**Муниципальное предприятие**

**городского округа Саранск «Кадастр»**

**(МП «Кадастр»)**

**Заказчик: Бояркин В.Н.**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**по внесению изменений в документацию по планировке территории,**

**ограниченной улицами Коммунистическая, Ботевградская, Полежаева, Титова г. Саранска, в части изменения планировки территории (проект планировки, проект межевания) земельных участков с кадастровыми номерами 13:23:0902150:1294, 13:23:0902150:1293, 13:23:0902150:18, 13:23:0902150:16, 13:23:0902150:12, 13:23:0902150:33, 13:23:0902150:14, расположенных по адресу: г. Саранск, ул. Б.Хмельницкого, 75**

**Часть 1**

**Пояснительная записка**

**Шифр: 9-10/2021-ПП**

### Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.В. Вавилов

М.П.

« 10 » сентября 2021 г.

**Саранск 2021 г.**

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ** |  |
| РАЗДЕЛ 1. Основная часть. ПоложениЕ о характеристиках планируемого развития территории | 6 |
| 1.1. Обоснование для разработки проекта планировки территории | 6 |
| 1.2. Положения о характеристиках планируемого развития территории | 8 |
| 1.3. Красные линии | 11 |
| 1.4. Положения об очередности планируемого развития территории | 12 |
| РАЗДЕЛ 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ | 12 |
| 2.1. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства | 12 |
| 2.2. Обоснование соответствия планируемых параметров,  местоположения и назначения объектов местного значения | 13 |
| 2.3. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории | 17 |
| 2.4. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера | 17 |
| 2.5. Перечень мероприятий по охране окружающей среды | 18 |
| раздел 3. Иные вопросы планировки территории | 21 |
| 3.1. Основные технико-экономические показатели проекта планировки | 21 |
| **Проект межевания территории** |  |
| РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ | 22 |
| 4.1. Общие сведения | 22 |
| 4.2. Анализ существующего положения | 22 |
| 4.3. Проектное предложение по образованию земельных участков на проектируемой территории | 23 |
| 4.4. Технико-экономические показатели проекта межевания территории | 26 |
|  |  |

Приложение 1

Ведомость координат границ проектирования

**ОБЩАЯ ЧАСТЬ**

**Состав авторского проекта и ответственных разработчиков проекта**

|  |  |
| --- | --- |
| Руководитель проекта | В.В. Вавилов |

**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 |

**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 | ПП - 2 | 1: 6000 |
| 2. | Результаты инженерных изысканий | ПП - 3 | 1: 1000 |
| 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 - 4 | 1: 1000 |
| 4. | Схема границ зон с особыми условиями использования территории. | ПП - 5 | 1: 1000 |
| 5. | Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной зашиты территории. | ПП - 6 | 1: 1000 |
| 6. | Схема инженерных сетей | ПП - 7 | 1: 1000 |
| 7. | Схема организации движения транспорта и пешеходов | ПП - 8 | 1: 1000 |
| 8. | Чертеж вариантов планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории | ПП - 9 |  |

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

- разбивочный чертеж красных линий;

- 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: 1000 |

**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 | ПМ-2 | 1: 1000 |
| 2. | Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. | ПМ- 3 | 1: 1000 |

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

- чертеж границ зон действия публичных сервитутов;

- чертеж границ особо охраняемых природных территорий;

- чертеж границ территорий объектов культурного наследия.

**РАЗДЕЛ 1. Основная Часть.**

**Положение о характеристиках планируемого**

**развития территории**

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

Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Коммунистическая, Ботевградская, Полежаева, Титова г. Саранска, в части изменения планировки территории (проект планировки, проект межевания) земельных участков с кадастровыми номерами 13:23:0902150:1294, 13:23:0902150:1293, 13:23:0902150:18, 13:23:0902150:16, 13:23:0902150:12, 13:23:0902150:33, 13:23:0902150:14, расположенных по адресу: г. Саранск, ул. Б.Хмельницкого, 75 выполнено с целью выделения элементов планировочной структуры, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

Внесение изменений в документацию по планировке территории разработано на основании Постановления Администрации городского округа Саранск от 04 марта 2020 г. № 353 согласно требованиям законодательных актов и рекомендаций следующих нормативных документов:

- Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;

- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 г. № 136-Ф3;

- 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, (Решение от 22 марта 2019 г. N 223.).

- Правил землепользования и застройки г.о. Саранск (утв. Решением Совета депутатов г.о. Саранск № 516 от 06.05.2016г. (с изменениями). 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 «РНИИЦ» в августе 2017 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 центральной части г.о. Саранск, в Ленинском районе в квартале, ограниченном с севера – ул. Полежаева, с запада – ул. Степана Разина, с юга – ул. Б.Хмельницког, с востока – ул.Ботевградская. Основной подъезд осуществляется с ул. Б. Хмельницкого. Площадь проектируемой территории в границах проекта планировки составляет 1,6 га. Категория земель – земли населенных пунктов.

