**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 А. С. Ходнев

© 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 А. С. |
| Главный инженер проекта | Максимов А. Н. |
| Рук. группы планировочной организации и благоустройства | Малахова Т. М. |
| Вед. инженер | Малахова О. Е. |

1. **Состав проекта**

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

1. Текстовые материалы

2. Графические материалы:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№№ п/п** | **Наименование** | **Лист** | **Масштаб** |
| 1. | Общие данные. | 1 |  |
| 2. | Чертеж планировки территории. | ПП – 1 | 1: 500 |
| 3. | Разбивочный чертеж красных линий. | ПП – 2 | 1: 500 |

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

1. Текстовые материалы

2. Графические материалы:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№№ п/п** | **Наименование** | **Лист** | **Масштаб** |
| 1. | Схема расположения элемента планировочной структуры (по материалам генерального плана г. Саранск 2014 г.). | ПП – 3 | 1: 2500 |
| 2. | Результаты инженерных изысканий. | ПП – 4 | 1: 500 |
| 3. | Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу. | ПП – 5 | 1: 500 |
| 4. | Схема организации движения транспорта и пешеходов. | ПП – 6 | 1: 500 |
| 5. | Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. | ПП – 7 | 1: 500 |
| 6. | Схема инженерных сетей. | ПП – 8 | 1: 500 |
| 7. | Вариант планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории. Вид I. | ПП – 9 | 1: 500 |

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

– схема границ территорий объектов культурного наследия.

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

1. Текстовые материалы

2. Графические материалы:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№№ п/п** | **Наименование** | **Лист** | **Масштаб** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1. | Чертеж межевания территории. Второй этап | ПМ – 1 | 1:500 |

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

1. Текстовые материалы

2. Графические материалы:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№№ п/п** | **Наименование** | **Лист** | **Масштаб** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1. | Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства. | ПМ – 2 | 1:500 |
| 2. | Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. | ПМ – 3 | 1:500 |

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

– чертеж границ территорий объектов культурного наследия.

1. **Общие положения**

Основанием для разработки документации по корректировке проекта планировки территории и разработке проекта межевания территории является заключенный договор № 30/17–ПР от 29 сентября 2017 года с ООО «Петролинк» и задание на проектирование.

Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Гагарина, Сурикова, пр. 50 лет Октября и правым берегом реки Саранка г. Саранска, в части изменения проекта межевания территории, ограниченной улицами Гагарина, Фурманова, Лазо, Мичурина г. Саранска разработан в целях размещения проектируемых 9-ти этажных жилых домов в существующей жилой застройке юго-западного района г. Саранск Республики Мордовия.

При разработке проекта учтены требования, изложенные в следующих нормативно-технических и правовых документах:

– Градостроительный Кодекс Российской Федерации № 190-РФ (с изменениями на 22 февраля 2017 года) (редакция, действующая с 7 марта 2017 года);

– СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»;

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

– СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» от 29.10.2002 г.;

– СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

– Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа Саранск, утвержденные решением Совета депутатов г. о. Саранск от 28.10.2008 г. № 193 (с изм. от 23.04.2014 г. № 336);

– Решения от 06 мая 2016 года № 516 Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа Саранск;

– Генеральный план городского округа Саранск, утвержденный решением Совета депутатов городского округа Саранск от 23.04.2014 г. № 333.

Данным проектом рассматриваются вопросы размещения проектируемых 9-ти этажных жилых домов на выделенном участке территории юго-западного района, на котором на момент проектирования расположены существующие объекты капитального строительства – одноэтажные жилые дома 60-х годов постройки, а также инженерное обеспечение участка проектирования, транспортная инфраструктура и межевание земельных участков, предназначенных для строительства новых жилых домов.

Участок площадью 1, 4634 га, рассматриваемый в проекте планировки и проекте межевания территории, ограниченной ул. Гагарина, Фурманова, Лазо, Мичурина г. Саранска на момент проектных работ характеризуется наличием существующей капитальной одноэтажной жилой и нежилой застройки, 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 юго-западной части г. Саранска, ограничен улицами Гагарина, Фурманова, Лазо и Мичурина г. Саранска.

