестве 65 штук частично погашается за счет размещения парковочных мест вдоль улиц Коммунистическая, Чайковского и переулка Чайковского, так как это возможно организовать в условиях существующего рельефа вдоль этих улиц. Кроме того, возможно организовать дополнительные парковочные места на парковке около Мемориального кладбища № 1 в количестве 42 штук, так как есть свободная площадь. Эта парковка находится в радиусе 100-метровой доступности от проектируемого комплекса жилых домов (см. лист 2 Графической части «Схема расположения элементов планировочной организации в структуре г. Саранска»). Таким образом, дефицит парковочных мест для проектируемых жилых домов будет ликвидирован полностью.

Количество необходимых парковочных мест для работающих встроенных помещений офисного назначения составляет 27 для 117 человек работающих из расчета 23 парковочных места на 100 работающих, в соответствии с таблицей 80 Местных нормативов градостроительного проектирования городского округа Саранск.

Ближайшее учреждение дошкольного образования – детский сад № 124 – располагается в существующей жилой застройке и находится в радиусе 320-метровой доступности от проектируемого комплекса жилых домов. Потребность в местах для дошкольников в дошкольных общеобразовательных учреждениях составляет 40 мест, исходя из расчета 41 место на 1000 жителей (согласно Расчетам показателей для нормативов градостроительного проектирования городского округа Саранск).

Ближайшее общеобразовательное учреждение – школа № 18– также расположено в существующей жилой застройке и находится в доступности 185 метров от проектируемого комплекса жилых домов. Потребность в местах для учащихся составляет 93, из расчета 95 мест на 1000 жителей (согласно Расчетам показателей для нормативов градостроительного проектирования городского округа Саранск).

1. **Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод**

Рассматриваемая территория относится к инженерно-геологическому району III (Моренная равнина). Это обуславливает благоприятные инженерно-геологические условия для строительства любых видов зданий и сооружений при условии предварительного проведения инженерно-геологических изысканий с целью определения естественного состояния глинистых грунтов, глубины залегания грунтовых вод и их агрессивности к инженерным конструкциям.

Природные условия, согласно п. 5.2 СНиП 22-01-95, относятся к категории простых.

В соответствии с СП 14.13330.2014 исследуемая площадка входит в район, характеризующийся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов из 10 возможных по картам ОСР-2015 А, B и C для грунтов III категории по сейсмическим свойствам (согласно таблице 1 СП 14.13330.2014).

В связи с тем, что участок для размещения проектируемого объекта находится на площадке с равнинным типом рельефа, возникает необходимость организации отвода поверхностных стоков с прилегающей территории посредством формирования уклона проектируемого рельефа и проектируемой системы ливневой канализации. Таким образом, планировка территории обеспечивает отвод поверхностных вод с участка (включая систему наружных водостоков) по лоткам проектируемых проездов на пониженные участки местности и дождеприемные решетки.

1. **Описание организации рельефа вертикальной планировкой**

Вертикально-планировочные решения генплана определяются возможностью примыкания проектируемых проездов к существующим транспортным коммуникациям (существующим улицам Гагарина, Коммунистическая, Чайковского, переулку Чайковского), обеспечением отвода поверхностных стоков от проектируемого объекта.

План организации рельефа разработан методом планировочных красных горизонталей, проведенных через 0,1 м по всем элементам планировки – проездам, тротуарам, площадкам и поверхностям зон озеленения.

Продольные и поперечные уклоны при организации планируемого рельефа разработаны в соответствии с нормативными требованиями, необходимыми для размещения застройки, движения транспорта и пешеходов. Продольный уклон площадок, стоянки автомашин и примыкания к ним направлены в противоположную сторону от дороги, площадки для игр детей по проекту имеют твердое усовершенствованное покрытие плиткой из резиновой крошки.

Отвод поверхностных стоков на площадке проектируемого объекта предусмотрен по лоткам проездов в систему ливневой канализации через дождеприемные решетки и водоотводные лотки.

За проектные отметки по углам проектируемых зданий приняты отметки наружного края окружающей его отмостки.

На схеме вертикальной планировки в графической части документации проекта планировки территории решения по планировке выполнены с наибольшим приближением проектных плоскостей к существующему рельефу.

В пределах отведенного для проектируемого объекта земельного участка предусматривается снятие плодородного слоя почвы. Таким образом, на проектируемом участке будет предусмотрена срезка грунта толщиной 0,15 м с последующим его использованием в пределах зон озеленения.

В результате вертикального планирования территории запроектировано рациональное высотное положение проектных плоскостей относительно друг друга.

После завершения всех строительных работ должно быть выполнено асфальтирование и благоустройство территории. Газоны подлежат озеленению посредством высева многолетних трав. На участки озеленения должен быть нанесен слой плодородной почвы мощностью не менее 0,15 м.

1. **Описание решений по благоустройству территории**

Генеральный план проектируемого объекта разработан в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и представляет собой прямоугольник, по периметру которого расположены проектируемые жилые дома, а внутри парковочные места и площадки. Такой прием позволяет наиболее оптимально использовать территорию отведенного для проектирования участка, а образовавшуюся зону внутри двора сделать более уютной для жильцов.

Расчет необходимого количества парковочных мест на автостоянке (для жильцов домов получен на основании п. 3.5.155 решения Совета депутатов городского округа Саранск № 646 от 24 декабря 2010 года; для работающих встроенных помещений – на основании таблицы 80 Местных нормативов градостроительного проектирования городского округа Саранск) составляет:

– для легковых автомобилей жильцов дома –264 м/м;

– для легковых автомобилей работников офисных помещений – 27 м/м.

