Документация по планировке территории объекта выполнена на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов российской федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Руководитель проекта |  | С.В.Семибратов |
|  |  |  |

Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-014–05082009–546-2020 от 20.03.2020г.

**Общая часть**

**Состав авторского коллектива**

**и ответственных разработчиков проекта**

|  |  |
| --- | --- |
| Руководитель проекта | С. В. Семибратов |
| Инженер-проектировщик | Н. М. Меркулова |
| Инженер по землеустройству  | Н. Н.А. Горькова  |

**Оглавление текстовой части**

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ** |  |
| РАЗДЕЛ 1. Основная часть. ПоложениЕ о характеристиках планируемого развития территории | 6 |
| 1.1. Основание для разработки проекта планировки территории | 6 |
| 1.2. Положения о характеристиках планируемого развития территории | 9 |
| 1.3. Красные линии  | 8 |
| 1.4. Положения об очередности планируемого развития территории | 14 |
| РАЗДЕЛ 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ | 15 |
| 2.1. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства | 15 |
| 2.2. Обоснование соответствия планируемых параметров,местоположения и назначения объектов местного значения | 16 |
| 2.3. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории | 22 |
| 2.4. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера | 22 |
| 2.5. Перечень мероприятий по охране окружающей среды | 23 |
| раздел 3. Иные вопросы планировки территории | 25 |
| 3.1. Основные технико-экономические показатели проекта планировки | 25 |
| **Проект межевания территории** |  |
| РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ | 28 |
| 4.1. Общие сведения | 28 |
| 4.2. Анализ существующего положения | 29 |
| 4.3. Проектное предложение по образованию земельных участков на проектируемой территории | 29 |
| 4.4. Технико-экономические показатели проекта межевания территории | 33 |
|  |  |
| Приложение 1. Характеристика земельных участков зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости |  |
| Приложение 2. Координаты поворотных точек границ территории проектированияПриложение 3. Координаты поворотных точек красных линийПриложение 4. Характеристики образуемых земельных участков после процедуры смены видов разрешенного использования  |  |

**Состав документации по планировке территории**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

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

1. Текстовые материалы

2. Графические материалы:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование** | **Лист** | **Масштаб** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1.  | Чертеж планировки территории.  | ПП–1 | 1: 1000  |
| 2 | Чертеж красных линий  | ПП–2 | 1: 2000 |

**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, 2018 г.)  | ПП - 3 | 1: 3500  |
| 2.  | Результаты инженерных изысканий | ПП - 4 | 1: 2000 |
| 3.  | Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам.  | ПП - 5  | 1: 2000 |
| 4.  | Схема организации движения транспорта и пешеходов  | ПП - 6 | 1: 1000 |
| 5.  | Схема границ зон с особыми условиями использования территории | ПП - 7 | 1: 2000 |
| 6. | Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной зашиты территории. | ПП - 8 | 1: 1000 |
| 7. | Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории | ПП – 9 |  |
| 8 | Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории  | ПП – 10 |  |

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

- схема границ территорий объектов культурного наследия.

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**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 | ПМ-1 | 1: 2000 |
| 2. | Чертеж границ зон действия публичных сервитутов | ПМ-2 | 1: 2000 |

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

1. Графические материалы:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование** | **Лист** | **Масштаб** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1. | Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства.Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. | ПМ-3 | 1: 2000 |
|  |  |  |  |

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

- чертеж границ особо охраняемых природных территорий;

- чертеж границ территорий объектов культурного наследия;

- чертеж границ лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

**ПРОЕКТ Планировки ТЕРРИТОРИИ**

**РАЗДЕЛ 1. Основная Часть.**

**Положение о характеристиках планируемого**

**развития территории**

**1.1. Основание для разработки проекта планировки территории**

Разработка документации «Проект планировки территории и проект межевания территории, земельного участка площадью 349480 кв.м. с кадастровым номером 13:23:000000:3762 расположенного в квартале ограниченном ул. Косарева и Северо-восточным шоссе (восточнее территории ОАО "Резинотехника") произведена в связи с размещением на проектируемой территории многоэтажной жилой застройки с целью выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Проект планировки территории является основой для разработки проекта межевания территорий.

Документация по планировке территории разработано ПКО ПАО «СЗ «Саранский ДСК», на основании Постановления Администрации г.о. Саранск и задания на подготовку документации от 20.08.2019г. №1505 и в соответствии с тех заданием от ПАО «СЗ «Саранский ДСК», согласно требованиям законодательных актов и рекомендаций следующих нормативных документов:

- Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 27.12.2019);

- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 г. № 136-Ф3 (ред. от 27.12.2019);

- СП 111.13330.2011 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

- СП 42.13330.2016. 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 с изменениями;

- Местных нормативов градостроительного проектирования г.о. Саранск, 2019г.

- Правил землепользования и застройки г.о. Саранск (утв. Решением Совета депутатов г.о. Саранск № 516 от 06.05.2016г.), с изменениями внесенными решением Совета Депутатов городского округа Саранск от 26.06.2017года №87, от 28.12.2017 года №137, от 25.05.2018 г. №170, от 27.12.2019г. №269);

Исходные данные для проектирования включают в себя:

- сведения из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

- сведения об изученности объектов территориального планирования (охват их территории материалами изысканий различного масштаба и направленности, наличие архивных, исторических источников и т.д.), перечень ранее выполненных научно-исследовательских работ, градостроительной и проектной документации, прочих работ, учет которых обязателен при подготовке проекта межевания территории в рамках выполнения работ;

- данные о демографической ситуации и занятости населения;

- сведения о социальной, транспортной, производственной и инженерной инфраструктурах, строительной базе;

- материалы топографо-геодезической подосновы соответствующих масштабов, картографические и справочные материалы, материалы инженерно-геологических изысканий и исследований;

- материалы социально-экономических прогнозов развития территории, сведения об имеющихся целевых программах и программах социально-экономического развития;

- сведения о современном использовании и состоянии территории, ее кадастровой и экономической оценке (в виде схем землепользования и табличного материала);

- данные обследований и прогнозов санитарно-гигиенического состояния и экологической ситуации;

- историко-архитектурные планы, проекты зон охраны памятников истории и культуры;

- материалы опорных и адресных планов, регистрационных планов подземных коммуникаций и атласов геологических выработок;

- материалы государственного кадастра недвижимости;

- материалы схем генерального плана;

- материалы правил землепользования и застройки;

- инвентаризационные данные по землепользованию, жилищному фонду, предприятиям и учреждениям обслуживания, другим объектам недвижимости;

- данные об улично-дорожной сети, гаражах и стоянках индивидуального автотранспорта, организации дорожного движения;

- иную документацию, необходимую для разработки проекта межевания территории.

Основанием для разработки проекта планировки являются:

- техническое задание;

- материалы инженерно-геодезических изысканий, выполненных специалистами ООО «Кадастровый центр» в 2019 года.

- сведения из государственного кадастра недвижимости о земельных участках, расположенных в границах разработки проекта планировки территории.

**1.2. Положения о характеристиках планируемого развития территории**

*Краткая характеристика территории в границах проекта планировки,*

 *зоны с особыми условиями использования*

Проектируемая территория расположена в восточной части г. Саранск, в районе пересечения ул. Косарева, северо-восточного шоссе (юго-восточнее территории АО «Резинотехника», в квартале ограниченном с юго-запада- жилищный комплекс «Квартал», юго-востока – ул. Косарева, с северо-запада и северо-востока – территории сельскохозяйственных угодий.

Площадь территории проекта планировки в границах кадастрового участка 13:23:0000000:3762 составляет 34,9 га.

В настоящее время проектируемая территория свободна от застройки, категория земель – земли под многоэтажное строительство.

Согласно Приказа Министерства транспорта Российской Федерации от 04.02.2020г. № 97-П, земельный участок, предназначенный для размещения проектируемого микрорайона, попадает в третью, четвертую, пятую и шестую подзону приаэродромной территории аэродрома Саранск.

Размещение жилых домов на исследуемой площадке не противоречит указанным требованиям.

