**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

№П-175-1326225442-01

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» №02-21/2021 от 12.01.2021г., 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. При разработке проекта учтены требования, изложенные в следующих нормативно-технических и правовых документах:

– Градостроительный Кодекс Российской Федерации (с изменениями на 30 декабря 2020 года) (редакция, действующая с 10 января 2021 года);

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

– 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 22.10.2019 г. № 223;

– Решения от 27 декабря 2019 года № 269 Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа Саранск;

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

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 27,1882 га.

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 |

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

-общая площадь жилых домов – 14505 м2 (общая площадь застройки жилыми домами 7634 м2)

-средней жилищной обеспеченности – 69 м2/чел.

Расчетное количество жителей проектируемой территории 210 чел

Предельная высота жилых домов запроектирована не более 2х этажей.

Возможно увеличение этажности до 3х этажей при соблюдении 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. Параметры застройки приведены в таблице 4.2.1

*Таблица 4.2.1*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п\п** | **Наименование показателей** | **Единица**  **измерения** | **Коли-чество** | **Примечание** |
| **1** | **Территория** |  |  |  |
| 1.1 | Площадь проектируемой территории – всего, в том числе территории: | га | 27,1882 |  |
| А) жилых зон (кварталы, микро-районы и другие) | га | 15,5226 |  |
| Б) Объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения | га | 2,1309 |  |
| В) Производственных зон | га | **-** |  |
| Г) Зона транспортной инфраструктуры (улицы, дороги) | га | 6,9899 |  |
| Д) Зона инженерной инфраструктуры | га | 2,2932 |  |
| Е) территории, на которых не предусмотрено образование земельных участков | га | 0,2486 |  |
| **2** | **Население** |  |  |  |
| 2.1 | Численность населения | чел. | 210 |  |
| **3** | **Жилищный фонд** |  |  |  |
| 3.1 | Малоэтажные жилые дома | шт. | 34 |  |
| 3.2 | Двухэтажный индивидуальный ж/д | шт. | 34 |  |
| 3.3 | Трехэтажный индивидуальный ж/д | шт. | - |  |
| 3.4 | Двухэтажные блокированная застройка | шт. | - |  |
| 3.5 | Общая площадь застройки жилыми домами: | кв.м | 7634 |  |
| 3.6 | Общая площадь проектируемой жилой застройки: | кв.м  общей площади | 14505 |  |
| 3.8 | Существующий сохраняемый жилищный фонд | тыс.кв.м  общей площади | - |  |
| 3.9 | Убыль жилищного фонда | тыс.кв.м  общей площади | - |  |
| **4** | **Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения** |  |  |  |
| 4.1 | Детский сад | мест | 22 |  |
| 4.3 | Предприятия торговли: | м2 торг.площади |  |  |
| - продовольственные магазины | 21 |  |
| - непродовольственные магазины | 38 |  |
|  | Предприятия бытового обслуживания | раб. мест | 1 |  |
|  | Аптечные киоски | м2  общ.  площади | 3 |  |
|  | Отделение связи | объект | 1 |  |
|  | Отделение банка | м2 общей площади | 9 |  |
| **5** | **Транспортная инфраструктура** |  |  |  |
| 5.1 | Магистральные дороги | км | - |  |
| 5.2 | Магистральные улицы общегородского значения | км | - |  |
| 5.3 | Улицы и проезды местного значения | кв. м | 27616 |  |