Подъезд к жилым домам и внутренние проезды проектируемого жилого комплекса предусматриваются с покрытием из асфальтобетона, тротуары и площадки хозяйственного назначения – асфальтированными, спортивные и игровые площадки – с покрытием плиткой из резиновой крошки.

Поверхностный существующий слой подстилающего грунта на всей территории, выделенной для проектируемого комплекса жилых домов, предполагается срезать на глубину 0,15 м. Перед началом строительства должна производиться его срезка со всей площади выделенного земельного участка, с последующим восстановлением только в пределах зон озеленения.

На территории проектируемого объекта будет предусмотрено озеленение древесными, древесно-кустарниковыми породами, а также использование газона в качестве травосмеси из многолетних трав. Некоторые существующие деревья подлежат вырубке, так как по проектной документации попадают на проезды, тротуары, площадки и зоны для проезда пожарной техники. Остальные деревья предусматривается сохранить, так как они не мешают прокладываемым инженерным сетям и транспортным коммуникациям.

Для сбора ТБО предусмотрены асфальтированные специализированные площадки для размещения мусорных контейнеров, огражденные с трёх сторон. Вывоз мусора должен производиться спецтранспортом по мере его наполнения не более чем на 2/3 его объёма, но не реже 1 раза в сутки.

1. **Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства**

Территория проектируемого объекта находится в центральной части города Саранск Республики Мордовия и ограничивается улицами Гагарина, Коммунистическая, Дальняя и переулком Чайковского. Подъезд автотранспорта предусматривается по существующим автодорогам с улиц Гагарина, Коммунистическая, Дальняя и переулка Чайковского. Въездов – выездов для удобства транспорта и для предотвращения транспортных заторов принято: два для проезда, расположенного по внешнему периметру рассматриваемой территории – с существующих улицы Чайковского и переулка Чайковского шириной 6,0 метров, а также шесть для внутриквартальной территории – два с существующих улицы Чайковского и переулка Чайковского шириной 3,50 метра, и еще четыре с проектируемого проезда по внешнему периметру жилого квартала шириной 3,50 метра. Проезды располагаются по периметру всего квартала и внутриквартального пространства, что обеспечивает наибольшее удобство обслуживания и эксплуатации проектируемого комплекса жилых домов.

На рассматриваемой территории размещены парковки для хранения транспортных средств жильцов дома в количестве 264 парковочных мест. Кроме того, предусмотрена возможность для кратковременного хранения личного транспорта работников офисных помещений на 27 машино-мест.

Фактически на выделенной для проектирования территории размещается 199 парковочных мест. Дефицит парковочных мест в количестве 65 штук частично погашается за счет размещения парковочных мест вдоль улиц Коммунистическая и Чайковского, так как это возможно организовать в условиях существующего рельефа вдоль этих улиц. Кроме того, возможно организовать дополнительные парковочные места на парковке около Мемориального кладбища № 1 в количестве 42 штук, так как есть свободная площадь для их размещения. Эта парковка находится в радиусе 100-метровой доступности от проектируемого комплекса жилых домов (см. лист 2 Графической части «Схема расположения элементов планировочной организации в структуре г. Саранска»). Таким образом, дефицит парковочных мест для проектируемых жилых домов будет ликвидирован полностью.

Количество необходимых парковочных мест для работающих встроенных помещений составляет 27 на 117 работающих из расчета 23 парковочных места на 100 работающих, в соответствии с таблицей 80 Местных нормативов градостроительного проектирования городского округа Саранск.

Расположение всех парковочных мест для транспортных средств организовано таким образом, чтобы не препятствовать свободному выезду автотранспорта с территории проектируемого объекта.

Для проезда автомашин к местам автостоянок устроены проезды шириной 3,50 м и 6,0 м. Территория до примыкания к существующей дороге асфальтируется.

При сопряжении дороги со съездом в месте примыкания радиус кривых принят 5,0; 6,0 и 8,0 м. Продольный уклон площадки и примыкания направлен в противоположную сторону от дороги.

Продольный и поперечный уклон пешеходных дорожек обеспечивает безопасное движение. Подходы к зданию, тротуары и площадки имеют твердое покрытие.

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

Рассматриваемая территория относится к инженерно-геологическому району III (Моренная равнина). Это обуславливает благоприятные инженерно-геологические условия для строительства любых видов зданий и сооружений при условии предварительного проведения инженерно-геологических изысканий с целью определения естественного состояния глинистых грунтов, глубины залегания грунтовых вод и их агрессивности к инженерным конструкциям.

Комплекс жилых домов проектируемой территории не подлежит категорированию по ГО и не относится к категорированным по гражданской обороне объектам на основании Постановления Правительства РФ от 19.09.1988 г. №116-ФЗ «О порядке отнесения организаций к категориям по гражданской обороне».

В особый период функционирование объекта не прекращается. При необходимости эвакуация жильцов и их семей, персонала офисных помещений проводится в соответствии с планом эвакуации.

Согласно положениям СНиП 2.01.51-90 таблица 7 Республика Мордовия не входит в зону световой маскировки. В соответствии СНиП 2.01.51-90 п. 9.3 на объектах, не входящих в зону светомаскировки, осуществляются только организационные мероприятия:

– отключение наружного освещения;

– отключение внутреннего освещения зданий;

– подготовка и обеспечение световой маскировки наружных осветительных огней при подаче сигнала «Воздушная тревога».

В соответствии с назначением проектируемого объекта строительства и требованиями Главного Управления Министерства РФ по делам ГО и ЧС, дополнительные инженерно-технические мероприятия гражданской обороны на рассматриваемой территории не предусматриваются.