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 Гагарина, Фурманова и Лазо.

1. **Природные условия**

В административном отношении рассматриваемый участок проектирования расположен в юго-западной части г. Саранска Республики Мордовия, ограничен улицами Гагарина, Фурманова, Лазо, Мичурина.

В геоморфологическом отношении участок приурочен к правобережному коренному склону реки Инсар и принадлежит к Сурской возвышенности (северная часть Приволжской возвышенности).

В процессе строительства и эксплуатации проектируемый объект негативного воздействия на поверхностные водные объекты оказывать не будет, так как находится за пределами водоохранных зон поверхностных водотоков.

Рельеф участка равнинный, спланированный с уклоном в северо-западном направлении. Минимальная абсолютная отметка составляет 151,19 м, а максимальная абсолютная отметка – 155,74 м. Таким образом, перепад абсолютных отметок существующего рельефа на участке проектирования составляет 4,55 м.

Площадка проектирования характеризуется наличием существующей капитальной застройки одноэтажными частными жилыми домами 60 гг. застройки, а также нежилыми сооружениями, которые подлежат сносу перед началом строительства проектируемого объекта. Кроме того, на рассматриваемой территории проложены существующие трассы коммуникаций инженерно-технического обеспечения: водопровод, газопровод, электрическая сеть. Все вышеперечисленные сети расположены по всей территории выделенного для проектирования участка, однако их концентрация на единицу площади невелика.

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.

Колебания средней температуры воздуха по месяцам, характерные для рассматриваемой территории приведены в таблице 4.1.

Таблица 4.1

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Мес. | I | II | III | IV | V | VI | VII | VIII | IX | X | XI | XII | год |
| t,°С | –12,3 | –11,7 | –5,9 | 4,8 | 13,1 | 17,3 | 19,2 | 17,7 | 11,6 | 4,1 | –3,0 | –8,7 | 3,9 |

Среднегодовая температура воздуха составляет + 3,7 °С.

Средняя максимальная температура воздуха в теплый период года составляет + 25,1 °С. Абсолютная максимальная температура воздуха составляет + 38 °С.

Средний минимум самого холодного периода года составляет – 17 °С, средняя температура наиболее холодной пятидневки составляет – 28 °С. Средняя температура самых холодных суток составляет – 34 °С. Абсолютная минимальная температура воздуха составляет – 44 °С.

Колебания средней абсолютной влажности в мб и средней относительной влажности воздуха в % по месяцам приводятся в таблице 4.2.

Таблица 4.2

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | I | II | III | IV | V | VI | VII | VIII | IX | X | XI | XII |
| Средняя абсолютная  влажность воздуха,  в мб | 2,5 | 2,6 | 3,5 | 6,2 | 8,5 | 11,8 | 14,9 | 13,6 | 9,8 | 6,5 | 4,3 | 3,1 |
| Средняя относительная  влажность воздуха,  в % | 84 | 83 | 82 | 72 | 60 | 61 | 67 | 70 | 73 | 80 | 84 | 85 |

Общее количество осадков в среднем за год составляет 516 мм. В течение многолетнего наблюдения отмечались периоды большего и меньшего увлажнения.

Среднее количество осадков по метеорологической станции Саранска по месяцам приведено в таблице 4.3.

Таблица 4.3

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | Месяц | | | | | | | | | | | |
| I | II | III | IV | V | VI | VII | VIII | IX | X | XI | XII |
| Среднемесячные осадки,  в мм | 31 | 26 | 24 | 32 | 46 | 57 | 71 | 52 | 50 | 53 | 38 | 36 |

Средняя дата образования снежного покрова – 21 ноября, средняя дата разрушения снежного покрова – 7 апреля. Продолжительность залегания снежного покрова составляет в среднем 138 дней. Средняя из наибольших высот снежного покрова за зиму составляет 0,33 м, средняя плотность снежного покрова от 0,20 м до 0,37.