В границах проектируемой территории в качестве зон с особыми условиями использования выделены охранные зоны существующих инженерных коммуникаций, границы которых показаны на чертеже «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 ОД2-Ц – зона обслуживания общественно-деловой и коммерческой активности городского центра. Для данной территориальной зоны в качестве основных видов разрешенного использования является размещение многоквартирной жилой застройки. Информация о параметрах застройки территории, установленная градостроительным регламентом для проектируемой территории приведена в таблице.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Наимено-вание зоны/ подзоны | Предельные размеры земельных участков | | Предельное кол-во этажей | | Мин. отступы от границ зем. участка, м | Макс. процент застройки в границах земельного участка | Минимальная и максимальная длина, минимальная и максимальная ширина земельного участка |
| площадь, кв. м | | мин. | макс. |
| минимум | максимум |
| 1 | ОД2-Ц | 5 | 120000 | 1 | 18 | 1 | 40 | Не устанавливается |

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

| **№ п/п** | **Количество жилых домов** | **Наименование объекта** | **Общая жилая площадь, кв.м.** | **Этажность** | **Количество квартир (в 1 жилом доме)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 1 | Многоквартирный жилой дом | 28870,6 | 10-22 | 344 |

Из расчета фактической жилищной обеспеченности по городскому округу Саранск на 2021 год 34,0 кв.м.на человека (п.2.1.4. МНГП) максимальная расчетная численность населения на проектируемой территории составит 850 чел.

Общая площадь территории жилой зоны границах проектирования составляет 1,60 га.

Плотность населения проектируемой многоквартирной жилой застройки составит 532 чел./га, что превышает предельные показателей плотности застройки (п.2.2.27 МНГП) на 32 человека (составляет 6,4%). В условиях реконструкции сложившейся застройки расчетную плотность населения допускается увеличивать или уменьшать, но не более чем на 10%.

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:

- развитие систем инженерно-технического обеспечения территории.

*Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории*

Проектируемая территория расположена в существующей планировочной структуре восточной части г.Саранск со сложившимися транспортно-пешеходными связями. Проектом планировки территории подъезд к проектируемой территории не предусмотрен, по причине отсутствия улично-дорожной сети, имеются только пешеходные связи.

*Характеристики развития систем инженерно-технического*

*обеспечения территории*

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

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», обеспечивающий 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», со сбросом сточных вод локальные очистные сооружения, расположенные на территории проектируемого земельного участка.

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

*Характеристика развития систем социального обслуживания*

В связи со спецификой территории в границах проекта планировки, описанной в разделах 1.2 «Краткая характеристика территории в границах проекта планировки…» и 1.4 «Планируемые к размещению объекты капитального строительства» настоящих положений, строительство объектов для развития систем социального обслуживания настоящим проектом планировки территории не планируется.

**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 линиина проектируемой территории установлены ранее утвержденной документацией по планировке территории по внутриквартальным проездам с отступом для обеспечения коридора для прокладки инженерных коммуникаций на перспективу.

В границах проектируемой территории, ранее установленные красные линии не изменяются. На чертежах красные линии и линии отступа от красных линий не отмечены по причине их отсутствия на проектируемой территории.

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

Внесение изменений в ранее разработанный проект планировки территории выполнено в связи с планируемых размещением на проектируемой территории многоквартирного жилого дома. Данный объект является объектом капитального строительства местного значения. Проектом планировки предусмотрен один этап планируемого развития территории.

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

Этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур не приводятся в связи с их отсутствием.

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 действующими правилами землепользования и застройки проектируемая территории расположена в составе территориальной зоны ОД2-Ц, для которой в качестве основных видов разрешенного использования предусмотрено размещение многоквартирной жилой застройки.

Зона ОД2-Ц – зона обслуживания, общественно-деловой и коммерческой активности городского центра выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства (в том числе федерального, республиканского и местного значения) с целью концентрации административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования в сочетании с жилой застройкой и зданиями смешанного использования.

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, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с Правилами землепользования и застройки г.о. Саранск. Если размещение проектируемого объекта влечет за собой отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, установленных градостроительным регламентом территориальной зоны в соответствии со ст. 40 ГрК РФ необходимо получить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

**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 обусловлено Правилами землепользования и застройки г.о.Саранска, которыми на проектируемой территории предусмотрена территориальная зона: ОД2-Ц – зона обслуживания, общественно-деловой и коммерческой активности городского центра, сложившейся застройкой, а также ограничениями использования проектируемой территории.

Градостроительный регламент территориальной зоны ОД2-Ц определяет допустимые для размещения виды объектов и их параметры на проектируемой территории.

