**Предисловие**

Документация по планировке территории выполнена на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов.

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства

№ СРО-П-161-09092010 от 30.06.2017 г.

Главный инженер проекта Я.П. Баранов

**Содержание**

1. Состав авторского коллектива;
2. Состав документации по планировки территории;
3. Общие положения;
4. Положение о характеристиках планируемого развития территории

4.1. Плотность и параметры застройки территории

4.2. Характеристики планируемых к размещению объектов капитального строительства

4.2.1. Характеристики планируемых к размещению объектов федерального значения, объектов регионального значения Республики Мордовия

4.2.2. Характеристики объектов планируемых к размещению объектов местного значения муниципального образования г.о. Саранск

4.3. Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения

1. Положения об очередности планируемого развития территории
2. **Состав авторского коллектива**

|  |  |
| --- | --- |
| Должность | Фамилия, инициалы |
|  |  |
| Главный инженер проекта | Баранов Я. П. |
| Инженер | Карпов Р. С. |

1. **Состав документации по планировки территории**

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

1. Текстовые материалы.
2. Графические материалы:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№№ п/п** | **Наименование** | **Лист** | **Масштаб** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
|  | Чертеж планировки территории | ПП-1 | 1:1000 |
| 2. | Разбивочный чертеж красных линий | ПП-2 | 1:1000 |

1. **Общие положения**

Основанием для корректировки документации по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 13:23:0914110:40, расположенного в районе ул. Фурманова г. Саранска, является заключенный договор от 16 ноября 2018 года с ООО «КЛАУД НАЙН», задание на проектирование.

Корректировка документации по планировке и межеванию территории земельного участка с кадастровым номером 13:23:0914110:40, расположенного в районе ул. Фурманова г. Саранска разработан для размещения проектируемой малоэтажной жилой застройки в целях освоения незастроенной территории в юго-западной части г. Саранск.

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 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»;

– 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 изменениями);

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

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

1. **Положение о характеристиках планируемого развития территории**
   1. **Плотность и параметры застройки территории**

Данным проектом рассматриваются вопросы размещения проектируемой малоэтажной жилой застройки на выделенном участке территории Юго-западного района, который на момент проектирования свободен от застройки и инженерных коммуникаций.

Рассматриваемая территория проектирования расположена в юго-западной части г. Саранска Республики Мордовия, в районе ул. Фурманова. Общая площадь выделенного для проектирования участка равна 26,9337 га. Проектом разработано 2 варианта планировки участка. (см. лист ПП-1)

Плотность застройки принята согласно:

а) Правил землепользования и застройки городского округа Саранск

б) СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»;

Параметры плотности застройки приведены в таблице 4.1.1

*Таблица 4.1.1*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Территориальная зона | | Коэффициент застройки | Коэффициент плотности застройки |
| Жилая | | | |
| Застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами | 0,4 | | 1,2 |
| То же, реконструируемая | 0,6 | | 1,6 |
| Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности | 0,4 | | 0,8 |
| Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками | 0,3 | | 0,6 |
| Застройка одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками | 0,2 | | 0,4 |
| Общественно-деловая | | | |
| Многофункциональная застройка | 1,0 | | 3,0 |
| Специализированная общественная застройка | 0,8 | | 2,4 |
| Производственная | | | |
| Промышленная | 0,8 | | 2,4 |
| Научно-производственная\* | 0,6 | | 1,0 |
| Коммунально-складская | 0,6 | | 1,8 |

Данным проектом разработано два варианта планировки территории.

Расчетное количество жителей проектируемой территории определено исходя из расчетной общей площади жилых домов:

**Вариант1:**

-общая площадь жилых домов – 30480 м2 (общая площадь застройки жилыми домами 12400 м2)

-средней жилищной обеспеченности – 50 м2/чел.

Расчетное количество жителей проектируемой территории 610 чел

**Вариант2:**

-общая площадь жилых домов – 28800 м2 (общая площадь застройки жилыми домами 10400 м2)

-средней жилищной обеспеченности – 50 м2/чел.

Расчетное количество жителей проектируемой территории 576 чел

Предельная высота жилых домов запроектирована не более 3х этажей

**4.2.1.** **Характеристики планируемых к размещению объектов федерального значения, объектов регионального значения Республики Мордовия**

Размещение каких-либо объектов федерального значения в границах проекта планировки не предусмотрено.