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=1,8 кПа.

Среди неблагоприятных климатических явлений в зимний период отмечаются промерзание почв, гололед и метели.

Средняя многолетняя глубина промерзания почвы в сантиметрах за зимний период колеблется от 24 см (декабрь) до 90 см (апрель).

Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов, рассчитанная в соответствии с п. 5.5.3 СП 22.13330.2011 и СП 131.13330.2012, для глинистых грунтов составляет 1,48 м, для песчаных грунтов 1,82 м.

Гололед образуется обычно при небольших отрицательных температурах с выпадением переохлажденного дождя и мороси. Его повторяемость – 10-15 дней за зиму. Метели формируются при снегопаде с усилением ветра и при температуре воздуха 0 … – 5° С (реже – 5 … – 10° С). На территории республики метели наиболее часты в январе – феврале месяцах. Они преобладают при южных и юго-западных ветрах и их скорости 6 – 9м/с.

Согласно карте 4 приложения Ж СП 22.13330.2011, исследуемая территория относиться к третьему гололедному району.

Ветровой режим формируется под влиянием циркуляционных факторов климата и местных физико-географических особенностей. Перемещение атмосферных вихрей в большинстве случаев с запада на восток (с юго-западной и северо-западной составляющими) обуславливает наличие ветров западной четверти. В большинстве случаев наблюдаются ветры западного и южного направления, значительно реже – ветры восточного направления.

Средние скорости ветра: наибольшая в январе –6,9 м/сек., наименьшая – в июле –0,5 м/сек.

Повторяемость направления и средняя скорость ветра в м/с представлена в таблице 4.4.

Таблица 4.4

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Месяцы | Повторяемость направления ветра и штилей в % | | | | | | | | Штиль |
| Средняя скорость ветра в м/сек. | | | | | | | |
| С | СВ | В | ЮВ | Ю | ЮЗ | З | СЗ |
| январь | 11  5,0 | 4  3,5 | 3  3,7 | 10  5,0 | 35  6,9 | 19  6,0 | 10  4,8 | 8  4,1 | 10 |
| июль | 13  4,5 | 9  4,0 | 9  3,7 | 10  3,1 | 11  3,5 | 15  4,1 | 16  4,4 | 17  4,4 | 14 |

Максимальная скорость ветра, повторяемостью один раз в 10 лет по метеостанции Саранск равна 30 м/сек., а наибольшая из наблюдавшихся скоростей – 40 м/сек.

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 = 0,38 кПа.

Растительность на рассматриваемой территории представлена древесными (лиственными и хвойными), кустарниковыми и травянистыми насаждениями.

Участок проектируемого строительства расположен на расстоянии 0,85 и 1,20 км от территории общеобразовательных учреждений и на расстоянии 0,25 км до русла реки Саранка. Таким образом, проектируемые жилые дома находятся за границами водоохранных зон поверхностных водных объектов 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.

1. **Обоснование проекта планировки территории**

Рассматриваемая территория проектирования расположена в юго-западной части городского округа Саранск Республики Мордовия, и ограничена улицами Гагарина, Фурманова, Лазо, Мичурина. Общая площадь выделенного для проектирования участка равна 1,4634 га.

В связи с тем, что участок для размещения проектируемого объекта относится к категории нового строительства и подразумевает последовательный снос существующих одноэтажных жилых домов 60 гг. года строительства, то все характеристики и расчеты будут представлены на проектируемые жилые дома.

Площадь застройки проектируемого комплекса жилых домов составляет 2 192, м2, площадь квартир – 19 002,0 м2, общая площадь встроенных помещений – 641,0 м2, количество квартир – 316. Общая площадь отведенного земельного участка – 14 634,0 м2.