В границах проектируемой территории в качестве зон с особыми условиями использования выделены охранные зоны существующих инженерных коммуникаций площадью - 6,8 га, пролегающих вдоль автодороги по ул. Косарева, и охранные зоны проектируемых ТП. Границы которых показаны на листе ГЧ. ПП-6 «Схема границ зон с особыми условиями использования территории».

Расчет ширины охранных зон инженерных коммуникаций производился в соответствии с СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и Местных нормативов градостроительного проектирования г. о. Саранск.

В границах проектируемой территории отсутствуют зоны залегания полезных ископаемых, объекты культурного наследия - памятники истории, археологии и культуры.

*Сведения о плотности и параметрах застройки,*

*необходимые для размещения объектов.*

Действующими Правилами землепользования и застройки г. о. Саранска, на проектируемой территории предусмотрена территориальная зона Ж 1 – зона многоквартирной жилой застройки 5 и выше этажей. Для данной территориальной зоны в качестве основных видов разрешенного использования являются: размещение многоквартирной жилой застройки и размещение объектов дошкольного, начального и среднего общего образования. Информация о параметрах застройки территории, установленная градостроительным регламентом для проектируемой территории приведена в таблице 1.1.

***Таблица 1.1 Параметры застройки территории***

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **N п/п** | **Наименование зоны/подзоны** | **Предельные размеры земельных участков** | **Предельное кол-во этажей** | **Мин. отступы от границ зем. участка, м** | **Макс. процент застройки в границах земельного участка** |
| **площадь, кв. м** | **мин.** | **макс.** |
| **минимум** | **максимум** |
| 1 | Ж1 | 5 | 25000 | 5 | 18 | 1 | 40 |

Расчетное количество и плотность населения проектируемой территории определяется исходя из планируемой общей площади проектируемого многоквартирного жилого дома.

Характеристика проектируемых многоквартирных жилых домов приведена в таблице 1.2.

***Таблица 1.2 Характеристика проектируемых многоквартирных жилых домов***

| **№ п/п** | **Количество жилых домов** | **Наименование объекта**  | **Общая площадь, кв.м.\*** | **Этажность** | **Количество квартир\***  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1 квартал** |
| 1, 2, 3, 5, 6, 7 | 6 | Проектируемый многоэтажный жилой дом  | 8010,0 | 13 | 150 |
| 4 | 1 | Проектируемый многоэтажный жилой дом  | 10816,8 | 13 | 200 |
| 8 | 1 | Проектируемый многоэтажный жилой дом  | 7280,0 | 10 | 168 |
| 9 | 1 | Проектируемый многоэтажный жилой дом  | 7279,0 | 10 | 150 |
| 10 | 1 | Проектируемый многоэтажный жилой дом  | 5882,8 | 10 | 100 |
| 11 | 1 | Проектируемый многоэтажный жилой дом  | 3748,0 | 10 | 70 |
| 12 | 1 | Проектируемый многоэтажный жилой дом  | 5882,8 | 10 | 100 |
| 13,14 | 2 | Проектируемый многоэтажный жилой дом  | 5622,0 | 10 | 100 |
| 16 | 1 | Проектируемый многоэтажный жилой дом  | 5932,2 | 10 | 100 |
| 15 | 1 | Проектируемый многоэтажный жилой дом  | 7496,0 | 10 | 140 |
|  |  | **Итого:** | **113621,6** |  | **2128** |
| **2 квартал** |
| 21 | 1 | Проектируемый многоэтажный жилой дом  | 7563,0 | 10 | 160 |
| 22 | 1 | Проектируемый многоэтажный жилой дом  | 3640,0 | 13 | 90 |
| 23 | 1 | Проектируемый многоэтажный жилой дом  | 5845,0 | 10 | 134 |
| 24 | 1 | Проектируемый многоэтажный жилой дом  | 5622,0 | 10 | 105 |
| 25 | 1 | Проектируемый многоэтажный жилой дом  | 6008,0 | 10 | 120 |
| 26 | 1 | Проектируемый многоэтажный жилой дом  | 5622,0 | 10 | 105 |
| 29, 27 | 2 | Проектируемый многоэтажный жилой дом  | 6087,0 | 10 | 110 |
| 28, 30 | 2 | Проектируемый многоэтажный жилой дом  | 3909,0 | 10 | 90 |
| 31, 33 | 2 | Проектируемый многоэтажный жилой дом  | 7279,0 | 10 | 150 |
| 32 | 1 | Проектируемый многоэтажный жилой дом  | 3478,0 | 10 | 70 |
|  |  | **Итого:** | **72328,0** |  | **1484** |
| **Всего** | **185949,6** |  | **3312** |

Численность населения на территории проектируемой многоквартирной жилой застройки определяем исходя из максимальной общей площади квартир в проектируемых многоквартирных жилых домах, которая составит 185949,6 кв.м. Из расчета жилищной обеспеченности на расчетный срок (2035 год) 34,0 кв.м.на человека (п.2.2.22 МНГП) максимальная расчетная численность населения на проектируемой территории составит 5469 чел.

Общая площадь территории жилой зоны в границах проектирования составляет 28,1 га. Плотность населения проектируемой многоквартирной жилой застройки составит 194 чел./га, что не превышает предельный показатель плотности застройки (п.2.2.27 МНГП).

Таким образом, расчёт учреждений повседневного обслуживания, предприятий культурно-бытового и торгового обслуживания ведем исходя из прогнозируемой численности населения проектируемой территории 5469 человек.

В качестве мероприятий по обеспечению сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения, проектом планировки предусмотрено:

- строительство автомобильных дорог, ограничивающих проектируемую территорию в соответствие с действующими нормативами градостроительного проектирования г. о. Саранск;

- развитие систем инженерно-технического обеспечения территории;

- обеспечение проектируемой территории требуемым количеством учреждений повседневного обслуживания, предприятий культурно-бытового и торгового обслуживания, здравохранения и их радиуса обслуживания.

*Характеристики развития системы транспортного*

*обслуживания территории*

Проектируемая территория расположена в существующей планировочной структуре восточной части г. Саранск со сложившимися транспортно-пешеходными связями. Проектом планировки для развития системы транспортного обслуживания территории проектируется приведение автодороги по ул. Косарева в соответствие с требованиями МНГП, устройство транспортно-пешеходной дороги по периметру микрорайона, основных и второстепенных проездов местного значения, а также обеспечение требуемого количества машиномест для парковки легковых автомобилей на придомовых территориях.

Автодорога по ул. Косарева сохраняется как магистральная дорога общегородского значения, регулируемого движения, транспортно-пешеходная 4-х полосная с шириной полосы 3,5 м. и тротуарами, расположенными с двух сторон улицы. Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта, а также поперечные профили проектируемых дорог приведены на лист ПП .ГЧ. -5.

 По периметру микрорайона предусмотрена двух полосная автодорога микрорайонного обслуживания. В пределах жилых территорий и на придомовых территориях, для парковки легковых автомобилей посетителей и жителей многоэтажной жилой застройки предусмотрены открытые площадки (гостевые автостоянки) из расчета 1 машино-место на 2 квартиры, удаленные от подъездов обслуживаемых жилых зданий не более чем на 200 м. Минимальные противопожарные расстояния от зданий до открытых гостевых автостоянок принимаются по таблице 79 МНГП. Для гостевых автостоянок жилых зданий разрывы не устанавливаются (п. 3.5.156 МНГП).

*Характеристики развития систем инженерно-технического*

*обеспечения территории*

Проектом планировки определены основные характеристики планируемого строительства систем инженерно-технического обеспечения территории.

Инженерно-техническое обеспечение проектируемой территории обеспечивается от существующих и проектируемых магистральных инженерных сетей. Окончательные решения по развитию и реконструкции инженерных сетей проектируемой территории должны быть утверждены в составе проектной документации после получения технических условий на подключение от соответствующих служб.

Водоснабжение проектируемой территории планируется от существующей сети. Точка подключения определяется после получения технических условий от МП «Саранскгорводоканал». Для водоснабжения объекта на проектируемой территории предусматривается хозяйственно-противопожарный водопровод согласно требований СНиП 2.04.02-84\* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения», обеспечивающие расчетные расходы воды согласно СНиП 2.04.01-85.

