**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 разработки документации: «Корректировка документации по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории, кадастровые работы) земельного участка с кадастровым номером 13:23:0914110:40, расположенного в районе ул. Фурманова г. Саранска по договору № 63/КР от «04» октября 2017 г.» является договор подряда, заключённый между ООО «Сервис в строительстве и проектировании» и ЗАО «Мордовский бекон» №35-19/2019 от 07.10.2019г., задание на проектирование.

Корректировка документации по планировке и межеванию территории разработана для размещения проектируемой малоэтажной жилой застройки в целях освоения незастроенной территории в юго-западной части г. Саранск.

Корректировка документации по планировке и межеванию территории разработана 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 22.03.2019 г. № 223;

– 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 26,9336 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 – 17060 м2 (общая площадь застройки жилыми домами 8530 м2)

-средней жилищной обеспеченности – 35 м2/чел.

Расчетное количество жителей проектируемой территории 488 чел

Предельная высота жилых домов запроектирована не более 2х этажей.

Возможно увеличение этажности до 3х этажей при условии получения в установленном порядке разрешения на отклонение и соблюдения противопожарного отступа 50м, от границ земель лесного фонда.

**Вариант2:**

-общая площадь жилых домов – 17060 м2 (общая площадь застройки жилыми домами 8530 м2)

-средней жилищной обеспеченности – 35 м2/чел.

Расчетное количество жителей проектируемой территории 488 чел

Предельная высота жилых домов запроектирована не более 2х этажей.

Возможно увеличение этажности до 3х этажей при условии получения в установленном порядке разрешения на отклонение и соблюдения противопожарного отступа 50м, от границ земель лесного фонда.

**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 | 27, 1822 |  |
| А) жилых зон (кварталы, микро-районы и другие) | га | 17,1131 |  |
| Б) Объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения | га | 2,1309 |  |
| В) Производственных зон | га | **-** |  |
| Г) Зона транспортной инфраструктуры (улицы, дороги) | га | 7,2355 |  |
| Д) Зона инженерной инфраструктуры | га | 0,7027 |  |
| **2** | **Население** |  |  |  |
| 2.1 | Численность населения | чел. | 488 |  |
| **3** | **Жилищный фонд** |  |  |  |
| 3.1 | Малоэтажные жилые дома | шт. | 83 |  |
| 3.2 | Двухэтажный индивидуальный ж/д  | шт. | 25 |  |
| 3.3 | Трехэтажный индивидуальный ж/д | шт. | - |  |
| 3.4 | Двухэтажные блокированная застройка | шт. | 58 |  |
| 3.5 | Общая площадь застройки жилыми домами: | кв.м | 8530 |  |
| 3.6 | Общая площадь проектируемой жилой застройки: | кв.мобщей площади | 17060 |  |
| 3.8 | Существующий сохраняемый жилищный фонд | тыс.кв.мобщей площади | - |  |
| 3.9 | Убыль жилищного фонда | тыс.кв.мобщей площади | - |  |
| **4** | **Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения** |  |  |  |
| 4.1 | Детский сад  | мест | 35 |  |
| 4.3 | Предприятия торговли: | м2 торг.площади |  |  |
| - продовольственные магазины | 49 |  |
| - непродовольственные магазины | 89 |  |
|  | Предприятия бытового обслуживания | раб. мест | 1 |  |
|  | Аптечные киоски | м2  общ.площади | 5 |  |
|  | Отделение связи | объект | 1 |  |
|  | Отделение банка | м2 общей площади | 20 |  |
| **5** | **Транспортная инфраструктура** |  |  |  |
| 5.1 | Магистральные дороги | км | - |  |
| 5.2 | Магистральные улицы общегородского значения | км | - |  |
| 5.3 | Улицы и проезды местного значения | кв. м | 37032 |  |