Так как строительство жилых домов предполагается производить поэтапно – сначала на свободной от существующей жилой застройки территории (I этап строительства – жилой дом № 1), а затем, после сноса существующей жилой застройки, на освободившейся территории (на перспективу – жилой дом № 2 и № 3). Таким образом, в качестве расчетной жилищной обеспеченности принимаем 26,34 м2/чел. на 2018 год введения проектируемых жилых домов в эксплуатацию, получаем количество жителей – 708 человек. Исходя из количества жителей и площади квартала, получаем плотность населения 417 человека на гектар, что составляет 93 %, 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 5.1.

Таблица 5.1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Поз. | Наименование | Ед. изм. | Количество |
| 1 | Потребность в парковочных местах для встроенных |  |  |
|  | помещений. | шт. | 12 |
| 2 | \*Потребность в парковочных местах для жильцов |  |  |
|  | домов. | шт. | 158 |
| 3 | Площадки для игр детей дошкольного и младшего |  |  |
|  | школьного возраста (КЖ х 0,7): | м2 | 488 |
|  | – для игр детей дошкольного возраста (КЖ х 0,3), | м2 | 210 |
|  | – для игр детей младшего школьного возраста (КЖ х 0,4), | м2 | 278 |
| 5 | Площадки для отдыха взрослого населения (КЖ х 0,1). | м2 | 70 |
| 6 | \*\* Площадки для занятий физкультурой (КЖ х 1,0). | м2 | 696 |

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 850-метровой и 1,2 километровой доступности и юго-западном направлении от проектируемого объекта расположены две общеобразовательные школы.

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 158 парковочных места.

Количество необходимых парковочных мест для работающих встроенных помещений офисного назначения составляет 12 для 52 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 № 44 – располагается в существующей жилой застройке и находится в радиусе 500-метровой доступности от проектируемого комплекса жилых домов. Потребность в местах для дошкольников в дошкольных общеобразовательных учреждениях составляет 16 мест, исходя из расчета 41 место на 1000 жителей (согласно Расчетам показателей для нормативов градостроительного проектирования городского округа Саранск).

Ближайшее общеобразовательное учреждение – школа № 8– также расположено в существующей жилой застройке и находится в доступности 550 метров от проектируемого комплекса жилых домов. Потребность в местах для учащихся составляет 67, 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, Фурманова, Лазо и Мичурина) и 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 неправильный многоугольник, по периметру которого расположены проектируемые жилые дома и парковочные места для автомобилей, а внутри – 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 – 170 м/м;

– для легковых автомобилей работников офисных помещений – 12 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.

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

Территория проектируемого объекта находится в юго-западной части города Саранск Республики Мордовия и ограничивается улицей Гагарина, Фурманова, Лазо и Мичурина. Подъезд автотранспорта предусматривается по существующим автодорогам с улиц Гагарина и Фурманова, а также с внутриквартальных улиц Лазо и Мичурина. Въездов – выездов для оптимального использования территории, удобства эксплуатации транспорта и для предотвращения транспортных заторов принято пять. Шириной 6,0 метров; три с существующих улиц Гагарина и Фурманова и Лазо, а также шириной 3,50 метров с улицы Мичурина. Проезды и внутриквартальные улицы 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 170 парковочных мест. А также парковочные места для встроенных помещений – 12 машино-мест.

Количество необходимых парковочных мест для работающих встроенных помещений составляет 12 на 52 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 въезду и 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 3,0; 4,50; 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 частную жилую одноэтажную застройку с нежилыми помещениями и надворными постройками, на котором нет объектов, подлежащих охране и имеющих санитарно-защитные зоны.

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 объекта является существующая линия водопровода городского округа Саранск.

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 364,87 м3/сут.

Протяженность проектируемой сети водопровода составит 137 п.м.

**12.2 Канализация хозяйственно-бытовая**

Сточные воды от проектируемого квартала жилых домов отводятся самотеком в существующую канализационную сеть.

Суточный расход канализационных стоков составляет 364,87 м3/сут.