Вероятными источниками чрезвычайных ситуаций как природного, так и техногенного характера могут быть:

– отклонения климатических условий от нормы;

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

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

Помещения квартир, а также офисные помещения оборудуются автономными дымовыми оптико-электронными извещателями типа ИП 212-43 М.

Наружное пожаротушение осуществляется из пожарных гидрантов, возможность проезда пожарной техники предусмотрена по проездам вдоль фасадов жилых домов.

Соответственно требованиям СНиП 2.01.07-85 элементы проектируемых зданий должны быть рассчитаны на восприятие ветровых нагрузок 30 кг/м2.

В соответствии с картой районирования по смерчеопасности Республика Мордовия находится в зоне, для которой расчетное значение класса интенсивности смерча по классификации Фуджита может быть принято 3,58. Для этого класса параметры смерча составят:

– максимальная горизонтальная скорость вращательного движения – 94,4 м/с

– поступательная скорость – 23,6 м/с

– длина полосы разрушений – 55,8 м/с

– максимальный перепад давлений – 109 гПа

Непосредственной угрозы для объекта проектирования данное стихийное явление природы не представляет.

Для района расположения города Саранск Республики Мордовия в соответствии с РД 34.21.122-87 удельная плотность ударов молнии в землю составляет более 5,1 ударов на 1 км2 в год, поэтому ожидаемое количество ударов молний на планируемую поверхность – 3,7 раз/год, количество заноса высоко потенциала на территорию составляет до 2,80 раз/год.

Для защиты устройств связи от атмосферных перенапряжений на рабочей стадии проектирования будет предусмотрено заземление оборудования и стоек радио и телевидения. Устройство молниезащиты зданий и сооружений должны быть приняты и введены в эксплуатацию до начала комплексного опробования технологического оборудования.

1. **Охрана окружающей среды**

Участок проектирования представляет собой существующую капитальную жилую двухэтажную застройку 1957 года строительства, на которой нет объектов, подлежащих охране и имеющих санитарно-защитные зоны.

Поблизости от проектируемого комплекса жилых домов находится территория мемориального кладбища № 1, которое относится к V классу опасности и его санитарно-защитная зона составляет 50 м в соответствии с п. 7.1.12 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с изменениями на 25 апреля 2014 года. Однако рассматриваемая территория не входит в эту зону и располагается на расстоянии более 120 метров от нее.

При разработке рабочей градостроительной документации для застройки планируемой территории разрабатывается подробный проект охраны окружающей среды, чтобы исключить возможность нанесения ущерба окружающей природной среде.

Проект планировки территории разрабатывается с учетом выполнения при застройке следующих условий:

а) предварительная срезка плодородного слоя почвы, который впоследствии может быть использован в дальнейшем при устройстве газонов, а избыточный объем плодородной почвы переместить в места для его организованного хранения;

б) исключение возможности возникновения стихийных неорганизованных поверхностных стоков, минующих систему ливневой канализации;

в) вывоз строительного мусора, образовавшегося в процессе строительства на организованные полигоны для хранения ТБО.

**12. Мероприятия по инженерному оборудованию территории**

**12.1 Водоснабжение**

Источником водоснабжения проектируемого квартала жилых домов является существующая линия водопровода городского округа Саранск из чугуна диаметром 150 мм.

Расчетные расходы воды складываются из:

– расходов воды на хозяйственно-питьевые нужды, согласно СНиП 2.04.01-85\*;

– расходов на внутреннее пожаротушение, принятых в соответствии со СНиП 2.04.01-85\* и СНиП 2.04.02-84\*.

Суточный расход холодной и горячей воды составляет 670,32 м3/сут.

Протяженность проектируемой сети водопровода составит 152 м.

**12.2 Канализация хозяйственно-бытовая**

Сточные воды от проектируемого квартала жилых домов отводятся самотеком в существующую канализационную сеть из асбестовых труб диаметром 150 мм жилой застройки по улице Гагарина и переулку Чайковского.

Суточный расход канализационных стоков составляет 670,32 м3/сут.

Протяженность проектируемой сети хозяйственно-бытовой канализации составит 810 м.

**12.3 Дождевая канализация**

Дождевые и талые воды с проектируемой территории отводятся закрытой сетью ливневой канализации с дождеприемными решетками в существующую сеть ливневой канализации по улице Гагарина.

В соответствии с правилами охраны поверхностных вод перед сбросом дождевые стоки должны очищаться от взвешенных веществ и нефтепродуктов и БПКП.

Степень очистки дождевых вод до предельно допустимых концентраций вредных веществ воде рыбохозяйственного водопользования в соответствии с требованиями «Правил охраны поверхностных вод», а именно:

– взвешенные вещества до 6 мг/л;

– нефтепродукты до 0,05 мг/л;

– БПКП до 3 мг/л.

Согласно таблице 2 Рекомендаций по расчету систем сбора, отведения и очистки поверхностного стока с селитебных территорий, площадок предприятий и определению условий выпуска его в водные объекты (ФГУП «НИИ ВОДГЕО» концентрации загрязнений в поверхностном стоке составят:

Дождевой сток: Взвешенные вещества 400 мг/л;

БПК20 40 мг/л;

Нефтепродукты 8 мг/л.

Талый сток: Взвешенные вещества 2000 мг/л;

БПК20 70 мг/л;

Нефтепродукты 20 мг/л.

Для расчетов принимается максимальные значения (талый сток).

Трассировка ливневой сети должна быть произведена как система самотечных трубопроводов, прокладываемых с максимальным использованием существующего уклона рельефа местности.

Дождевая вода поступает в закрытую водосточную сеть через дождеприемные решетки, размещаемые на всех проездах на участках с пониженными отметками проектируемого рельефа.

Протяженность проектируемой сети дождевой канализации составит 962 м.