Канализация проектируемой территории планируется самотечная, согласно СНиП 2.04.03-85\* «Канализация. Наружные сети и сооружения». Точка подключения определяется после получения технических условий от МП «Саранскгорводоканал». На всей протяженности канализационной сети устанавливаются колодцы из сборных железобетонных колец диаметром 1000, 1500 мм по типовым проектным решениям.

Электроснабжение здания на проектируемой территории будет осуществляться от существующей сети. Точка подключения определяется после получения соответствующих технических условий. Распределительные линии прокладываются в подземном исполнении.

На территории микрорайона предусмотрены 4 ТП.

*Характеристика развития систем социального обслуживания*

В соответствии с требованиями действующих нормативов проектируемую застройку необходимо обеспечить объектами инфраструктуры и социального обслуживания. В городском округе перечень учреждений повседневного обслуживания территорий многоквартирной жилой застройки должен включать следующие объекты: дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, спортивно-досуговый комплекс, амбулаторно-поликлинические учреждения, аптечные киоски, объекты торгово-бытового назначения, отделение связи, отделение банка, пункт охраны порядка, центр административного самоуправления, а также площадки (спорт, отдых, детские игры).

На проектируемой территории для развития систем социального обслуживания планируется размещение общеобразовательной школы на 600-800 мест, 2-х детских сада по 250 мест, объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения во встроенных нежилых помещениях проектируемых многоквартирных жилых домах. Кроме того, в составе дворовых территорий планируется размещение детских и спортивных площадок.

 Размещение на проектируемой территории общеобразовательной школы на 600-800 мест позволит обеспечить необходимым количеством мест в образовательных учреждениях проектируемую территорию, а также прилегающие кварталы многоэтажной застройки в радиусе пешеходной доступности 500 м.

Размещение на проектируемой территории 2-х детских сада по 250 мест позволит обеспечить необходимым количеством мест в детских дошкольных учреждениях проектируемую территорию и соответствует радиусу пешеходной доступности 300 м.

Кроме того, проектом планировки в северо- восточной части проектируемой территории предусмотрено размещение поликлиники на 500 посещений в смену в отдельно-стоящем здании.

Объекты повседневного обслуживания будут размещены во встроенных нежилых помещениях многоквартирного жилого дома, а также в отдельно-стоящем здании торгового центра, расположенном в северо- восточной части проектируемой территории.

**1.3. Красные линии**

Красные линии в границах проекта планировки территории устанавливаются в соответствии с определением красных линий в градостроительном законодательстве Российской Федерации. При установлении красных линий в границах проекта планировки территории учтено проектное использование прилегающих территорий.

Красные линии установлены, по периметру микрорайона вдоль предусмотренной автомобильной дороги местного значения и назначены с отступом для обеспечения коридора для возможной прокладки инженерных коммуникаций на перспективу. Ведомость расчета координат точек красных линий приведена на листе ГЧ ПП-2 «Разбивочный чертеж красных линий».

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

Проект планировки территории выполнено в связи с планируемым размещением на проектируемой территории многоквартирной жилой застройки с необходимыми элементами обслуживания. Данные объекты являются объектами капитального строительства местного значения.

Территория микрорайона проектируемым бульваром делится на два квартала.

Развитие проектируемой территории планируется осуществлять в 2 этапа:

- 1 этап реализации проекта планировки территории:

- на территории 1 квартала размещение 16-ти многоквартирных жилых домов, 2-х детских сада по 250 мест и 2 ТП;

- 2 этап реализации проекта планировки территории:

- на территории II квартала размещение 13-ти многоквартирных жилых домов, школы на 600-800мест, поликлиники на 500 посещений в смену, здании торгового центра и 2 ТП.

На проектируемой территории отсутствуют объекты капитального строительства федерального и регионального значения.

**РАЗДЕЛ 2. Материалы по Обоснованию**

**проекта планировки территории**

**2.1. Обоснование определения границ зон планируемого размещения**

**объектов капитального строительства**

Зона планируемого размещения объекта капитального строительства должна удовлетворять требованиям земельного (по категориям земель), градостроительного, санитарного и иного законодательства.

В соответствии с правилами землепользования и застройки проектируемая территории расположена в составе территориальной зоны Ж1, для которой в качестве основных видов разрешенного использования предусмотрены: размещение многоквартирной жилой застройки и размещение объектов дошкольного, начального и среднего общего образования.

Зона Ж1 – зона многоэтажной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования микрорайонов (кварталов) многоквартирных жилых домов с высокой плотностью застройки от 5 этажей и выше. Допускается ограниченный спектр услуг местного и городского значения. Помещения делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения могут располагаться в жилых зданиях, расположенных вдоль красных линий улиц и магистралей, при условии конструктивного разделения жилого и иного использования с устройством отдельных входов и обеспечением нормативных требований к организации подъездов, загрузки, автостоянок.

Границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства на проектируемой территории установлены в соответствии с градостроительным регламентом данной территориальной зоны и с учетом сведений из государственного кадастра недвижимости о границах земельных участков зарегистрированных на проектируемой территории.

При определении местоположения объектов на проектируемой территории учтены предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства в соответствии с Правилами землепользования и застройки г.о. Саранск.

**2.2. Обоснование соответствия планируемых параметров,**

**местоположения и назначения объектов местного значения**

***Обоснование местоположения и назначения объектов местного значения***

Размещение на проектируемой территории проектируемых объектов капитального строительства предусмотрена на территориальной зоне: Ж1 – зона многоквартирной жилой застройки 5 и выше этажей в соответствии с правилами землепользования и застройки г. о. Саранска,

Градостроительный регламент данной территориальной зоны определяет допустимые для размещения виды объектов и их параметры на проектируемой территории.

Согласно п. 2.2.4 МНГП в жилой застройке могут быть размещены территории, предоставляемые застройщикам под участки для возведения объектов капитального строительства (жилых домов или их комплексов) и муниципальные территории – муниципальных объектов обслуживания, озеленения общего пользования, местных проездов, не включенных в участки жилой застройки и др.

В соответствии с требованиями действующих нормативов проектируемую застройку необходимо обеспечить объектами инфраструктуры и социального обслуживания. В городском округе перечень учреждений повседневного обслуживания территорий жилой застройки должен включать, объекты дошкольного, начального и среднего общего образования с заданным радиусом обслуживания, который для многоэтажной жилой застройки составляет 300 и 500 метров (п.2.3.35 МНГП) соответственно.

При формирования данной жилой зоны должны выдерживается принципы компактности планировочного образования, защищенности от неблагоприятных природных воздействий, сокращения радиусов доступности объектов системы обслуживания.

Выбор местоположения проектируемых на данной территории многоквартирных жилых домов обусловлен условиями по инсоляции квартир, а также наличием планировочных ограничений проектируемой территории.

***Обоснование соответствия планируемых параметров объектов***

 ***местного значения***

Проектом планировки на проектируемой территории предполагается размещение многоквартирных жилых домов с комплексным благоустройством территории. Расчет нормативных размеров земельных участков для размещения многоквартирного жилого дома был произведен в соответствии с требованиями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» и приведен в таблице 2.1.