Протяженность проектируемой сети хозяйственно-бытовой канализации составит 418 п.м.

**12.3 Дождевая канализация**

Дождевые и талые воды отводятся с проектируемой территории по лоткам проездов посредством рационального расположения плоскостей проектируемого рельефа относительно друг друга. В местах со сложными условиями закладывается ливневая канализация с дождеприемными решетками, протяженность которой составляет 289 п.м.

**12.4 Теплоснабжение**

Прокладка теплосети не требуется, так как проектом предусматривается организация крышных котельных.

**12.5 Газоснабжение**

Источником газоснабжения проектируемого объекта служит существующий газопровод.

Таким образом, необходимый расход газа составляет 26,34 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 147 м.

**12.6 Электроснабжение**

Проектом планировки предусматривается строительство кабельных линий электропередачи 6 кВ и 0,4 кВ, с точкой подключения от существующей линии АО ТФ «Ватт». Предполагаемая потребная мощность проектируемых жилых домов в электроэнергии составляет 808,0 кВт.

Протяженность проектируемой сети электроснабжения напряжением 6 кВ уточнится техническим заданием, а напряжением 0,4 кВ составит 391 п. 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. Таким образом, протяженность сетей связи и телекоммуникации составит 67 п. м.

**12.9 Основные технико-экономические показатели инженерных**

**коммуникаций и сооружений**

Таблица 12.9.1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование | Единица  измерения | Показатели |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | **Водоснабжение** |  |  |
|  | Водопотребление в сутки: | м3/сут | 364,87 |
|  | Протяженность уличных сетей | км | 0,137 |
| 2 | **Канализация хоз-бытовая** |  |  |
|  | Суммарный расход сточных вод в сутки | м3/сут | 364,87 |
|  | Протяженность уличных самотечных сетей | км | 0,418 |
| 3 | **Теплоснабжение** |  |  |
|  | Потребное количество тепла | Гкал/час | 3,923 |
| 4 | **Газоснабжение** |  |  |
|  | Расход газа на хоз-бытовые нужды, часовой | нм3/час | 26,34 |
|  | Протяженность газопровода среднего давления | км | 0,147 |
| 5 | **Электроснабжение** |  |  |
|  | Расчетная мощность | кВт | 808,0 |
|  | Протяженность кабельных сетей 6 кВ | км |  |
|  | Протяженность кабельных сетей 0,4 кВ | км | 0,391 |