**12.4 Теплоснабжение**

В качестве источников теплоснабжения жилых домов проектируемого комплекса планируется использовать крышные котельные, к которым предварительно будет подводиться газопровод. Таким образом, прокладывание теплотрассы не требуется.

**12.5 Газоснабжение**

Источником газоснабжения проектируемого комплекса жилых домов служит существующий газопровод среднего давления. Далее эта проектируемая сеть газопровода среднего давления подведет газ к ГРПШ, пристраиваемой к стене жилого дома № 2, который будет построен в первую очередь, а уже от этого газораспределительного пункта будет расходиться газопровод низкого давления для газоснабжения остальных жилых домов проектируемого комплекса.

Расчетные расходы газа складываются из расходов газа на приготовление пищи (101,95 нм3/ч), на отопление и горячее водоснабжение (894,64 нм3/ч).

Таким образом, общий расход газа на эти нужды составляет 996,59 нм3/ч.

Прокладку газопровода, испытание, сдачу в эксплуатацию проводить согласовано «Правил безопасности систем газораспределения и газопотребления» ПБ 12-529-03 и СНиП 42-01-2002.

Протяженность проектируемой сети газоснабжения составит 663 м.

**12.6 Электроснабжение**

Проектом планировки предусматривается строительство кабельных линий электропередачи 6 кВ и 0,4 кВ, а также трансформаторной подстанции для обслуживания проектируемого комплекса жилых домов, с точкой подключения от существующей линии АО ТФ «Ватт». Предполагаемая потребная мощность проектируемых жилых домов в электроэнергии составляет 1 071,57 кВт.

Протяженность проектируемой сети электроснабжения напряжением 6 кВ составит 458 м, а напряжением 0,4 кВ составит 405 м.

**12.7 Санитарная очистка**

Предлагается вести сбор твердых бытовых отходов с территории посредством организации раздельного сбора сухого мусора на улицах и в зданиях.

Очистка пешеходных тротуаров и дорожек путем подметания вручную или использования ручных подметательных устройств.

Подметание и полив проезжей части улично-дорожной сети предлагается проводить с использованием специализированных машин по мере необходимости.

Мусороудаление предлагается осуществлять посредством вывоза мусора и бытовых отходов на существующий полигон твердых бытовых отходов города Саранск.

**12.8 Связь, телекоммуникации**

Проектным решением предполагается строительство сетей связи и телекоммуникаций с точкой подключения к существующим сетям связи, проложенным по улицам Гагарина, Коммунистическая и переулку Чайковского. Таким образом, протяженность сетей связи и телекоммуникации составит 48 м.

**12.9 Основные технико-экономические показатели инженерных**

**коммуникаций и сооружений**

Таблица 12.9.1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Наименование | Единицаизмерения | Показатели |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | **Водоснабжение** |  |  |
|  | Водопотребление в сутки: | м3/сут | 670,32 |
|  | Протяженность уличных сетей | км | 0,152 |
| 2 | **Канализация хоз-бытовая** |  |  |
|  | Суммарный расход сточных вод в сутки | м3/сут | 670,32 |
|  | Протяженность уличных самотечных сетей | км | 0,810 |
| 3 | **Канализация ливневая** |  |  |
|  | Протяженность уличных сетей | км | 0,962 |
| 4 | **Теплоснабжение** |  |  |
|  | Потребное количество тепла | Гкал/час | 6,549 |
| 5 | **Газоснабжение** |  |  |
|  | Расход газа на хоз-бытовые нужды, часовой | нм3/час | 861,46 |
|  | Протяженность газопровода среднего давления | км | 0,663 |
| 6 | **Электроснабжение** |  |  |
|  | Расчетная мощность | кВт | 1 071,57 |
|  | Протяженность кабельных сетей 6 кВ | км | 0,458 |
|  | Протяженность кабельных сетей 0,4 кВ | км | 0,405 |

1. **Проект межевания территории**
	1. **Общие сведения**

Проект межевания территории выполнен в целях формирования земельных участков под многоквартирную жилую застройку, подготовки исходного материала для выполнения межевых планов данных участков и постановки их, в дальнейшем на государственный кадастровый учёт.

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

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

- Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;

- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 г. № 136-Ф3;

- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

- СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

- Генерального плана городского округа Саранск, утвержденного решением Совета депутатов г.о.Саранск от 23.04.2014 г. № 333;

- Местных нормативов градостроительного проектирования г.о. Саранск, 2008;

- Правил землепользования и застройки г.о. Саранск, (от 06.05.2016 г. № 516);

- СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

* 1. **Характеристика земельных участков, зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости**