Планировочная структура жилой зоны формируется в соответствии с планировочной структурой городского округа Саранск в целом, учитывая градостроительные, природные особенности территории, трассировку улично-дорожной сети. При этом необходимо взаимоувязывать размещение жилой застройки, общественных зданий и сооружений, озеленённых территорий общего пользования, а также других объектов, размещение которых допускается в жилой зоне по санитарно-гигиеническим нормам и требованиям безопасности.

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

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.

Выбор местоположения проектируемых объектов обусловлен сложившейся планировочной структурой города Саранска и наличием территории свободной от застройки.

***Обоснование соответствия планируемых параметров объектов местного значения***

Проектом планировки на проектируемой территории предполагается размещение многоквартирного жилого дома 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:

**Таблица - 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 участок  для размещения многоквартирного жилого дома | 28870,6 |  | 14060 | 14723 |

\*\* - 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 текущий момент (за 2019 год), прим.2 к табл.5 МНГП на основании данных предоставленных Минстроем РМ.

*Параметры планируемого строительства систем транспортного обслуживания проектируемой территории*

Проектом планировки развитие системы транспортного обслуживания территории не проектируется, так как все автомобильные дороги, ограничивающие проектируемую территорию, соответствуют требованиям действующих нормативов градостроительного проектирования г.о. Саранск. Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта, а также поперечные профили проектируемых дорог приведены на чертеже ПП-5.

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).

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.

**Расчет требуемого количества парковочных мест**

| **Условный номер по ППТ** | Наименование | Ед. изм. | Расчетная единица («МНГП г о. Саранск», 2008г | **Расчетное кол-во маш.-мест** | **Фактическое кол-во маш.-мест** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. | Многоквартирный жилой дом с условным номером по ППТ 1 (344 квартир) | кварт. | 1маш-место/ 2квартиры | 172 | 177 |

***Параметры планируемого строительства систем социального обслуживания проектируемой территории***

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, выездные услуги, детские игры).

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 объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения во встроенных нежилых помещениях проектируемых многоквартирных жилых домов. Кроме того, в составе дворовых территорий планируется размещение детских и спортивных площадок.

На проектируемой территории отсутствуют территории для размещения общеобразовательной школы и детских дошкольных учреждений. Однако в непосредственной близости от проектируемой территории в данном микрорайоне расположены общеобразовательная школа № 16, вместимостью 800 человек и детский сад № 40, вместимостью 240 человек, что обеспечивает потребности существующей и проектируемой застройки в детских образовательных и дошкольных учреждениях. Их размещение позволяет обеспечить проектируемую территорию необходимым количеством мест в дошкольных учреждениях, а также соответствуют радиусу пешеходной доступности.

**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 автомобильных дорог, 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 автомобильной дороги 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 здания.

Организация системы современной санитарной очистки микрорайонов включает в себя:

- сбор и удаление ТБО;

- уборку территории от мусора, смета снега, мытья усовершенствованных покрытий.

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 2021 г.** | **Количество на расчетный срок (2025 г.)** | **Примечание** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| **1** | **Территория** |  |  |  |  |
| 1.1 | Площадь проектируемой территории – всего,  в том числе территории: | га | 1,6 | 1,6 |  |
| **А) - жилых зон** (кварталы, микрорайоны и другие) из них: | га | - | 1,6 |  |
|  | -многоквартирные жилые дома, в том числе | га | - | 1,6 |  |
|  | **Б) Объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, в том числе:** | га | - | - |  |
|  | **- районного значения** | га | - | - |  |
|  | **- микрорайонного значения** | га | - | - |  |
|  | **В) Производственных зон** | га | - | - |  |
|  | **Г) Г) Зон транспортной инфраструктуры** | га | - | - |  |
|  | **Д) Зон инженерной инфраструктуры** | га | - | - |  |
|  | **Е) Рекреационных и иных зон** | га | - | - |  |
|  | **Ж) Санитарно-защитных зон в границах проектируемой территории** | га | - | - |  |
| 1.2 | Из общей площади проектируемого района территории общего  пользования – всего, из них | га | - | - |  |
|  | - зеленые насаждения общего пользования | га | - | - |  |
|  | - прочие территории общего пользования | га | - | - |  |
| 1.3 | Из общей территории: |  |  |  |  |
| - земли муниципальной собственности | га | - | - |  |

**Проект межевания территории**

**РАЗДЕЛ 4. Основная часть**

**проекта межевания территории**

**4.1. Общие сведения**

Проект межевания территории объекта разработан для застроенной 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 обременении, установления условий неделимо­сти земельного участка.

Проект межевания территории разработан согласно требованиям законодательных актов и рекомендаций следующих нормативных документов:

- Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;

- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 г. № 136-Ф3;

- 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, (Решение от 22 марта 2019 г. N 223.).