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, впоследствии, 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 обременений использования участков, в том числе установления зон действия публичных сервитутов, иных обременений, 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 | 13:23:0911216:93 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Фурманова, дом 13 | Для размещения многоквартирного дома | 718 | Сведения отсутствуют | |
| 2 | 13:23:0911216:98 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Гагарина, дом 57 | Для размещения дома индивидуальной жилой застройки | 407 | Долевая собственность | Митрохин И. В. 132/407 |
| Митрохина С. М. 132/407 |
| Гришова В. А.  47/407 |
| Гришова К. А. 48/407 |
| Гришов А. Н. 48/407 |
| 3 | 13:23:0911216:101 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Мичурина, дом 32 | Для размещения многоквартирного дома | 938 | Сведения отсутствуют | |
| 4 | 13:23:0911216:102 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Мичурина, дом 36 | Для размещения многоквартирного дома | 720 | Долевая собственность | Городской округ Саранск  24/100 |
| Городской округ Саранск  23/100 |
| Городской округ Саранск  26/100 |
| Городской округ Саранск  27/100 |
| 5 | 13:23:0911216:103 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. С.Лазо, дом 2 | Для размещения многоквартирного дома | 545 | Сведения отсутствуют | |
| 6 | 13:23:0911216:104 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Гагарина, дом 63 | Для размещения многоквартирного дома | 302 | Сведения отсутствуют | |
| 7 | 13:23:0911216:106 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Гагарина, дом 65 | Для размещения многоквартирного дома | 222 | Долевая собственность | Городской округ Саранск,  доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади помещения |
| 8 | 13:23:0911216:108 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Фурманова, дом 11 | Для размещения многоквартирного дома | 782 | Сведения отсутствуют | |
| 9 | 13:23:0911216:109 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Фурманова, дом 15 | Для размещения многоквартирного дома | 464 | Долевая собственность | Городской округ Саранск |
| Городской округ Саранск |
| 10 | 13:23:0911216:110 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Гагарина, дом 61 | Для размещения многоквартирного дома | 713 | Сведения отсутствуют | |
| 11 | 13:23:0911216:112 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Мичурина, дом 34 | Для размещения одноэтажного многоквартирного дома | 565 | Долевая собственность | Грызайкин С. П. 305/1000 |
| Грызайкина Л. В. 305/1000 |
| Лузгина В. С. 156/1000 |
| Лузгин С. Е. 78/1000 |
| .Лузгин А. С. 156/1000 |
| 12 | 13:23:0911216:115 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Лазо, дом 6 | Для эксплуатации жилого дома | 670 | Долевая собственность | ПряхинаН. В. 43/100 |
| Илюшкин И. А. 19/100 |
| Илюшкин М. В. 19/100 |
| Илюшкина Р. Ф. 19/100 |
| 13 | 13:23:0911216:264 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Фурманова, дом 9 | Для размещения многоквартирного дома | 534 | Сведения отсутствуют | |
| 14 | 13:23:0911216:274 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. С.Лазо, дом 8 | Для размещения многоквартирного дома | 738 | Сведения отсутствуют | |
| 15 | 13:23:0911216:285 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. С. Лазо, дом 4 | Для размещения многоквартирного дома | 788 | Долевая собственность | Городской округ Саранск |
| 16 | 13:23:0911216:286 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. С. Лазо, дом 10 | Для размещения многоквартирного дома | 389 | Сведения отсутствуют | |
| 17 | 13:23:0911216:1715 | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Мичурина, д. 30 | Для размещения многоквартирного дома | 610 | Долевая собственность | Депутатова Т. Ф. |
| Городской округ Саранск |

* 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, пешеходные транзиты 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 5.1*.* 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 умножается 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 м2 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 формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам, представлены в Таблице 13.3.2.

Каталог координат образуемых земельных участков представлен в Приложении.

Проект межевания территории выполнен в масштабе 1:500 и представлен на Листе ПМ1 графических материалов.

Таблица 13.3.1

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Номер на плане** | **Наименование объекта** | **Этажность** | **Общая**  **площадь жилых**  **помещений, м2** | **Удельный показатель земельного участка** | **Нормативная площадь земельного участка,**  **м2** | **Фактическая площадь**  **земельного участка,**  **м2** |
| 1 | Многоквартирный жилой дом | 9 | 5 846,0 | 0,86 | 5 030,0 | 5 030,0 |
| 2 | Многоквартирный жилой дом | 9 | 6 578,0 | 0,73 | 4 775,0 | 4 775,0 |
| 3 | Многоквартирный жилой дом | 9 | 6 578,0 | 0,73 | 4 829,0 | 4 829,0 |

Таблица 13.3.2

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Формируемый земельный участок** | | | **Земельные участки, из которых состоит формируемый участок** | |
| **№ на плане** | **Вид разрешенного использования** | **Площадь, кв.м.** | **Кадастровый номер** | **Площадь, кв.м.** |
| :ЗУ1 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 5 033 | 13:23:0911216:104 | 302 |
| 13:23:0911216:106 | 222 |
| 13:23:0911216:110 | 713 |
| 13:23:0911216:264 | 534 |
| Неразграниченные земли государственной собственности | 3262 |
| :ЗУ2 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 4 775 | 13:23:0911216:93 | 139 |
| 13:23:0911216:98 | 407 |
| 13:23:0911216:101 | 938 |
| 13:23:0911216:102 | 720 |
| 13:23:0911216:103 | 545 |
| 13:23:0911216:112 | 565 |
| 13:23:0911216:285 | 95 |
| 13:23:0911216:1715 | 610 |
| Неразграниченные земли государственной собственности | 756 |
| :ЗУ3 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 4 829 | 13:23:0911216:93 | 579 |
| 13:23:0911216:109 | 464 |
| 13:23:0911216:115 | 670 |
| 13:23:0911216:274 | 738 |
| 13:23:0911216:285 | 693 |
| 13:23:0911216:286 | 389 |
| Неразграниченные земли государственной собственности | 1296 |