***Таблица 2.1 - Расчет параметров земельных участков для размещения многоквартирных жилых домов***

| **№ п/п\*** | **Функциональное назначение земельного участка** | **Расчетный показатель объекта\*\*****(общая площадь жилых помещений), кв.м.** | **Удельный показатель земельной доли\*\*\*** | **Нормативно размер земельного участка, кв.м.** | **Фактический размер земельного участка по проекту планировки территории, кв.м.** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Земельный участокдля многоквартирного жилого дома (условный номер по ППТ 1,2,3,5,67) | 8010,0 |  | 3925 | 7086/7117/70377339/7415/7398 |
| 2 | Земельный участокдля многоквартирного жилого дома (условный номер по ППТ 4) | 10816,8 |  | 5300 | 9924 |
| 3 | Земельный участокдля многоквартирного жилого дома (условный номер по ППТ 8) | 7280 |  | 3567 | **7023** |
| 4 | Земельный участокдля многоквартирного жилого дома (условный номер по ППТ 9 | 7279 |  | 3567 | **6793** |
| 5 | Земельный участокдля многоквартирного жилого дома (условный номер по ППТ 10,12) | 5882,8 |  | 2883 | **6335/6134** |
| 6 | Земельный участокдля многоквартирного жилого дома (условный номер по ППТ 11) | 3748 |  | 1836 | **3861** |
| 7 | Земельный участокдля многоквартирного жилого дома (условный номер по ППТ 13,14) | 5622 |  | 2755 | **5449/5339** |
| 8 | Земельный участокдля многоквартирного жилого дома (условный номер по ППТ 16) | 5932,2 |  | 2907 | **5763** |
| 9 | Земельный участокдля многоквартирного жилого дома (условный номер по ППТ 15) | 7496 |  | 3673 | **6872** |
| 10 | Земельный участокдля многоквартирного жилого дома (условный номер по ППТ 21) | 7563 |  | 3706 | **7346** |
| 11 | Земельный участокдля многоквартирного жилого дома (условный номер по ППТ 22) | 3640 |  | 1784 | **3900** |
| 12 | Земельный участокдля многоквартирного жилого дома (условный номер по ППТ 23) | 5845 |  | 2864 | **5700** |
| 13 | Земельный участокдля многоквартирного жилого дома (условный номер по ППТ 24,26 | 5622 |  | 2755 | **5587/5662** |
| 14 | Земельный участокдля многоквартирного жилого дома (условный номер по ППТ 25) | 6008 |  | 2944 | 6146 |
| 15 | Земельный участокдля многоквартирного жилого дома (условный номер по ППТ 29,27) | 6087 |  | 2983 | 6397/6266 |
| 16 | Земельный участокдля многоквартирного жилого дома (условный номер по ППТ 28,30) | 3909 |  | 1915 | 4277/4333 |
| 17 | Земельный участокдля многоквартирного жилого дома (условный номер по ППТ 31,33) | 7279 |  | 3567 | 8149/7074 |
| 18 | Земельный участокдля многоквартирного жилого дома (условный номер по ППТ 32) | 3748 |  | 1836 | 4833. |

\*\* - В графе расчетный показатель объекта – приводится основной технико-экономический показатель объекта планируемого к размещению на земельном участке.

\*\*\* - для проектируемых МКД рассчитывается в соответствии с СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» исходя из расчетной жилищной обеспеченности общей площадью жилых помещений на расчетный период 2035 год в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования г.о. Саранск.

Расчет дан на один многоквартирный дом. Остальные дома рассчитываются аналогично.

*Параметры планируемого строительства систем транспортного*

*обслуживания проектируемой территории*

Проектом планировки развитие системы транспортного обслуживания территории проектируется согласно решениям генерального плана г. Саранск.

Проектом планировки для развития системы транспортного обслуживания территории проектируется приведение автодороги по ул. Косарева в соответствие с требованиями МНГП, устройство транспортно-пешеходной дороги по периметру микрорайона, основных и второстепенных проездов местного значения, а также обеспечение требуемого количества машино-мест для парковки легковых автомобилей на придомовых территориях.

Автодорога по ул. Косарева сохраняется как магистральная дорога общегородского значения, регулируемого движения, транспортно-пешеходная 4-х полосная с шириной полосы 3,5 м. и тротуарами расположенными с двух сторон дороги. Расположение существующих остановок общественного транспорта по дальности пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта соответствует п.11.24 СП 42.13330.2016.

Проектом планировки местоположение существующей улично-дорожной сети сохраняется. Также проектом планировки планируется размещение сети внутриквартальных проездов.

 ***Таблица 2.2 Параметры улично-дорожной сети***

| **Категория дорог** **и улиц** | **Расчетная скорость движения, км/ч** | **Ширина в крас-ных ли-ниях, м** | **Ширина полосы движения, м** | **Число полос движе-ния** | **Наимень-ший****радиус кривых в плане, м** | **Наиболь-ший про-дольный уклон, ‰** | **Ширина пешеход-ной части тротуара, м** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Магистральные дороги:** |
| общегородского значения: |  |  |  |  |  |  |  |
| регулируемого движения | 80 | 37-75 | 3,50 | 4-8 | 400 | 50 | 3,0 |
| **Магистральные улицы:** |
| транспортно-пешеходные | 70 | 35 - 45 | 3,50 | 2 - 4 | 250 | 60 | 2,25 |
| **Улицы и дороги местного значения**: |
| улицы в жилой застройке | 40 | 15 - 25 | 3,00 | 2 - 3 <\*> | 90 | 70 | 1,5 |
| **Проезды:** |
| основные | 40 | 10 - 11,5 | 2,75 | 2 | 50 | 70 | 1,0 |
| второстепенные | 30 | 7-10 | 3,50 | 1 | 25 | 80 | 0,75 |

В пределах жилых территорий и на придомовых территориях для парковки легковых автомобилей посетителей и жителей многоэтажной жилой застройки следует предусматривать открытые площадки и подземные стоянки (гостевые автостоянки) из расчета 1 машино-место на 2 квартиры, удаленные от подъездов обслуживаемых жилых зданий не более чем на 200 м (МНГП п 3.5.155). Минимальные противопожарные расстояния от зданий до открытых гостевых автостоянок принимаются по таблице 79 МНГП. Для гостевых автостоянок жилых зданий разрывы не устанавливаются.

На территории проектируемой многоэтажной жилой застройки имеется достаточная площадь в пределах придомовых территорий для размещения парковочных мест для хранения личных автомобилей. Расчет требуемого количества парковочных мест приведен в таблице 2.3

***Таблица 2.3 Расчет требуемого количества парковочных мест***

| **Условный номер по ППТ** | **Наименование** | **Ед. изм.** | **Расчетная единица(«МНГПг о. Саранск», 2035г** | **Расчетное кол-во маш.-мест,** | **Фактическое кол-во маш.-мест,** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1,2,3,5,6,7 | 3-х секционные многоквартирные жилые дом (150 квартир) | кварт. | 1маш-место/ 2квартиры | 75 | 75/75/75/75/75/75 |
| 4. | 4-х секционный многоквартирный жилой дом (200 квартир) | кварт. | 1маш-место/ 2квартиры | 100 | 100 |
| 8. | 4-х секционный многоквартирный жилой дом (168 квартир) | кварт. | 1маш-место/ 2квартиры | 84 | 84 |
| 9. | 3-х секционный многоквартирный жилой дом (150 квартир) | кварт. | 1маш-место/ 2квартиры | 75 | 75 |
| 10,12 | 3-х секционный многоквартирный жилой дом (100 квартир) | кварт. | 1маш-место/ 2квартиры | 50 | 50/50 |
| 11 | 2-х секционный многоквартирный жилой дом (70 квартир) | кварт. | 1маш-место/ 2квартиры | 35 | 35 |
| 13,14,16 | 3-х секционный многоквартирный жилой дом (100 квартир) | кварт. | 1маш-место/ 2квартиры | 50 | 50/50/50 |
| 15 | 3-х секционный многоквартирный жилой дом (140 квартир) | кварт. | 1маш-место/ 2квартиры | 70 | 70 |
| 21 | 4-х секционный многоквартирный жилой дом (160 квартир) | кварт. | 1маш-место/ 2квартиры | 80 | 80 |
| 22 | 3-х секционный многоквартирный жилой дом (90 квартир) | кварт. | 1маш-место/ 2квартиры | 45 | 45 |
| 23 | 3-х секционный многоквартирный жилой дом (134 квартиры) | кварт. | 1маш-место/ 2квартиры | 62 | 62 |
| 26,24 | 3-х секционный многоквартирный жилой дом (105 квартир) | кварт. | 1маш-место/ 2квартиры | 53 | 53/53 |
| 25 | 3-х секционный многоквартирный жилой дом (120 квартир) | кварт. | 1маш-место/ 2квартиры | 60 | 60 |
| 29,27 | 3-х секционный многоквартирный жилой дом (110 квартир) | кварт. | 1маш-место/ 2квартиры | 55 | 55/55 |
| 30,28 | 2-х секционный многоквартирный жилой дом (90 квартир) | кварт. | 1маш-место/ 2квартиры | 45 | 45 |
| 31,33 | 3-х секционный многоквартирный жилой дом (150 квартир) | кварт. | 1маш-место/ 2квартиры | 75 | 75/75 |
| 32 | 4-х секционный многоквартирный жилой дом (70 квартир) | кварт. | 1маш-место/ 2квартиры | 35 | 35 |
| 17,18 | Детский сад на 250 мест | 2 объекта | по заданию на проектирование, но не менее 2 | 4 | 6/6 |
| 36 | Поликлиника на 500 посещений | 1объект | 100 посещений2-5 м/ места | 10-25 | 22 |
| 34,35 | Школа на 600-800мест | 1объект | по заданию на проектирование, но не менее 2 | 2 | 12 |
| 37 | Торговый центр (торг. площадью 650 кв.м.) | м2 | 5-12маш.-мест/ 100м2торг.площади | 32-78 | 46 |
|  | Торговые помещения (общей торг. площадью 880 кв.м.) встроенные в МКД | м2 | 5-12маш.-мест/ 100м2торг.площади | 50-114 | 90 |