Таблица 13.2.1

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Кадастровый номер** | **Почтовый адрес ориентира** | **Разрешенное использование** | **Площадь по сведениям ГКН, м2** | **Вид права** | **Правообладатель** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **7** | **8** |
| 1 | 13:23:0903163:31 | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Гагарина, д. 25 "а" | Для эксплуатации здания музыкальной школы | 2760 | Данные отсутствуют |
| 2 | 13:23:0903163:90 | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Коммунистическая | Для размещения металлического гаража | 18 | Аренда | Смолин Александр Васильевич |
| 3 | 13:23:0903163:105 | Республика Мордовия, г. Саранск, пер. Чайковского, 10Б | Для размещения объекта энергетики (здания трансформаторной подстанции №70) | 33 | Аренда | Акционерное общество Техническая фирма "Ватт" |
| 4 | 13:23:0903163:106 | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Гагарина, дом 31 | Для размещения многоквартирного дома | 1071 | Данные отсутствуют |
| 5 | 13:23:0903163:107 |  Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Коммунистическая, дом 131 а | Для размещения многоквартирного дома | 1120 | Данные отсутствуют |
| 6 | 13:23:0903163:108 | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Коммунистическая, дом 133 | Для размещения многоквартирного дома | 1114 | Данные отсутствуют |
| 7 | 13:23:0903163:109 | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Гагарина, дом 27 | Для размещения многоквартирного дома | 992 | Данные отсутствуют |
| 8 | 13:23:0903163:110 | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Гагарина, дом 29 | Для размещения многоквартирного дома | 1034 | Долевая собственность | Городской округ Саранск |
| 9 | 13:23:0903163:112 | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Гагарина, дом 25 | Для размещения многоквартирного дома | 621 | Данные отсутствуют |
| 10 | 13:23:0903163:114 | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Чайковского, дом 24 | Для размещения многоквартирного дома | 863 | Данные отсутствуют |
| 11 | 13:23:0903163:115 | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Чайковского, дом 26 | Для размещения многоквартирного дома | 824 | Данные отсутствуют |
| 12 | 13:23:0903163:116 | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Чайковского, дом 22 | Для размещения многоквартирного дома | 883 | Данные отсутствуют |
| 13 | 13:23:0903163:117 | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Чайковского, дом 20 | Для размещения многоквартирного дома | 617 | Данные отсутствуют |
| 14 | 13:23:0903163:118 | Республика Мордовия, г. Саранск, пер. Чайковского, дом 14 | Для размещения многоквартирного дома | 784 | Данные отсутствуют |
| 15 | 13:23:0903163:121 |  Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Коммунистическая, дом 129 а | Для размещения многоквартирного дома | 1045 | Данные отсутствуют |
| 16 | 13:23:0903163:124 | Республика Мордовия, г. Саранск, пер. Чайковского, дом 12 | Для размещения многоквартирного дома | 930 | Данные отсутствуют |
| 17 | 13:23:0903163:126 | Республика Мордовия, г. Саранск, пер. Чайковского | Для размещения улиц и дорог | 4136 | Собственность | Городской округ Саранск |
| 18 | 13:23:0903163:129 | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Чайковского | Для размещения улиц и дорог | 4812 | Собственность | Городской округ Саранск |
| 19 | 13:23:0903163:131 | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Гагарина | Для размещения улиц и дорог | 7478 | Собственность | Городской округ Саранск |
| 20 | 13:23:0903163:132 | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Коммунистическая, дом 135 | Для размещения многоквартирного дома | 603 | Данные отсутствуют |

* 1. **Формирование проектных границ земельных участков**

Формирование проектных границ земельных участков производится в пределах красных линий, ограничивающих территорию разработки проекта межевания и отделяющих земли общего пользования от внутриквартальных территорий, подлежащих передаче юридическим лицам на различных правах, в том числе собственникам помещений многоквартирных жилых домов.

В качестве общих методических нормативных актов использовано положение о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 2 февраля 1996г. №105 и Положение об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах, утверждённых Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.09.1997г. №1223, Правила землепользования и застройки г.о. Саранск, утвержденные решением Совета депутатов г.о. Саранск от 06.05.2016 № 516.

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, путём установления границ территорий общего пользования, в том числе внутри красных линий, а также путём 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 жилыми домами для передачи в собственность домовладельцев, рассчитанных в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования городского округа Саранск.

Нормативные размеры земельных участков под многоквартирными жилыми домами приведены в *Таблице 13.3.1.* Расчет размера земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой 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.

Характеристики образуемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим, представлены в *Таблице 13.3.2.*

Каталог координат образуемых земельных участков представлен в Таблице 13.3.3.

Проект межевания территории выполнен в масштабе 1:500 и представлен на Листе 9 графических материалов.

Таблица 13.3.1

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Номер на плане** | **Наименование объекта** | **Этажность** | **Общая** **площадь жилых** **помещений, кв.м.** | **Удельный показатель земельного участка** | **Нормативная площадь земельного участка, кв.м.** | **Фактическая площадь** **земельного участка,** **кв.м.** |
| 1 | Многоквартирный жилой дом | 9-10 | 4966,05 | 0,92 | 4568,77 | 3664 |
| 2 | Многоквартирный жилой дом | 10 | 4966,20 | 0,92 | 4568,90 | 4183 |
| 3 | Многоквартирный жилой дом | 10-14 | 5155,76 | 0,92 | 4743,30 | 4000 |
| 4 | Многоквартирный жилой дом | 10 | 3829,68 | 0,92 | 3523,31 | 3093 |
| 5 | Многоквартирный жилой дом | 6-9 | 4569,30 | 0,92 | 4203,76 | 3254 |
| 6 | Многоквартирный жилой дом | 6-7 | 3630,50 | 0,92 | 3340,06 | 2566 |