**4.2.2. Характеристики объектов планируемых к размещению объектов местного значения муниципального образования г.о. Саранск**

Планируемые объекты относятся к объектам местного значения муниципального образования г.о. Саранск.

Проектом планировки разработано два варианта планировки территории. Параметры застройки по каждому варианту приведены в таблицах 4.2.1 и 4.2.2

*Таблица 4.2.1(вариант 1)*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п\п** | **Наименование показателей** | **Единица**  **измерения** | **Коли-чество** | **Примечание** |
| **1** | **Территория** |  |  |  |
| 1.1 | Площадь проектируемой территории – всего, в том числе территории: | га | 26, 9337 |  |
| А) жилых зон (кварталы, микро-районы и другие) | га | 14,0364 |  |
| Б) Объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения | га | 2,5151 |  |
| В) Производственных зон | га | **-** |  |
| Г) Зона транспортной инфраструктуры (улицы, дороги) | га | 10,0752 |  |
| Д) Зона инженерной инфраструктуры | га | 0,3070 |  |
| **2** | **Население** |  |  |  |
| 2.1 | Численность населения | чел. | 610 |  |
| **3** | **Жилищный фонд** |  |  |  |
| 3.1 | Малоэтажные жилые дома | шт. | 62 |  |
| 3.2 | Двухэтажный индивидуальный ж/д | шт. | 12 |  |
| 3.3 | Трехэтажный индивидуальный ж/д | шт. | 30 |  |
| 3.4 | Трехэтажная блокированная застройка | шт. | 20 |  |
| 3.5 | Общая площадь застройки жилыми домами: | кв.м | 12400 |  |
| 3.6 | Общая площадь проектируемой жилой застройки: | кв.м  общей площади | 30480 |  |
| 3.8 | Существующий сохраняемый жилищный фонд | тыс.кв.м  общей площади | - |  |
| 3.9 | Убыль жилищного фонда | тыс.кв.м  общей площади | - |  |
| **4** | **Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения** |  |  |  |
| 4.1 | Детский сад | мест | 35 |  |
| 4.3 | Предприятия торговли: | м2 торг.площади |  |  |
| - продовольственные магазины | 61 |  |
| - непродовольственные магазины | 110 |  |
|  | Предприятия бытового обслуживания | раб. мест | 2 |  |
|  | Аптечные киоски | м2  общ.  площади | 7 |  |
|  | Отделение связи | объект | 1 |  |
|  | Отделение банка | м2 общей площади | 25 |  |
| **5** | **Транспортная инфраструктура** |  |  |  |
| 5.1 | Магистральные дороги | км | - |  |
| 5.2 | Магистральные улицы общегородского значения | км | - |  |
| 5.3 | Улицы и проезды местного значения | кв. м | 78324 |  |

*Таблица 4.2.2(вариант 2)*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п\п** | **Наименование показателей** | **Единица**  **измерения** | **Коли-чество** | **Примечание** |
| **1** | **Территория** |  |  |  |
| 1.1 | Площадь проектируемой территории – всего, в том числе территории: | га | 26,9337 |  |
| А) жилых зон (кварталы, микро-районы и другие) | га | 15,6908 |  |
| Б) Объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения | га | 2,0730 |  |
| В) Производственных зон | га | **-** |  |
| Г) Зона транспортной инфраструктуры (улицы, дороги) | га | 8,9863 |  |
| Д) Зона инженерной инфраструктуры | га | 0,1836 |  |
| **2** | **Население** |  |  |  |
| 2.1 | Численность населения | чел. | 576 |  |
| **3** | **Жилищный фонд** |  |  |  |
| 3.1 | Малоэтажные жилые дома | шт. | 52 |  |
| 3.2 | Двухэтажный индивидуальный ж/д | шт. | 12 |  |
| 3.3 | Трехэтажный индивидуальный ж/д | шт. | 40 |  |
| 3.4 | Общая площадь застройки жилыми домами: | кв.м | 10400 |  |
| 3.5 | Общая площадь проектируемой жилой застройки: | кв.м  общей площади | 24000 |  |
| 3.6 | Существующий сохраняемый жилищный фонд | тыс.кв.м  общей площади | - |  |
| 3.7 | Убыль жилищного фонда | тыс.кв.м  общей площади | - |  |
| **4** | **Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения** |  |  |  |
| 4.1 | Детский сад | мест | 35 |  |
| 4.3 | Предприятия торговли: | м2 торг.площади |  |  |
| - продовольственные магазины | 58 |  |
| - непродовольственные магазины | 104 |  |
|  | Предприятия бытового обслуживания | раб. мест | 2 |  |
|  | Аптечные киоски | м2  общ.  площади | 7 |  |
|  | Отделение связи | объект | 1 |  |
|  | Отделение банка | м2 общей площади | 24 |  |
| **5** | **Транспортная инфраструктура** |  |  |  |
| 5.1 | Магистральные дороги | км | - |  |
| 5.2 | Магистральные улицы общегородского значения | км | - |  |
| 5.3 | Улицы и проезды местного значения | кв. м | 68810 |  |