***Параметры планируемого строительства систем социального***

***обслуживания проектируемой территории***

В городском округе перечень учреждений повседневного обслуживания территории многоэтажной жилой застройки должен включать следующие объекты: дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, спортивно-досуговый комплекс, амбулаторно-поликлинические учреждения, аптечные киоски, объекты торгово-бытового назначения, отделение связи, отделение банка, пункт охраны порядка, центр административного самоуправления, а также площадки (спорт, отдых, детские игры).

Проектом планировки определены основные параметры планируемого строительства систем социального обслуживания проектируемой территории. Расчет объектов инфраструктуры выполнен исходя из прогнозируемой численности населения проектируемой территории – 5469 чел. Расчёт предприятий культурно-бытового и торгового обслуживания приводится в таблице «Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории».

В соответствии с нормами требуется обеспечить жителей проектируемой многоэтажной многоквартирной застройки местами в детских дошкольных учреждениях и ученическими местами.

На проектируемой территории для развития систем социального обслуживания планируется размещение 2-х детских садиков по 250 мест, школы- на 600-800мест, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения. Кроме того, в составе дворовых территорий планируется размещение детских и спортивных площадок.

Размещение на проектируемой территории 2-х детских садиков по 250 мест

позволит обеспечить необходимым количеством мест в детских дошкольных учреждениях проектируемую территорию и соответствует радиусу пешеходной доступности 300 м.

Размещение общеобразовательной школы на 600-800 мест позволяет обеспечить проектируемую территорию необходимым количеством мест в общеобразовательных учреждениях, а также обеспечить радиус пешеходной доступности 500м.

Кроме того, проектом планировки в северо- восточной части проектируемой территории предусмотрено размещение поликлиники на 500 посещений в смену в отдельно-стоящем здании.

Объекты повседневного обслуживания будут размещены во встроенных нежилых помещениях многоквартирного жилого дома, а также в отдельно-стоящем здании торгового центра, расположенном в северо- восточной части проектируемой территории.

Расчет параметров земельных участков для размещения данных зданий выполнен исходя из норм расчета учреждений и предприятий обслуживания (приложение 7 МНГП г.о. Саранск и СП 42.13330.2016 "СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений") и приведен в таблице 2.4.

***Таблица 2.4. Расчет параметров земельных участков объектов социального обслуживания***

| **№ п/п\*** | **Учреждения, предприятия, сооружения** | **Расчетный показатель объекта\*\*** | **Нормативный показатель объекта\*\*\*** | **Нормативный размер земельного участка, кв.м.** | **Фактический размер земельного участка, кв.м.** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Поликлиника на 500 посещений в смену | 1 посещение в смену | 0,1 га на 100 посещений в смену, но не менее 0,3 га на объект | 500\*0,1/100=5000 | 5000 |
| 2 | Общеобразовательная школа на 600-800 мест | 1 место | При вместимости от 600 мест до 800- 45  | 600х45=27000 | 27069 |
| 3. |  2 детских садапо 250 мест | 1 место | при вместимости:св. 100 мест – 38до 100 мест - 44 | 250х38\*= 9500 | 9500х2 |
| 4 | Торговый центр (торг. площадью 650 кв.м.) | 1 место | Для отдельно стоящих:до 1000 м2 торговой площади - 4,0; | 4000 | 4000 |

\*\* - В графе расчетный показатель объекта – приводится основной технико-экономический показатель объекта планируемого к размещению на земельном участке.

\*\*\* - для школы нормативный показатель приведен в соответствии с СП 42.13330.2016 "СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

**2.3. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории**

Вертикальная планировка в составе проекта планировки выполнена на стадии схемы. При решении схемы вертикальной планировки проектные отметки назначались с учетом максимального сохранения существующих отметок, планируемого проектного решения и обеспечения отвода поверхностных вод.

**2.4. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных**

 **ситуаций природного и техногенного характера**

На проектируемой территории объектов гражданской обороны нет, а также размещение новых объектов не планируется. В непосредственной близости от проектируемой территории пожароопасных зданий и сооружений нет.

Возможными источниками чрезвычайных ситуаций техногенного и природного характера на проектируемой территории могут являться:

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

- автомобильные дороги, по которой перевозятся пожароопасные вещества, в т.ч. ГСМ, при розливе которых возможно образование зон разрушений и пожаров.

Застройка, прилегающая к проектируемой территории, позволяет обеспечить:

- свободный подъезд и пути ввода спасательных сил и средств, к любому объекту на проектируемой территории;

- нормативные зоны возможного распространения завалов от зданий и сооружений вдоль городских магистралей устойчивого функционирования;

- свободную эвакуацию людей из зоны поражения.

Определение зон действия основных поражающих факторов при авариях и катастрофах, меры предосторожности для людей, оценка степени разрушений от воздушной ударной волны и т.п. будут определяться при дальнейшем детальном проектировании.

Исходя из назначения проектируемой территории и требований ГУМ РФ по делам ГО и ЧС дополнительных инженерно-технических мероприятий ГО на планируемой территории не предусматривается.

Пожарная безопасность проектируемой территории обеспечивается соблюдением правил противопожарной безопасности при проектировании и эксплуатации объекта.

**2.5. Перечень мероприятий по охране окружающей среды**

Задачей раздела «Перечень мероприятий по охране окружающей среды» является комплексная оценка состояния окружающей среды и воздействия на нее размещаемого на проектируемой территории объекта.

Природоохранные мероприятияпредусмотрены для защиты атмосферного воздуха, почв, а также защиты от шума, электромагнитных воздействий и радиационной опасности.

Проектные решения обеспечивают защиту в части:

- обеспечения планировочными средствами защиты территории общественной застройки от воздействия промышленных предприятий (озеленение, санитарно-защитные зоны);

- запрещения сброса неочищенных сточных и дренажных вод в водные объекты;

- формирование общемикрорайонной системы зеленых насаждений.

Санитарная очистка территории

Объектами санитарной очистки и уборки на проектируемой территории являются участки проездов, а также вывоз бытовых отходов от зданий.

Организация системы современной санитарной очистки микрорайонов включает в себя: сбор и удаление ТБО, уборку территории от мусора, смета снега, мытья усовершенствованных покрытий. Для организации сбора и вывоза ТБО с проектируемой территории должны быть предусмотрена специальная площадка для размещения контейнеров для бытовых отходов с удобными подъездами для транспорта. Площадки проектируются открытыми, с водонепроницаемым покрытием и огражденные зелеными насаждениями. Площадки для установки контейнеров удалены от жилых домов на расстояние не менее 20 м, но не более 100 м. Размер площадок рассчитан на установку необходимого числа контейнеров, но не более 5.

Летняя уборка предусматривает подметание, мойку и полив покрытий, уборку зеленых зон с последующим вывозом отходов. Зимняя уборка предусматривает очистку покрытий от снега, вывоз его и складирования на снеговой свалке, борьба с гололёдом, предотвращения снежно-ледяных образований.

Мероприятия по сохранению растительного и животного мира

Проектируемая территория и возможная зона ее воздействия на окружающую природную среду расположены на землях городской застройки. Дикие животные и пути их миграции, а также редкие и охраняемые виды растений, уникальные природные ландшафты на данной территории отсутствуют.

Проектом предусмотрены следующие мероприятия по уменьшению воздействия на растительный покров:

- максимально сохраняется и впоследствии дополняется существующее озеленение;

- запрещается движение пешеходов и транспорта за пределами тротуаров, автодорог и имеющихся подъездных путей.