Таблица 13.3.2

|  |  |
| --- | --- |
| **Формируемый земельный участок** | **Земельные участки, из которых состоит образуемый участок** |
| **№ на плане** | **Вид разрешенного использования** | **Площадь, кв.м.** | **Кадастровый номер** | **Площадь, кв.м.** |
| **Первый вариант – первый этап** |
| :ЗУ1  | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 122 | Неразграниченные земли государственной собственности | 122 |
| :ЗУ2 | Среднеэтажная жилая застройка | 136 | Неразграниченные земли государственной собственности | 136 |
| :ЗУ3 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 32 | Неразграниченные земли государственной собственности | 32 |
| :ЗУ4 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 857 | Неразграниченные земли государственной собственности | 857 |
| :ЗУ5 | Среднеэтажная жилая застройка | 549 | Неразграниченные земли государственной собственности | 549 |
| :ЗУ6 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 1261 | Неразграниченные земли государственной собственности | 1261 |
| :ЗУ7 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 723 | Неразграниченные земли государственной собственности | 723 |
| :ЗУ8 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 1237 | Неразграниченные земли государственной собственности | 1237 |
| :ЗУ9 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 564 | Неразграниченные земли государственной собственности | 564 |
| **Первый вариант – второй этап****Второй вариант** |
| :ЗУ10 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 3664 | 13:23:0903163:31 | 71 |
| 13:23:0903163:109 | 194 |
| 13:23:0903163:112 | 621 |
| 13:23:0903163:118 | 555 |
| 13:23:0903163:124 | 930 |
| :ЗУ3 и :ЗУ6 (Неразграниченные земли государственной собственности) | 1293 |
| :ЗУ11 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 4183 | 13:23:0903163:31 | 1300 |
| 13:23:0903163:106 | 328 |
| 13:23:0903163:109 | 798 |
| 13:23:0903163:110 | 1034 |
| :ЗУ7 (Неразграниченные земли государственной собственности) | 723 |
| :ЗУ12 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 4000 | 13:23:0903163:31 | 1043 |
| 13:23:0903163:106 | 743 |
| 13:23:0903163:107 | 605 |
| 13:23:0903163:121 | 1045 |
| :ЗУ9(Неразграниченные земли государственной собственности) | 564 |
| :ЗУ13 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 3093 | 13:23:0903163:31 | 227 |
| 13:23:0903163:107 | 515 |
| 13:23:0903163:108 | 1114 |
| :ЗУ8(Неразграниченные земли государственной собственности) | 1237 |
| :ЗУ14 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 3254 | 13:23:0903163:31 | 119 |
| 13:23:0903163:90 | 18 |
| 13:23:0903163:114 | 711 |
| 13:23:0903163:115 | 824 |
| 13:23:0903163:132 | 603 |
| :ЗУ1 и :ЗУ4 (Неразграниченные земли государственной собственности) | 979 |
| :ЗУ15 | Среднеэтажная жилая застройка | 2566 | 13:23:0903163:114 | 152 |
| 13:23:0903163:116 | 883 |
| 13:23:0903163:117 | 617 |
| 13:23:0903163:118 | 229 |
| :ЗУ2 и :ЗУ5 (Неразграниченные земли государственной собственности) | 685 |
| :ЗУ16 | Коммунальное обслуживание | 126 | Неразграниченные земли государственной собственности | 126 |

Примечание – в скобках указаны участки при втором варианте образования земельных участков.