**4.3. Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения**

Проектом планировки определены зоны размещения объектов местного значения в соответствии с действующими нормативами градостроительного регулирования. Установлены красные линии для формирования улиц и проездов местного значения, установлены линии регулирования застройки (в 5м от красных линий)

Координаты поворотных точек красных линий приведены в таблице 4.3

*Таблица 4.3.1*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ведомость координат поворотных точек  проектируемых красных линий | | |
| № точки | Х | Y |
| 1 | 391541.00 | 1286516.79 |
| 2 | 391576.94 | 1286432.33 |
| 3 | 391500.20 | 1286372.48 |
| 4 | 391464.57 | 1286309.08 |
| 5 | 391474.23 | 1286247.07 |
| 6 | 391680.23 | 1286204.92 |
| 7 | 391764.36 | 1285752.14 |
| 8 | 391772.44 | 1285709.84 |
| 9 | 391777.12 | 1285691.91 |
| 10 | 391783.51 | 1285674.52 |
| 11 | 391789.74 | 1285661.23 |
| 12 | 391798.69 | 1285645.41 |
| 13 | 391786.77 | 1285576.63 |
| 14 | 391837.56 | 1285542.99 |
| 15 | 391887.81 | 1285584.17 |
| 16 | 391855.48 | 1285642.45 |
| 17 | 391824.70 | 1285648.48 |
| 18 | 391810.76 | 1285672.83 |
| 19 | 391801.99 | 1285693.16 |
| 20 | 391796.00 | 1285714.41 |
| 21 | 391787.93 | 1285756.64 |
| 22 | 391705.61 | 1286199.69 |
| 23 | 391761.33 | 1286188.20 |
|  | | |
| 24 | 391747.13 | 1286212.05 |
| 25 | 391739.36 | 1286400.90 |
| 26 | 391607.15 | 1286418.87 |
| 27 | 391698.95 | 1286221.99 |
|  | | |
| 28 | 391669.02 | 1286231.74 |
| 29 | 391495.20 | 1286267.60 |
| 30 | 391489.38 | 1286304.53 |
| 31 | 391518.74 | 1286356.50 |
| 32 | 391586.27 | 1286409.17 |
|  | | |
| 33 | 391558.39 | 1286534.95 |
| 34 | 391553.00 | 1286547.88 |
| 35 | 391555.70 | 1286546.01 |

1. **Положения об очередности планируемого развития территории**

Вариант 1

Комплексное освоение проектируемой территории предусмотрено осуществлять в пять этапов:

**1 этап:**

подготовка территории для строительства линейных объектов в зоне строительства домов и объектов коммунального обслуживания на земельных участках 67,69;

строительство подъездных дорог и противопожарных проездов, прокладка инженерных коммуникаций (водопровод, электроснабжение, освещение, газоснабжение, водоотведение, ливневая канализация) в зоне строительства домов и объектов коммунального обслуживания на земельных участках 67, 69, строительство объектов коммунального обслуживания на земельных участках 67,69.

**2 этап:**

подготовка территории для строительства линейных объектов в зоне строительства домов на земельных участках 25-37, 54-66;

строительство подъездных дорог и противопожарных проездов, прокладка инженерных коммуникаций (водопровод, электроснабжение, освещение, газоснабжение, водоотведение, ливневая канализация) в зоне строительства домов и объектов коммунального обслуживания на земельных участках 25-37, 54-66;

**3 этап:**

подготовка территории для строительства линейных объектов в зоне строительства домов на земельных участках 38-53;

строительство подъездных дорог и противопожарных проездов, прокладка инженерных коммуникаций (водопровод, электроснабжение, освещение, газоснабжение, водоотведение, ливневая канализация) в зоне строительства домов на земельных участках 38-53;

**4 этап:**

подготовка территории для строительства линейных объектов в зоне строительства домов на земельных участках 1-12, 17-24, 70.