**раздел 3. Иные вопросы планировки территории**

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

| **№****п\п** | **Наименование показателей** | **Единица****измере-ния** | **Количе-ство на 2020 г.** | **Количество на расчетный срок (2035 г.)** | **Примечание** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **Территория** |  |  |  |  |
| 1.1 | Площадь проектируемой территории – всего,в том числе территории: | га | 34,9 | 34,9 |  |
| **А) - жилых зон** (кварталы, микрорайоны и другие) из них: | га | - | 16,9 |  |
|  | -многоквартирные жилые дома, в том числе | га | - | 16,9 |  |
|  | - малоэтажные жилые домаблокированного типа | га | - | - |  |
|  | - малоэтажные индивидуальные жилые дома | га | - | - |  |
|  | **Б) Объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, в том числе:** | га | - | 5,5 |  |
|  | **- районного значения** | га | - | - |  |
|  | **- микрорайонного значения** | га | - | 5,5 |  |
|  | **В) Производственных зон**  | га | - | - |  |
|  | **Г) Г) Зон транспортной инфраструктуры** | га | - | 5,0 |  |
|  | **Д) Зон инженерной инфраструктуры** | га | - | 6,8 |  |
|  | **Е) Рекреационных и иных зон** | га | - | - |  |
|  | **Ж) Санитарно-защитных зон в границах проектируемой территории** | га | - | 6,6 |  |
| 1.2 | Из общей площади проектируемого района территории общего пользования – всего, из них | га | - | - |  |
|  | - зеленые насаждения общего пользования | га | - | 1,5 |  |
|  | - прочие территории общего пользования | га | - | 0,3 |  |
| 1.3 | Из общей территории: |  |  |  |  |
| - земли муниципальной собственности | га | - |  |  |
| **2** | **Население** |  |  |  |  |
| 2.1 | Численность населения | чел. | - | 5469 |  |
| 2.2 | Плотность населения | чел./га | - |  |  |
|  | - в зоне малоэтажной застройки | чел./га | - | - |  |
|  | - в зоне многоэтажной застройки | чел./га | - | 5469 |  |
| **3** | **Жилищный фонд** | м2 | - | 185949,6 |  |
| 3.1 | Средняя этажность застройки | этаж | - | 10 |  |
| 3.2 | Существующий сохраняемый жилищный фонд |  тыс.кв. мобщейплощадиквартир | - | - |  |
| 3.3 | Новое жилищное строительство- всего | тыс.кв. мобщейплощади | - | 185,9 |  |
| **4** | **Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения** |  |  |  |  |
| 4.1 | Детские дошкольные учреждения54-63 мест /1000чел. | мест | - | 500 | - |
| 4.2 | Общеобразовательные школы99мест /1000чел. | мест | - | 600-800 | - |
| 4.3 | Закрытые спортивные сооружения 30 кв.м/1000чел | м2 | - | 164 | - |
| 4.4 | Предприятия повседневной торговли: |  |  |  |  |
|  | - продовольственные магазины 100 кв.м./1000чел | м2 торг. площ. | - | 547 |  |
|  | - непродовольственные магазины 180 кв.м./1000чел | м2 торг. площ. | - | 984 |  |
| 4.4 | Предприятия бытового обслуживания 2/1000чел | раб.мест | - | 11 |  |
| 4.5 | Предприятия общественного питания 8/1000чел | пос. мест | - | 44 | - |
| 4.6 | Аптечный пункт (1 объект на жилую группу) | объект | - | 2 | - |
| 4.7 | Учреждения культуры 50 кв.м./1000чел | м2 | - | 273 |  |
| 4.8 | Отделение связи(1 объект на жилую группу) | объект | - | 1 |  |
| 4.9 | Отделение банка(1 объект на жилую группу) | объект | - | 1 |  |
| 4.10 | Пункт охраны порядка (1 объект на жилую группу) | объект | - | 1 |  |
| **5** | **Транспортная инфраструктура** |  |  |  |  |
| 5.1 | Магистральные дороги | км | - | - |  |
| 5.2 | Магистральные улицы общегородского значения | км | - | - |  |
| 5.3 | Магистральные улицы районного значения | км | - | - |  |
| 5.4 | Улицы и проезды местного значения | км | - | 5 |  |

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

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

**4.1. Общие сведения**

Проект межевания территории объекта разработан для незастроенной территории в составе проекта планировки территории. 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 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 (ред. от 27.12.2019);

- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 г. № 136-Ф3 (ред. от 27.12.2019);

- СП 111.13330.2011 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

- СП 42.13330.2016. 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 (с изменениями);

- Местных нормативов градостроительного проектирования г. о. Саранск, 2019г.

- Правил землепользования и застройки городского округа Саранск (утв. Решением Совета депутатов г. о. Саранск №516 от 06.05.2016г.), с изменениями внесенными решением Совета Депутатов г. о. Саранск от 26.06.2017 г. №87, от 28.12.2017 г. №137, от 25.05.2018 г. №170, от 27.12.2019г. №269).

**4.2. Анализ существующего положения**

Проектируемая территория расположена в восточной части г. о. Саранск, в Октябрьском районе. Территория проектирования ограничена с юго-запада жилищным комплексом «Квартал», с юго-востока ул. Косарева, с северо-запада и северо-востока территорией сельскохозяйственных угодий.

Площадь территории проектирования в границах земельного участка с кадастровым номером 13:23:0000000:3762 составляет 35,0 га.

В настоящее время проектируемая территория свободна от застройки, категория земель – земли населенных пунктов.

В процессе разработки проекта межевания земельный участок 13:23:0000000:3762 разделяется на участки под многоквартирные жилые дома, детские сады, общеобразовательную школу, бульвар, магазин, объекты коммунального назначения и территории общего пользования.

В границах проектируемой территории отсутствуют зоны залегания полезных ископаемых, а также объекты культурного наследия - памятники истории и культуры. Проектом межевания на данной территории в качестве зон с особыми условиями использования определены охранные зоны инженерных коммуникаций.

**4.3. Проектное предложение по образованию земельных участков**

**на проектируемой территории**

Проект межевания выполнен в составе документации по планировке территории «Проект планировки территории и проект межевания территории, земельного участка площадью 349480кв.м. с кадастровым номером 13:23:0000000:3762, расположенного в квартале, ограниченном ул. Косарева и Северо-восточным шоссе (восточнее территории ОАО "Резинотехника")

Проектом межевания на проектируемой территории определено местоположение границ образуемых и изменяемых земельных участков, установлена их площадь, а также определен вид их разрешенного использования. Образование земельных участков производится в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленных в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами. Вид разрешенного использования земельных участков установлен в соответствии с Правилами землепользования и застройки г.о.Саранск для территориальной зоны в границах, которой расположена проектируемая территория, а также согласно Земельного кодекса РФ.

В проекте межевания территории отображены границы существующих землепользований, определены площади и границы образуемых земельных участков для размещения многоквартирных жилых домов, школы, детских садов. Общие данные по земельным участкам, в границах территории межевания отображены в составе графических материалов на чертеже проекта межевания территории. На проектируемой территории выделены зоны действия публичных сервитутов.

Характеристика существующих земельных участков зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости приведена в приложении 1.

Формирование границ образуемых земельных участков производится путем раздела земельного участка с кадастровым номером 13:23:000000:3762. Для реализации проекта планировки проектом межевания предполагается образование земельных участков с видом разрешенного использования, наследуемого от исходного земельного участка с кадастровым номером 13:23:0000000:3762 - Сельскохозяйственное использование (для сельскохозяйственного использования мелиорируемых земель и эксплуатации мелиоративных систем), согласно Земельного кодекса РФ. Затем проектом межевания предусмотрено изменение видов разрешенного использования согласно целевому назначению земельных участков (Приложение 4).

Перечень и сведения о площадях, образуемых на проектируемой территории земельных участков, а также возможные способы их образования приведены в таблице 1. Все образуемые земельные участки подлежат процедуре постановки на государственный кадастровый учет в соответствии с законодательством РФ. Сведения о существующих, вновь образуемых земельных участках и частях земельных участков отражены на чертеже межевания территории.