Таблица 13.3.3

**Каталог координат образуемых земельных участков**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Условный номер образуемого земельного участка** | **№ поворотной точки** | **Координаты** | **Площадь образуемого земельного участка, кв.м.** |
| **X** | **Y** |  |
| :ЗУ1 | н1 | 392224.46 | 1289558.95 | 122 |
| н2 | 392223.73 | 1289560.77 |
| н3 | 392196.57 | 1289550.30 |
| н4 | 392173.57 | 1289541.44 |
| н5 | 392168.90 | 1289539.63 |
| н6 | 392165.02 | 1289538.14 |
| н7 | 392165.20 | 1289537.69 |
| н8 | 392150.40 | 1289530.95 |
| н9 | 392148.52 | 1289530.24 |
| н10 | 392143.39 | 1289528.30 |
| н11 | 392221.74 | 1289557.85 |
| :ЗУ2 | н1 | 392262.09 | 1289575.56 | 136 |
| н2 | 392264.40 | 1289576.45 |
| н3 | 392270.69 | 1289578.87 |
| н4 | 392271.69 | 1289579.26 |
| н5 | 392279.08 | 1289582.11 |
| н6 | 392284.20 | 1289584.09 |
| н7 | 392274.90 | 1289608.40 |
| н8 | 392270.40 | 1289620.14 |
| н9 | 392271.23 | 1289620.47 |
| н10 | 392285.92 | 1289583.46 |
| н11 | 392284.00 | 1289583.09 |
| н12 | 392224.46 | 1289558.95 |
| н13 | 392223.73 | 1289560.77 |
| н14 | 392229.33 | 1289562.93 |
| :ЗУ3 | н1 | 392271.23 | 1289620.47 | 32 |
| н2 | 392246.17 | 1289683.59 |
| н3 | 392246.62 | 1289682.39 |
| н4 | 392259.66 | 1289648.12 |
| н5 | 392270.40 | 1289620.14 |
| :ЗУ4 | н1 | 392212.82 | 1289604.75 | 857 |
| н2 | 392215.51 | 1289598.06 |
| н3 | 392218.70 | 1289590.15 |
| н4 | 392212.86 | 1289587.81 |
| н5 | 392214.55 | 1289583.61 |
| н6 | 392187.75 | 1289573.18 |
| н7 | 392156.31 | 1289560.74 |
| н8 | 392133.81 | 1289551.64 |
| н9 | 392143.39 | 1289528.30 |
| н10 | 392131.90 | 1289555.04 |
| н11 | 392160.69 | 1289567.32 |
| н12 | 392159.30 | 1289570.66 |
| н13 | 392176.79 | 1289577.74 |
| н14 | 392175.74 | 1289580.34 |
| н15 | 392203.54 | 1289591.52 |
| н16 | 392200.08 | 1289600.11 |
|   |   |   |
| н17 | 392164.94 | 1289572.93 |
| н18 | 392159.57 | 1289570.25 |
| н19 | 392160.90 | 1289567.57 |
| н20 | 392166.28 | 1289570.24 |
| :ЗУ5 | н1 | 392253.29 | 1289613.26 | 549 |
| н2 | 392257.68 | 1289601.80 |
| н3 | 392252.87 | 1289599.50 |
| н4 | 392236.68 | 1289592.72 |
| н5 | 392220.47 | 1289585.92 |
| н6 | 392214.55 | 1289583.61 |
| н7 | 392212.86 | 1289587.81 |
| н8 | 392218.70 | 1289590.15 |
| н9 | 392215.51 | 1289598.06 |
| :ЗУ6 | н1 | 392242.45 | 1289641.52 | 1261 |
| н2 | 392250.64 | 1289620.16 |
| н3 | 392252.44 | 1289615.48 |
| н4 | 392253.29 | 1289613.26 |
| н5 | 392215.51 | 1289598.06 |
| н6 | 392212.82 | 1289604.75 |
| н7 | 392219.99 | 1289607.36 |
| н8 | 392216.74 | 1289616.06 |
| н9 | 392226.86 | 1289620.13 |
| н10 | 392235.21 | 1289623.49 |
| н11 | 392229.99 | 1289636.48 |
| н12 | 392221.64 | 1289633.12 |
| н13 | 392213.09 | 1289654.38 |
| н14 | 392223.58 | 1289658.60 |
| н15 | 392216.78 | 1289675.53 |
| н16 | 392223.08 | 1289677.84 |
| н17 | 392223.95 | 1289675.47 |
| н18 | 392224.20 | 1289674.75 |
| н19 | 392220.76 | 1289673.31 |
| н20 | 392230.17 | 1289648.93 |
| н21 | 392238.38 | 1289652.17 |
| н22 | 392239.81 | 1289648.39 |
| :ЗУ7 | н1 | 392191.87 | 1289662.51 | 723 |
| н2 | 392194.30 | 1289663.43 |
| н3 | 392195.83 | 1289659.86 |
| н4 | 392212.23 | 1289667.29 |
| н5 | 392210.02 | 1289673.05 |
| н6 | 392216.78 | 1289675.53 |
| н7 | 392223.58 | 1289658.60 |
| н8 | 392213.09 | 1289654.38 |
| н9 | 392221.64 | 1289633.12 |
| н10 | 392226.86 | 1289620.13 |
| н11 | 392216.74 | 1289616.06 |
| н12 | 392200.77 | 1289658.90 |
| н13 | 392188.25 | 1289654.28 |
| н14 | 392187.03 | 1289657.34 |
| н15 | 392185.87 | 1289660.25 |
|   |   |   |
| н16 | 392211.42 | 1289640.37 |
| н17 | 392213.57 | 1289634.67 |
| н18 | 392218.62 | 1289636.58 |
| н19 | 392216.47 | 1289642.28 |
| :ЗУ8 | н1 | 392155.25 | 1289622.93 | 1237 |
| н2 | 392166.81 | 1289595.98 |
| н3 | 392170.83 | 1289597.60 |
| н4 | 392173.82 | 1289590.55 |
| н5 | 392200.08 | 1289600.11 |
| н6 | 392203.54 | 1289591.52 |
| н7 | 392175.74 | 1289580.34 |
| н8 | 392176.79 | 1289577.74 |
| н9 | 392159.30 | 1289570.66 |
| н10 | 392160.69 | 1289567.32 |
| н11 | 392131.90 | 1289555.04 |
| н12 | 392131.55 | 1289555.85 |
| н13 | 392138.21 | 1289558.46 |
| н14 | 392158.36 | 1289566.49 |
| н15 | 392157.21 | 1289569.29 |
| н16 | 392149.00 | 1289589.36 |
| н17 | 392151.06 | 1289590.39 |
| н18 | 392147.05 | 1289601.50 |
| н19 | 392142.55 | 1289613.86 |
| н20 | 392141.40 | 1289617.00 |
| :ЗУ9 | н1 | 392151.79 | 1289643.80 | 564 |
| н2 | 392152.92 | 1289641.13 |
| н3 | 392152.48 | 1289640.97 |
| н4 | 392170.83 | 1289597.60 |
| н5 | 392166.81 | 1289595.98 |
| н6 | 392155.25 | 1289622.93 |
| н7 | 392141.40 | 1289617.00 |
| н8 | 392140.49 | 1289619.48 |
| н9 | 392136.19 | 1289631.28 |
| н10 | 392134.20 | 1289637.08 |
| н11 | 392133.70 | 1289638.56 |
| н12 | 392150.94 | 1289645.83 |
| :ЗУ10 | н1 | 392207.75 | 1289697.98 | 3664 |
| н2 | 392223.58 | 1289658.60 |
| н3 | 392213.09 | 1289654.38 |
| н4 | 392221.64 | 1289633.12 |
| н5 | 392229.99 | 1289636.48 |
| н6 | 392235.21 | 1289623.49 |
| н7 | 392226.86 | 1289620.13 |
| н8 | 392209.45 | 1289613.13 |
| н9 | 392215.51 | 1289598.06 |
| н10 | 392271.23 | 1289620.47 |
| н11 | 392246.17 | 1289683.59 |
| н12 | 392236.22 | 1289708.90 |
| н13 | 392215.25 | 1289701.23 |
| н14 | 392215.39 | 1289700.97 |
| :ЗУ11 | н1 | 392226.86 | 1289620.13 | 4183 |
| н2 | 392209.45 | 1289613.13 |
| н3 | 392196.88 | 1289608.08 |
| н4 | 392184.97 | 1289637.68 |
| н5 | 392179.17 | 1289635.35 |
| н6 | 392177.31 | 1289639.99 |
| н7 | 392158.75 | 1289632.53 |
| н8 | 392142.62 | 1289672.64 |
| н9 | 392151.94 | 1289676.26 |
| н10 | 392181.96 | 1289687.88 |
| н11 | 392207.75 | 1289697.98 |
| н12 | 392223.58 | 1289658.60 |
| н13 | 392213.09 | 1289654.38 |
| н14 | 392221.64 | 1289633.12 |
|   |   |   |
| н15 | 392218.62 | 1289636.58 |
| н16 | 392216.47 | 1289642.28 |
| н17 | 392211.42 | 1289640.37 |
| н18 | 392213.57 | 1289634.67 |
| :ЗУ12 | н1 | 392196.88 | 1289608.08 | 4000 |
| н2 | 392166.81 | 1289595.98 |
| н3 | 392155.25 | 1289622.93 |
| н4 | 392110.84 | 1289603.91 |
| н5 | 392103.32 | 1289621.44 |
| н6 | 392090.27 | 1289651.87 |
| н7 | 392114.11 | 1289661.50 |
| н8 | 392116.79 | 1289662.58 |
| н9 | 392117.58 | 1289662.90 |
| н10 | 392118.58 | 1289663.31 |
| н11 | 392142.62 | 1289672.64 |
| н12 | 392158.75 | 1289632.53 |
| н13 | 392177.31 | 1289639.99 |
| н14 | 392179.17 | 1289635.35 |
| н15 | 392184.97 | 1289637.68 |
| :ЗУ13 | н1 | 392196.88 | 1289608.08 | 3093 |
| н2 | 392203.54 | 1289591.52 |
| н3 | 392175.74 | 1289580.34 |
| н4 | 392176.79 | 1289577.74 |
| н5 | 392159.30 | 1289570.66 |
| н6 | 392160.69 | 1289567.32 |
| н7 | 392131.90 | 1289555.04 |
| н8 | 392119.27 | 1289584.29 |
| н9 | 392117.69 | 1289587.95 |
| н10 | 392110.84 | 1289603.91 |
| н11 | 392155.25 | 1289622.93 |
| н12 | 392166.81 | 1289595.98 |
| :ЗУ14 | н1 | 392224.46 | 1289558.95 | 3254 |
| н2 | 392212.86 | 1289587.81 |
| н3 | 392218.70 | 1289590.15 |
| н4 | 392215.51 | 1289598.06 |
| н5 | 392209.45 | 1289613.13 |
| н6 | 392196.88 | 1289608.08 |
| н7 | 392203.54 | 1289591.52 |
| н8 | 392175.74 | 1289580.34 |
| н9 | 392176.79 | 1289577.74 |
| н10 | 392159.30 | 1289570.66 |
| н11 | 392160.69 | 1289567.32 |
| н12 | 392131.90 | 1289555.04 |
| н13 | 392143.39 | 1289528.30 |
| н14 | 392221.74 | 1289557.85 |
| :ЗУ15 | н1 | 392224.46 | 1289558.95 | 2566 |
| н2 | 392284.00 | 1289583.09 |
| н3 | 392285.92 | 1289583.46 |
| н4 | 392271.23 | 1289620.47 |
| н5 | 392215.51 | 1289598.06 |
| н6 | 392218.70 | 1289590.15 |
| н7 | 392212.86 | 1289587.81 |
| :ЗУ16 | н1 | 392221.64 | 1289633.12 | 126 |
| н2 | 392226.86 | 1289620.13 |
| н3 | 392235.21 | 1289623.49 |
| н4 | 392229.99 | 1289636.48 |