**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 проектируемых красных линий приведены в таблице 4.3

*Таблица 4.3*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ведомость координат поворотных точек  проектируемых красных линий | | |
| № точки | Х | Y |
| 1 | 391560.539 | 1286470.265 |
| 2 | 391585.120 | 1286411.685 |
| 3 | 391681.660 | 1286204.629 |
| 4 | 391749.170 | 1286190.700 |
| 5 | 391751.800 | 1286162.970 |
| 6 | 391767.353 | 1286114.391 |
| 7 | 391776.690 | 1286087.309 |
| 8 | 391797.853 | 1286025.605 |
| 9 | 391815.213 | 1285975.539 |
| 10 | 391819.882 | 1285961.972 |
| 11 | 391823.667 | 1285941.629 |
| 12 | 391849.803 | 1285875.354 |
| 13 | 391866.984 | 1285831.786 |
| 14 | 391872.348 | 1285814.603 |
| 15 | 391887.983 | 1285741.592 |
| 16 | 391900.143 | 1285682.095 |
| 17 | 391901.505 | 1285673.923 |
| 18 | 391909.094 | 1285628.366 |
| 19 | 391910.339 | 1285614.227 |
| 20 | 391898.327 | 1285567.670 |
| 21 | 391907.826 | 1285483.477 |
| 22 | 391892.457 | 1285479.701 |
| 23 | 391846.542 | 1285469.186 |
| 24 | 391820.527 | 1285481.602 |
| 25 | 391753.519 | 1285526.111 |
| 26 | 391655.067 | 1285621.384 |
| 27 | 391615.126 | 1285660.039 |
| 28 | 391604.241 | 1285679.905 |
| 29 | 391597.675 | 1285692.011 |
| 30 | 391604.983 | 1285732.229 |
| 31 | 391643.399 | 1285749.485 |
| 32 | 391666.332 | 1285759.729 |
| 33 | 391695.492 | 1285772.823 |
| 34 | 391706.926 | 1285777.965 |
| 35 | 391709.258 | 1285791.391 |
| 36 | 391689.143 | 1285899.652 |
| 37 | 391668.205 | 1286012.333 |
| 38 | 391656.845 | 1286073.472 |
| 39 | 391646.208 | 1286130.717 |
| 40 | 391638.656 | 1286162.227 |
| 41 | 391624.628 | 1286175.703 |
| 42 | 391577.605 | 1286185.422 |
| 43 | 391534.092 | 1286194.469 |
| 44 | 391520.032 | 1286190.807 |
| 45 | 391442.912 | 1286193.676 |
| 46 | 391442.018 | 1286193.977 |
| 47 | 391434.663 | 1286241.161 |
| 48 | 391425.945 | 1286297.082 |
| 49 | 391422.901 | 1286316.608 |
| 50 | 391455.803 | 1286375.131 |
| 51 | 391468.786 | 1286398.224 |
| 52 | 391470.121 | 1286399.748 |
| 53 | 391505.781 | 1286427.567 |

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

Комплексное освоение проектируемой территории предусмотрено осуществлять в пять этапов:

**1 этап:**

подготовка территории для строительства линейных объектов в зоне строительства домов, объектов коммунального обслуживания, и объектов религиозного назначения № 5, 29-42. (см. лист ПП-15)

строительство подъездных дорог и противопожарных проездов, прокладка инженерных коммуникаций (водопровод, электроснабжение, освещение, газоснабжение, водоотведение, ливневая канализация) в зоне строительства домов и объектов коммунального обслуживания №5, 32, 38. (см. лист ПП-15)

**2 этап:**

подготовка территории для строительства линейных объектов в зоне строительства зданий №1-4, 43. (см. лист ПП-15)

строительство подъездных дорог и противопожарных проездов, прокладка инженерных коммуникаций (водопровод, электроснабжение, освещение, газоснабжение, водоотведение, ливневая канализация) в зоне строительства зданий и объектов коммунального обслуживания №43. (см. лист ПП-15)

**3 этап:**

подготовка территории для строительства линейных объектов в зоне строительства домов №23-28. (см. лист ПП-15)

строительство подъездных дорог и противопожарных проездов, прокладка инженерных коммуникаций (водопровод, электроснабжение, освещение, газоснабжение, водоотведение, ливневая канализация) в зоне строительства домов №23-28. (см. лист ПП-1)

**4 этап:**

подготовка территории для строительства линейных объектов в зоне строительства домов № 6-11. (см. лист ПП-15)

строительство подъездных дорог и противопожарных проездов, прокладка инженерных коммуникаций (водопровод, электроснабжение, освещение, газоснабжение, водоотведение, ливневая канализация) в зоне строительства домов №6-11. (см. лист ПП-15)

**5 этап:**

подготовка территории для строительства линейных объектов в зоне строительства домов №12-22.(см. лист ПП-15)

строительство подъездных дорог и противопожарных проездов, прокладка инженерных коммуникаций (водопровод, электроснабжение, освещение, газоснабжение, водоотведение, ливневая канализация) в зоне строительства домов №12-22;

строительство жилых домов №6-31, 33-37, 39-41, (см. лист ПП-15)

строительство детского сада, здание № 3. (см. лист ПП-15)

строительство объектов социально-бытового обеспечения №1-2,4.

(см. лист ПП-1)

строительство храма на земельном участке №42. (см. лист ПП-15)

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

Строительство жилых домов, а также строительство на земельных участках 1-4, 5, объектов социального, культурного, религиозного и бытового обслуживания может вестись одновременно со строительством линейных объектов.

Строительство подъездных дорог и противопожарных проездов, прокладка инженерных коммуникаций (водопровод, электроснабжение, освещение, газоснабжение, водоотведение) к объектам капитального строительства социального, культурного, религиозного и бытового обслуживания осуществляется одновременно со строительством указанных объектов.

Строительство жилых домов и объектов социального, культурного и бытового обслуживания должно вестись одновременно.

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.