**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 пешеходными транзитами к зданиям и сооружениям, открытые площадки для временного хранения автомобилей, придомовые зелёные насаждения, площадки для отдыха и игр детей, спортивные и хозяйственные площадки.

При разработке проекта выделены зоны с особым использованием земельных участков, установлены публичные сервитуты для обеспечения:

– беспрепятственного использования объектов общего пользования (проезды и пешеходные транзиты 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 13.5.1.

Первым этапом предусматривается выделение участка неразграниченной государственной собственности, участвующий в формировании :ЗУ 1, исключая земельные участки с кадастровыми номерами 13:23:0911216:104, 13:23:0911216:106, 13:23:0911216:110 и 13:23:0911216:264.

Часть земельного участка с кадастровым номером 13:23:0911216:108 вливается в площадь неразграниченных земель государственной собственности. На следующем этапе проектом предусматривается образование пяти земельных участков общей площадью 14 643 м2, три земельных участка многоэтажной жилой застройки (высотная застройка). Земельные участки :ЗУ1-:ЗУ3 образуются путем перераспределения земельных участков неразграниченной государственной собственности и участков стоящих на государственном кадастровом учете, характеристика данных участков приведена в Таблица 5.2.Земельный участок :ЗУ 1 образуется путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 13:23:0911216:104, 13:23:0911216:106, 13:23:0911216:108, 13:23:0911216:110 и 13:23:0911216:264 и части неразграниченной государственной собственности. Земельный участок :ЗУ 2 образуется путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 13:23:0911216:98, 13:23:0911216:101, 13:23:0911216:102, 13:23:0911216:103, 13:23:0911216:112 и 13:23:0911216:1715, раздела земельных участков с кадастровыми номерами 13:23:0911216:93 и 13:23:0911216:285, а также земельных участков неразграниченной государственной собственности. Земельный участок :ЗУ 3 образуется путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 13:23:0911216:109, 13:23:0911216:115, 13:23:0911216:274, и 13:23:0911216:286, раздела земельных участков с кадастровыми номерами 13:23:0911216:93 и 13:23:0911216:285, а также земельных участков неразграниченной государственной собственности.

Так как границы образуемого земельного участка :ЗУ1 исключают возможность подъезда к существующим жилым домам по ул. Мичурина дом № 34 кв. 1 и кв. 2, по ул. Лазо дом № 6, а также по ул. Фурманова дом № 13, то проектом предусматривается организация сервитутов :ЗУ1/чзу1 и :ЗУ1/чзу2 для доступа жильцов, пожарной и иной техники на время строительства.

При условии выхода границ земельных участков за пределы границ формирования новых участков, эти площади перераспределяются за счет площадей неразграниченных земель, находящихся в государственной собственности.

**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** | **1,4634** |
| **2** | **Территории, подлежащие межеванию, в том числе:** | **га** | **1,4634** |
|  | – территория многоэтажной жилой застройки | **га** | 1,4634 |
|  | – территория среднеэтажной жилой застройки | **га** | – |
|  | – территория малоэтажной жилой застройки | **га** | – |
|  | – территория индивидуальной жилой застройки | **га** | – |
|  | – территория объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения | **га** | – |
|  | – территории объектов инженерной инфраструктуры | **га** | – |
|  | – территории общего пользования (улично-дорожной сети) | **га** | – |
| **3** | **Территории, не подлежащие межеванию** | **га** | **–** |