строительство подъездных дорог и противопожарных проездов, прокладка инженерных коммуникаций (водопровод, электроснабжение, освещение, газоснабжение, водоотведение, ливневая канализация) в зоне строительства домов на земельных участках 1-12, 17-24, 70.

**5 этап:**

подготовка территории в зоне строительства объектов капитального строительства на земельных участках 13-16, 58, а также подъездных дорог и противопожарных проездов, инженерных коммуникаций (водопровод, электроснабжение, освещение, газоснабжение, водоотведение, ливневая канализация) к объектам капитального строительства социального, культурного, религиозного и бытового обслуживания;

строительство на земельных участках 13-16, 68, объектов социального, культурного, религиозного и бытового обслуживания, в том числе прокладка инженерных коммуникаций (водопровод, электроснабжение, освещение, газоснабжение, водоотведение) к объектам капитального строительства социального, культурного, религиозного и бытового обслуживания на земельных участках 13-16, 68, а также строительство жилых домов;

строительство подъездных дорог и противопожарных проездов, к объектам капитального строительства на земельных участках 13-16, 68.

Строительство жилых домов, а также строительство на земельных участках 13-16, 68 объектов социального, культурного, религиозного и бытового обслуживания может вестись одновременно со строительством объектов этапов 1-4.

Разграничение этапов строительства представлено в графической части на листе ПП-15-1

Вариант 2

Комплексное освоение проектируемой территории предусмотрено осуществлять в пять этапов:

**1 этап:**

подготовка территории для строительства линейных объектов в зоне строительства домов и объектов коммунального обслуживания на земельных участках 57,59;

строительство подъездных дорог и противопожарных проездов, прокладка инженерных коммуникаций (водопровод, электроснабжение, освещение, газоснабжение, водоотведение, ливневая канализация) в зоне строительства домов и объектов коммунального обслуживания на земельных участках 57, 59, строительство объектов коммунального обслуживания на земельных участках 57,59.

**2 этап:**

подготовка территории для строительства линейных объектов в зоне строительства домов на земельных участках 25-37, 46-56;

строительство подъездных дорог и противопожарных проездов, прокладка инженерных коммуникаций (водопровод, электроснабжение, освещение, газоснабжение, водоотведение, ливневая канализация) в зоне строительства домов и объектов коммунального обслуживания на земельных участках 25-37, 46-56;

**3 этап:**

подготовка территории для строительства линейных объектов в зоне строительства домов на земельных участках 38-45;

строительство подъездных дорог и противопожарных проездов, прокладка инженерных коммуникаций (водопровод, электроснабжение, освещение, газоснабжение, водоотведение, ливневая канализация) в зоне строительства домов на земельных участках 38-45;

**4 этап:**

подготовка территории для строительства линейных объектов в зоне строительства домов на земельных участках 1-12, 17-24, 60.

строительство подъездных дорог и противопожарных проездов, прокладка инженерных коммуникаций (водопровод, электроснабжение, освещение, газоснабжение, водоотведение, ливневая канализация) в зоне строительства домов на земельных участках 1-12, 17-24, 60.

**5 этап:**

подготовка территории в зоне строительства объектов капитального строительства на земельных участках 13-16, 58, а также подъездных дорог и противопожарных проездов, инженерных коммуникаций (водопровод, электроснабжение, освещение, газоснабжение, водоотведение, ливневая канализация) к объектам капитального строительства социального, культурного, религиозного и бытового обслуживания;

строительство на земельных участках 13-16, 68, объектов социального, культурного, религиозного и бытового обслуживания, в том числе прокладка инженерных коммуникаций (водопровод, электроснабжение, освещение, газоснабжение, водоотведение) к объектам капитального строительства социального, культурного, религиозного и бытового обслуживания на земельных участках 13-16, 58, а также строительство жилых домов;

строительство подъездных дорог и противопожарных проездов, к объектам капитального строительства на земельных участках 13-16, 58.

Строительство жилых домов, а также строительство на земельных участках 13-16, 68 объектов социального, культурного, религиозного и бытового обслуживания может вестись одновременно со строительством объектов этапов 1-4.

Разграничение этапов строительства представлено в графической части на листе ПП-15-2.