*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 | 27, 1822 |  |
| А) жилых зон (кварталы, микро-районы и другие) | га | 17,1131 |  |
| Б) Объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения | га | 2,1309 |  |
| В) Производственных зон | га | **-** |  |
| Г) Зона транспортной инфраструктуры (улицы, дороги) | га | 7,2355 |  |
| Д) Зона инженерной инфраструктуры | га | 0,7027 |  |
| **2** | **Население** |  |  |  |
| 2.1 | Численность населения | чел. | 488 |  |
| **3** | **Жилищный фонд** |  |  |  |
| 3.1 | Малоэтажные жилые дома | шт. | 54 |  |
| 3.2 | Двухэтажный индивидуальный ж/д  | шт. | 54 |  |
| 3.3 | Трехэтажный индивидуальный ж/д | шт. | - |  |
| 3.4 | Двухэтажные блокированная застройка | шт. | - |  |
| 3.5 | Общая площадь застройки жилыми домами: | кв.м | 8530 |  |
| 3.6 | Общая площадь проектируемой жилой застройки: | кв.мобщей площади | 17060 |  |
| 3.8 | Существующий сохраняемый жилищный фонд | тыс.кв.мобщей площади | - |  |
| 3.9 | Убыль жилищного фонда | тыс.кв.мобщей площади | - |  |
| **4** | **Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения** |  |  |  |
| 4.1 | Детский сад  | мест | 35 |  |
| 4.3 | Предприятия торговли: | м2 торг.площади |  |  |
| - продовольственные магазины | 49 |  |
| - непродовольственные магазины | 89 |  |
|  | Предприятия бытового обслуживания | раб. мест | 1 |  |
|  | Аптечные киоски | м2  общ.площади | 5 |  |
|  | Отделение связи | объект | 1 |  |
|  | Отделение банка | м2 общей площади | 20 |  |
| **5** | **Транспортная инфраструктура** |  |  |  |
| 5.1 | Магистральные дороги | км | - |  |
| 5.2 | Магистральные улицы общегородского значения | км | - |  |
| 5.3 | Улицы и проезды местного значения | кв. м | 37032 |  |

**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)

Отступ от красных линий с южной стороны проектируемой территории, для жилой застройки, установлен 5-18м, для обеспечения нормативного противопожарного расстояния от границ участка лесного фонда.

Координаты поворотных точек красных линий приведены в таблице 4.3

*Таблица 4.3*

|  |
| --- |
| Ведомость координат поворотных точек проектируемых красных линий |
| № точки | Х | Y |
| 1 | 391558.47 | 1286475.19 |
| 2 | 391585.12 | 1286411.69 |
| 3 | 391681.66 | 1286204.63 |
| 4 | 391749.17 | 1286190.70 |
| 5 | 391751.8 | 1286162.97 |
| 6 | 391755.38 | 1286152.52 |
| 7 | 391764.31 | 1286126.45 |
| 8 | 391773.73 | 1286098.90 |
| 9 | 391784.4 | 1286067.78 |
| 10 | 391795.26 | 1286036.08 |
| 11 | 391806.13 | 1286004.36 |
| 12 | 391816.51 | 1285973.11 |
| 13 | 391820.94 | 1285959.80 |
| 14 | 391828.01 | 1285940.96 |
| 15 | 391839.28 | 1285910.94 |
| 16 | 391851.62 | 1285878.04 |
| 17 | 391862.74 | 1285848.41 |
| 18 | 391875.26 | 1285815.12 |
| 19 | 391878.71 | 1285803.99 |
| 20 | 391891.92 | 1285742.21 |
| 21 | 391906.39 | 1285674.50 |
| 22 | 391912.49 | 1285645.96 |
| 23 | 391912.98 | 1285629.99 |
| 24 | 391910.34 | 1285614.23 |
| 25 | 391904.8 | 1285594.34 |
| 26 | 391900.14 | 1285577.62 |
| 27 | 391898.8 | 1285569.50 |
| 28 | 391899.05 | 1285561.26 |
| 29 | 391902.97 | 1285526.02 |
| 30 | 391907.57 | 1285484.74 |
| 31 | 391907.09 | 1285482.59 |
| 32 | 391905.45 | 1285481.10 |
| 33 | 391850.01 | 1285467.51 |
| 34 | 391843.15 | 1285467.25 |
| 35 | 391836.48 | 1285468.89 |
| 36 | 391790.59 | 1285498.33 |
| 37 | 391758.23 | 1285519.21 |
| 38 | 391691.92 | 1285584.15 |
| 39 | 391591.89 | 1285677.06 |
| 40 | 391587.40 | 1285681.22 |
| 41 | 391581.24 | 1285691.68 |
| 42 | 391580.60 | 1285703.81 |
| 43 | 391589.45 | 1285738.21 |
| 44 | 391591.60 | 1285742.41 |
| 45 | 391595.42 | 1285745.36 |
| 46 | 391651.97 | 1285770.68 |
| 47 | 391676.09 | 1285781.47 |
| 48 | 391693.12 | 1285789.62 |
| 49 | 391644.50 | 1286055.42 |
| 50 | 391640.69 | 1286123.64 |
| 51 | 391638.66 | 1286162.23 |
| 52 | 391638.35 | 1286170.20 |
| 53 | 391538.36 | 1286190.12 |
| 54 | 391442.91 | 1286193.68 |
| 55 | 391439.75 | 1286194.74 |
| 56 | 391437.81 | 1286197.72 |
| 57 | 391420.47 | 1286313.67 |
| 58 | 391421.44 | 1286323.41 |
| 59 | 391425.73 | 1286332.20 |
| 60 | 391433.97 | 1286345.32 |
| 61 | 391464.21 | 1286393.00 |
| 62 | 391472.33 | 1286402.27 |
|   |
| 63 | 391547.71 | 1286487.52 |
| 64 | 391552.01 | 1286490.97 |
| 65 | 391541.05 | 1286516.56 |
|   |
| 66 | 391768.69 | 1286165.94 |
| 67 | 391779.76 | 1286131.60 |
| 68 | 391788.71 | 1286103.88 |
| 69 | 391798.79 | 1286072.57 |
| 70 | 391809.08 | 1286040.68 |
| 71 | 391819.37 | 1286008.77 |
| 72 | 391829.76 | 1285977.52 |
| 73 | 391835.41 | 1285960.49 |