**13.4 Обоснование принятых решений**

При разработке проекта межевания территорий под многоквартирными жилыми домами в границы земельных участков включены территории под зданиями и сооружениями, проездами и проходами к зданиям и сооружениям, открытые площадки для временного хранения автомобилей, придомовые зелёные насаждения, площадки для отдыха и игр детей, хозяйственные площадки.

При разработке проекта выделены зоны с особым использованием земельных участков, установлены публичные 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 ремонта объектов инфраструктуры;

- проезда пожарных машин и машин скорой помощи в случае возникновения чрезвычайных ситуаций и для других целей.

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

Технико-экономические показатели проекта межевания приведены в *Таблице 13.4.1.*

Проектом межевания предусматривается образование семи земельных участков общей площадью 20886 кв.м., пять участков многоэтажной жилой застройки (высотная застройка), один среднеэтажной жилой застройки и один земельный участок коммунального обслуживания. Проектом предусмотрено два варианта образования земельных участков:

*Первый вариант.* Планируемые земельные участки образуются поэтапно. Первым этапом образуются земельные участки неразграниченной государственной или муниципальной собственности (:ЗУ1 - :ЗУ9). Вторым этапом образуются земельные участки, предусмотренные проектом межевания путем объединения (:ЗУ10 - :ЗУ16).

*Второй вариант.* Земельные участки :ЗУ10-:ЗУ15 образуются путем перераспределения земельных участков неразграниченной государственной или муниципальной собственности и участков стоящих на государственном кадастровом учете.

Земельный участок коммунального обслуживания (:ЗУ16) на котором будет расположена трансформаторная подстанция образуется из земель неразграниченной государственной собственности.

Характеристика образуемых земельных участков приведена в *Таблице 13.3.2.*

**13.5. Основные технико-экономические показатели**

**проекта межевания территории**

*Таблица 13.5.1*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№****п/п** | **Наименование показателей** | **Единица измерения** | **По проекту** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| **1** | **Площадь проектируемой территории – всего** | **га** | **2,0886** |
| **2** | **Территории, подлежащие межеванию, в том числе:** | **га** | **2,0886** |
|  | - территория многоэтажной и среднеэтажной жилой застройки  | **га** | 2,0760 |
|  | - территория объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения | **га** | - |
|  | - территории объектов инженерной инфраструктуры | **га** | 0,0126 |
|  | - территории общего пользования (улично-дорожной сети) | **га** | - |
| **3** | **Территории, не подлежащие межеванию** | **га** | **-** |