***Таблица 1. - Характеристики образуемых земельных участков***

| **Условный номер земельного участка по проекту** **межевания** **территории** | **Наименование вида** **разрешенного** **использования** **земельного участка** | **Площадь** **земельного участка,** **кв.м.** | **Возможный** **способ образования земельного участка** | **Площадь зоны** **действия публичного сервитута/площадь образуемой части земельного участка, кв.м.** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| :3762:ЗУ1 | Сельскохозяйственное использование (для сельскохозяйственного использования мелиорируемых земель и эксплуатации мелиоративных систем) | **7086** | Образование путем раздела | 249 |
| :3762:ЗУ2 | Сельскохозяйственное использование (для сельскохозяйственного использования мелиорируемых земель и эксплуатации мелиоративных систем) | **7117** | Образование путем раздела | 266 |
| :3762:ЗУ3 | Сельскохозяйственное использование (для сельскохозяйственного использования мелиорируемых земель и эксплуатации мелиоративных систем) | **7037** | Образование путем раздела | 1029 |
| :3762:ЗУ4 | Сельскохозяйственное использование (для сельскохозяйственного использования мелиорируемых земель и эксплуатации мелиоративных систем) | **9924** | Образование путем раздела | - |
| :3762:ЗУ5 | Сельскохозяйственное использование (для сельскохозяйственного использования мелиорируемых земель и эксплуатации мелиоративных систем) | **7339** | Образование путем раздела | 154 |
| :3762:ЗУ6 | Сельскохозяйственное использование (для сельскохозяйственного использования мелиорируемых земель и эксплуатации мелиоративных систем) | **7415** | Образование путем раздела | 324 |
| :3762:ЗУ7 | Сельскохозяйственное использование (для сельскохозяйственного использования мелиорируемых земель и эксплуатации мелиоративных систем) | **7398** | Образование путем раздела | 432 |
| :3762:ЗУ8 | Сельскохозяйственное использование (для сельскохозяйственного использования мелиорируемых земель и эксплуатации мелиоративных систем) | **7023** | Образование путем раздела | - |
| :3762:ЗУ9 | Сельскохозяйственное использование (для сельскохозяйственного использования мелиорируемых земель и эксплуатации мелиоративных систем) | **6793** | Образование путем раздела | - |
| :3762:ЗУ10 | Сельскохозяйственное использование (для сельскохозяйственного использования мелиорируемых земель и эксплуатации мелиоративных систем) | **6335** | Образование путем раздела | 325 |
| :3762:ЗУ11 | Сельскохозяйственное использование (для сельскохозяйственного использования мелиорируемых земель и эксплуатации мелиоративных систем) | **3861** | Образование путем раздела | 162 |
| :3762:ЗУ12 | Сельскохозяйственное использование (для сельскохозяйственного использования мелиорируемых земель и эксплуатации мелиоративных систем) | **6134** | Образование путем раздела | 320 |
| :3762:ЗУ13 | Сельскохозяйственное использование (для сельскохозяйственного использования мелиорируемых земель и эксплуатации мелиоративных систем) | **5449** | Образование путем раздела | - |
| :3762:ЗУ14 | Сельскохозяйственное использование (для сельскохозяйственного использования мелиорируемых земель и эксплуатации мелиоративных систем) | **5339** | Образование путем раздела | - |
| :3762:ЗУ15 | Сельскохозяйственное использование (для сельскохозяйственного использования мелиорируемых земель и эксплуатации мелиоративных систем) | **6872** | Образование путем раздела | 1534 |
| :3762:ЗУ16 | Сельскохозяйственное использование (для сельскохозяйственного использования мелиорируемых земель и эксплуатации мелиоративных систем) | **5763** | Образование путем раздела | 103 |
| :3762:ЗУ17 | Сельскохозяйственное использование (для сельскохозяйственного использования мелиорируемых земель и эксплуатации мелиоративных систем) | **9500** | Образование путем раздела | - |
| :3762:ЗУ18 | Сельскохозяйственное использование (для сельскохозяйственного использования мелиорируемых земель и эксплуатации мелиоративных систем) | **9500** | Образование путем раздела | - |
| :3762:ЗУ19 | Сельскохозяйственное использование (для сельскохозяйственного использования мелиорируемых земель и эксплуатации мелиоративных систем) | **87** | Образование путем раздела | - |
| :3762:ЗУ20 | Сельскохозяйственное использование (для сельскохозяйственного использования мелиорируемых земель и эксплуатации мелиоративных систем) | **84** | Образование путем раздела | - |
| :3762:ЗУ21 | Сельскохозяйственное использование (для сельскохозяйственного использования мелиорируемых земель и эксплуатации мелиоративных систем) | **7346** | Образование путем раздела | - |
| :3762:ЗУ22 | Сельскохозяйственное использование (для сельскохозяйственного использования мелиорируемых земель и эксплуатации мелиоративных систем) | **3900** | Образование путем раздела | 622 |
| :3762:ЗУ23 | Сельскохозяйственное использование (для сельскохозяйственного использования мелиорируемых земель и эксплуатации мелиоративных систем) | **5700** | Образование путем раздела | 262 |
| :3762:ЗУ24 | Сельскохозяйственное использование (для сельскохозяйственного использования мелиорируемых земель и эксплуатации мелиоративных систем) | **5587** | Образование путем раздела | 1118 |
| :3762:ЗУ25 | Сельскохозяйственное использование (для сельскохозяйственного использования мелиорируемых земель и эксплуатации мелиоративных систем) | **6146** | Образование путем раздела | - |
| :3762:ЗУ26 | Сельскохозяйственное использование (для сельскохозяйственного использования мелиорируемых земель и эксплуатации мелиоративных систем) | **5662** | Образование путем раздела | - |
| :3762:ЗУ27 | Сельскохозяйственное использование (для сельскохозяйственного использования мелиорируемых земель и эксплуатации мелиоративных систем) | **6266** | Образование путем раздела | 301 |
| :3762:ЗУ28 | Сельскохозяйственное использование (для сельскохозяйственного использования мелиорируемых земель и эксплуатации мелиоративных систем) | **4277** | Образование путем раздела | 171 |
| :3762:ЗУ29 | Сельскохозяйственное использование (для сельскохозяйственного использования мелиорируемых земель и эксплуатации мелиоративных систем) | **6397** | Образование путем раздела | 281 |
| :3762:ЗУ30 | Сельскохозяйственное использование (для сельскохозяйственного использования мелиорируемых земель и эксплуатации мелиоративных систем) | **4333** | Образование путем раздела | 122 |
| :3762:ЗУ31 | Сельскохозяйственное использование (для сельскохозяйственного использования мелиорируемых земель и эксплуатации мелиоративных систем) | **8149** | Образование путем раздела | 389 |
| :3762:ЗУ32 | Сельскохозяйственное использование (для сельскохозяйственного использования мелиорируемых земель и эксплуатации мелиоративных систем) | **4833** | Образование путем раздела | 237 |
| :3762:ЗУ33 | Сельскохозяйственное использование (для сельскохозяйственного использования мелиорируемых земель и эксплуатации мелиоративных систем) | **7074** | Образование путем раздела | - |
| :3762:ЗУ34 | Сельскохозяйственное использование (для сельскохозяйственного использования мелиорируемых земель и эксплуатации мелиоративных систем) | **23737** | Образование путем раздела | - |
| :3762:ЗУ35 | Сельскохозяйственное использование (для сельскохозяйственного использования мелиорируемых земель и эксплуатации мелиоративных систем) | **3322** | Образование путем раздела | - |
| :3762:ЗУ36 | Сельскохозяйственное использование (для сельскохозяйственного использования мелиорируемых земель и эксплуатации мелиоративных систем) | **5000** | Образование путем раздела | - |
| :3762:ЗУ37 | Сельскохозяйственное использование (для сельскохозяйственного использования мелиорируемых земель и эксплуатации мелиоративных систем) | **4000** | Образование путем раздела | - |
| :3762:ЗУ38 | Сельскохозяйственное использование (для сельскохозяйственного использования мелиорируемых земель и эксплуатации мелиоративных систем) | **84** | Образование путем раздела | - |
| :3762:ЗУ39 | Сельскохозяйственное использование (для сельскохозяйственного использования мелиорируемых земель и эксплуатации мелиоративных систем) | **85** | Образование путем раздела | - |
| :3762:ЗУ40 | Сельскохозяйственное использование (для сельскохозяйственного использования мелиорируемых земель и эксплуатации мелиоративных систем) | **15022** | Образование путем раздела | - |
| :3762:ЗУ41 | Сельскохозяйственное использование (для сельскохозяйственного использования мелиорируемых земель и эксплуатации мелиоративных систем) | **15242** | Образование путем раздела | - |
| :3762:ЗУ42 | Сельскохозяйственное использование (для сельскохозяйственного использования мелиорируемых земель и эксплуатации мелиоративных систем) | **16344** | Образование путем раздела | - |
| :3762:ЗУ43 | Сельскохозяйственное использование (для сельскохозяйственного использования мелиорируемых земель и эксплуатации мелиоративных систем) | **17313** | Образование путем раздела | - |
| :3762:ЗУ44 | Сельскохозяйственное использование (для сельскохозяйственного использования мелиорируемых земель и эксплуатации мелиоративных систем) | **24283** | Образование путем раздела | - |
| :3762:ЗУ45 | Сельскохозяйственное использование (для сельскохозяйственного использования мелиорируемых земель и эксплуатации мелиоративных систем) | **23322** | Образование путем раздела | - |