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 5, 60-90, 92;

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 5, 73, 92.

строительство жилых домов на земельных участках 60-72, 74-89.

строительство храма на земельном участке 90.

**2 этап:**

подготовка территории для строительства линейных объектов в зоне строительства домов на земельных участках 1-4, 91;

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 земельном участке 91;

строительство детского сада на участке 3.

строительство объектов социально-бытового обеспечения на участках 1-2,4.

**3 этап:**

 подготовка территории для строительства линейных объектов в зоне строительства домов на земельных участках 48-59;

строительство подъездных дорог и противопожарных проездов, прокладка инженерных коммуникаций (водопровод, электроснабжение, освещение, газоснабжение, водоотведение, ливневая канализация) в зоне строительства домов на земельных участках 48-59;

строительство жилых домов на земельных участках 48-59.

**4 этап:**

подготовка территории для строительства линейных объектов в зоне строительства домов на земельных участках 6-27;

строительство подъездных дорог и противопожарных проездов, прокладка инженерных коммуникаций (водопровод, электроснабжение, освещение, газоснабжение, водоотведение, ливневая канализация) в зоне строительства домов на земельных участках 6-27;

строительство жилых домов на земельных участках 6-27.

**5 этап:**

подготовка территории для строительства линейных объектов в зоне строительства домов на земельных участках 28-47;

строительство подъездных дорог и противопожарных проездов, прокладка инженерных коммуникаций (водопровод, электроснабжение, освещение, газоснабжение, водоотведение, ливневая канализация) в зоне строительства домов на земельных участках 28-47;

строительство жилых домов на земельных участках 28-47.

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

Так же в границах разработки проекта планировки территории присутствуют земли, на которых не предусмотрено образование земельных участков, расположенные в границах территории в отношении которой подготовлена настоящая документация, могут использоваться заинтересованными лицами на основании разрешения на использование земель, выданного в порядке, установленном главой V.6 Земельного кодекса Российской Федерации. Цель использования: проезды и подъездные дороги.

Вариант 2

Комплексное освоение проектируемой территории предусмотрено осуществлять в пять этапов:

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 5, 39-61, 63;

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 5, 52,

строительство жилых домов на земельных участках 39-51, 53-60.

строительство храма на земельном участке 61.

**2 этап:**

подготовка территории для строительства линейных объектов в зоне строительства домов на земельных участках 1-4, 62;

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 земельном участке 62;

строительство детского сада на участке 3.

строительство объектов социально-бытового обеспечения на участках 1-2,4.

**3 этап:**

 подготовка территории для строительства линейных объектов в зоне строительства домов на земельных участках 27-38;

строительство подъездных дорог и противопожарных проездов, прокладка инженерных коммуникаций (водопровод, электроснабжение, освещение, газоснабжение, водоотведение, ливневая канализация) в зоне строительства домов на земельных участках 27-38;

строительство жилых домов на земельных участках 27-38.

**4 этап:**

подготовка территории для строительства линейных объектов в зоне строительства домов на земельных участках 6-16;

строительство подъездных дорог и противопожарных проездов, прокладка инженерных коммуникаций (водопровод, электроснабжение, освещение, газоснабжение, водоотведение, ливневая канализация) в зоне строительства домов на земельных участках 6-16;

строительство жилых домов на земельных участках 6-16.

**5 этап:**

подготовка территории для строительства линейных объектов в зоне строительства домов на земельных участках 17-26;

строительство подъездных дорог и противопожарных проездов, прокладка инженерных коммуникаций (водопровод, электроснабжение, освещение, газоснабжение, водоотведение, ливневая канализация) в зоне строительства домов на земельных участках 17-26;

строительство жилых домов на земельных участках 17-26.

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

Так же в границах разработки проекта планировки территории присутствуют земли, на которых не предусмотрено образование земельных участков, расположенные в границах территории в отношении которой подготовлена настоящая документация, могут использоваться заинтересованными лицами на основании разрешения на использование земель, выданного в порядке, установленном главой V.6 Земельного кодекса Российской Федерации. Цель использования: проезды и подъездные дороги.