**4.4. Технико-экономические показатели проекта межевания территории**

| **№ п/п** | **Наименование показателей** | **Единица****измерения** | **Состояние** **на расчетный срок 2034 г.** |
| --- | --- | --- | --- |
| **1** | **Площадь проектируемой территории - всего** | **га** | **34,9** |
| **2** | **Территории, подлежащие межеванию****в том числе:** | **га** | **34,9** |
|  | - территория земельных участков для размещения многоквартирных жилых домов | га | 18,3 |
|  | - территория земельных участков для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования | га | 4,6 |
|  | - территория земельных участков для размещения объекта амбулаторно-поликлинического обслуживания | га | 0,5 |
|  | - территория земельных участков для размещения магазина | га | 0,4 |
|  | - территория земельных участков для размещения объектов коммунального обслуживания | га | 0,03 |
|  | - территория земельных участков для размещения улично-дорожной сети | га | 4,6 |
| **3** | **Территории, которые после межевания будут относиться к территориям общего пользования** | **га** | **6,5** |
|  | **- Иные территории** |  |  |
|  | - территория сервитутов | га | 0,84 |

**Приложение 1.**

**Характеристика земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Кадастровый номер****земельного участка** | **Вид права** | **Правообладатель** | **Местоположение** **(адрес)** **участка** | **Площадь исходного участка, м2** | **Вид разрешенного****использования** | **Категория земель** |
| 1 | 13:23:000000:3762 | Собственность | ПАО «Саранский ДСК»  | Республика Мордовия, г.Саранск | 349 480 | Сельскохозяйственное использование (для сельскохозяйственного использования мелиорируемых земель и эксплуатации мелиоративных систем) | Земли населённых пунктов |

**Приложение 2.**

**Координаты границ территории проектирования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Х** | **У** |
| 1 | 395 165,59 | 1 296 311,16 |
| 2 | 394 759,37 | 1 296 762,36 |
| 3 | 394 637,88 | 1 296 599,47 |
| 4 | 394 482,17 | 1 296 393,77 |
| 5 | 394 357,10 | 1 296 248,48 |
| 6 | 394 379,52 | 1 296 226,06 |
| 7 | 394 392,94 | 1 296 212,64 |
| 8 | 394 689,98 | 1 295 882,91 |

**Приложение 3.**

**Координаты границ красных линий**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Х** | **У** |
| 1 | 395 147,086 | 1 296 312,263 |
| 2 | 394 843,145 | 1 296 649,958 |
| 3 | 394 443,373 | 1 296 177,889 |
| 4 | 394 691,228 | 1 295 901,967 |

**Приложение 4.**

**Характеристики образуемых земельных участков**

**после процедуры смены видов разрешенного использования**

| **Условный номер земельного участка по проекту** **межевания** **территории** | **Наименование вида** **разрешенного** **использования** **земельного участка** | **Площадь** **земельного участка,** **кв.м.** | **Возможный** **способ образования земельного участка** | **Площадь зоны** **действия публичного сервитута/площадь образуемой части земельного участка, кв.м.** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| :3762:ЗУ1 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | **7086** | Образование путем раздела | 249 |
| :3762:ЗУ2 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | **7117** | Образование путем раздела | 266 |
| :3762:ЗУ3 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | **7037** | Образование путем раздела | 1029 |
| :3762:ЗУ4 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | **9924** | Образование путем раздела | - |
| :3762:ЗУ5 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | **7339** | Образование путем раздела | 154 |
| :3762:ЗУ6 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | **7415** | Образование путем раздела | 324 |
| :3762:ЗУ7 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | **7398** | Образование путем раздела | 432 |
| :3762:ЗУ8 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | **7023** | Образование путем раздела | - |
| :3762:ЗУ9 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | **6793** | Образование путем раздела | - |
| :3762:ЗУ10 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | **6335** | Образование путем раздела | 325 |
| :3762:ЗУ11 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | **3861** | Образование путем раздела | 162 |
| :3762:ЗУ12 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | **6134** | Образование путем раздела | 320 |
| :3762:ЗУ13 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | **5449** | Образование путем раздела | - |
| :3762:ЗУ14 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | **5339** | Образование путем раздела | - |
| :3762:ЗУ15 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | **6872** | Образование путем раздела | 1534 |
| :3762:ЗУ16 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | **5763** | Образование путем раздела | 103 |
| :3762:ЗУ17 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | **9500** | Образование путем раздела | - |
| :3762:ЗУ18 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | **9500** | Образование путем раздела | - |
| :3762:ЗУ19 | Предоставление коммунальных услуг | **87** | Образование путем раздела | - |
| :3762:ЗУ20 | Предоставление коммунальных услуг | **84** | Образование путем раздела | - |
| :3762:ЗУ21 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | **7346** | Образование путем раздела | - |
| :3762:ЗУ22 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | **3900** | Образование путем раздела | 622 |
| :3762:ЗУ23 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | **5700** | Образование путем раздела | 262 |
| :3762:ЗУ24 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | **5587** | Образование путем раздела | 1118 |
| :3762:ЗУ25 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | **6146** | Образование путем раздела | - |
| :3762:ЗУ26 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | **5662** | Образование путем раздела | - |
| :3762:ЗУ27 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | **6266** | Образование путем раздела | 301 |
| :3762:ЗУ28 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | **4277** | Образование путем раздела | 171 |
| :3762:ЗУ29 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | **6397** | Образование путем раздела | 281 |
| :3762:ЗУ30 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | **4333** | Образование путем раздела | 122 |
| :3762:ЗУ31 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | **8149** | Образование путем раздела | 389 |
| :3762:ЗУ32 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | **4833** | Образование путем раздела | 237 |
| :3762:ЗУ33 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | **7074** | Образование путем раздела | - |
| :3762:ЗУ34 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | **23737** | Образование путем раздела | - |
| :3762:ЗУ35 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | **3322** | Образование путем раздела | - |
| :3762:ЗУ36 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | **5000** | Образование путем раздела | - |
| :3762:ЗУ37 | Магазины | **4000** | Образование путем раздела | - |
| :3762:ЗУ38 | Предоставление коммунальных услуг | **84** | Образование путем раздела | - |
| :3762:ЗУ39 | Предоставление коммунальных услуг | **85** | Образование путем раздела | - |
| :3762:ЗУ40 | Улично-дорожная сеть | **15022** | Образование путем раздела | - |
| :3762:ЗУ41 | Улично-дорожная сеть | **15242** | Образование путем раздела | - |
| :3762:ЗУ42 | Улично-дорожная сеть | **16344** | Образование путем раздела | - |
| :3762:ЗУ43 | Земельные участки (территории) общего пользования | **17313** | Образование путем раздела | - |
| :3762:ЗУ44 | Земельные участки (территории) общего пользования | **24283** | Образование путем раздела | - |
| :3762:ЗУ45 | Земельные участки (территории) общего пользования | **23322** | Образование путем раздела |  |