- Правил землепользования и застройки г.о. Саранск (утв. Решением Совета депутатов г.о. Саранск № 516 от 06.05.2016г. (с изменениями).

**4.2. Анализ существующего положения**

Проектируемая территория расположена в центральной части г.о. Саранск, в Ленинском районе в квартале, ограниченном с севера – ул. Полежаева, с запада – ул. Степана Разина, с юга – ул. Б.Хмельницког, с востока – ул.Ботевградская. Основной подъезд к проектируемой территории предусмотрен с улицы Б. Хмельницкого. Площадь проектируемой территории в границах проекта планировки составляет 1,6га. Категория земель – земли населенных пунктов.

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала: 13:23:0902150.

В границы разработки проекта межевания попадают земельные участки, зарегистрированные в государственном кадастре недвижимости. Сведения о ранее образованных земельных участках отражены на чертежах проекта межевания территории.

В границах проектируемой территории отсутствуют зоны залегания полезных ископаемых, а также объекты культурного наследия - памятники истории и культуры. Проектом планировки 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 внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Коммунистическая, Ботевградская, Полежаева, Титова г. Саранска, в части изменения планировки территории (проект планировки, проект межевания) земельных участков с кадастровыми номерами 13:23:0902150:1294, 13:23:0902150:1293, 13:23:0902150:18, 13:23:0902150:16, 13:23:0902150:12, 13:23:0902150:33, 13:23:0902150:14, расположенных по адресу: г. Саранск, ул. Б.Хмельницкого, 75.

Проектом межевания на проектируемой территории определено местоположение границ образуемых, установлена их площадь, а также определен вид их разрешенного использования. Образование проектных границ 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.

В проекте межевания территории отображены границы существующих землепользований, определены площади и границы земельных участков для размещения объекта индивидуального жилищного строительства. В проекте межевания выявлены обременения в границах, ранее сформированных и зарегистрированных земельных участков, а также в границах образуемых земельных участков. Общие данные по земельным участкам, в границах территории межевания отображены в составе графических материалов на чертеже проекта межевания территории. На проектируемой территории не выделены зоны действия публичных сервитутов.

Характеристика существующих земельных участков, зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости приведена в чертеже проекта межевания территории.

Для реализации проекта планировки проектом межевания предполагается образование земельных участков с видом разрешенного использования определенным в соответствии с проектом планировки территории. Формирование проектных границ образуемого земельного участка производится путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 13:23:0902150:1294, 13:23:0902150:1293, 13:23:0902150:18, 13:23:0902150:16, 13:23:0902150:12, 13:23:0902150:33, 13:23:0902150:14. Вторым этапом производится образование земельного участка путем перераспределения земельного участка, полученного в первом этапе и земель государственная собственность на которые не разграничена.

Перечень и сведения о площади 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** | **Кадастровой номер существующего земельного участка** | **Площадь, кв.м.**  **(по сведениям ЕГРН)** | **Разрешенное использование (по сведениям ЕГРН)** | **Площадь, кв.м. (по проекту)** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Возможный способ образования земельного участка** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| :ЗУ1 (1 этап) | 13:23:0902150:1294 | 3 528 | Для размещения домов многоэтажной жилой застройки | 14 316 | Для размещения домов многоэтажной жилой застройки\* | Образование путем объединения |
| 13:23:0902150:1293 | 7 533 | Для размещения домов многоэтажной жилой застройки |
| 13:23:0902150:18 | 1 096 | Для размещения домов многоэтажной жилой застройки |
| 13:23:0902150:16 | 448 | Для размещения домов многоэтажной жилой застройки |
| 13:23:0902150:12 | 835 | Для размещения домов многоэтажной жилой застройки |
| 13:23:0902150:33 | 555 | Для размещения домов многоэтажной жилой застройки |
| 13:23:0902150:14 | 320 | Для размещения домов многоэтажной жилой застройки |
| :ЗУ2 (2 этап) | :ЗУ1 | 14 316 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 14 723 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | Образование путем перераспределе-ния с землями государственная собственность на которые не разграничена |
| :ТП1 | 308 | - |
| :ТП2 | 99 | - |

Примечание:

\*После процедуры объединения вид разрешенного использования установить: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

* 1. **Технико-экономические показатели проекта межевания**

| **№ п/п** | **Наименование показателей** | **Единица**  **измерения** | **Современное**  **состояние на**  **2021г** | **Состояние на расчетный срок 2025 год** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Площадь проектируемой территории - всего | га | 1,6 | 1,6 |
| 2 | Территории, подлежащие межеванию  в том числе: | га | 1,5 | - |
|  | - территории для размещения многоэтажной жилой застройки | га | 1,5 | - |
|  | - территории общего пользования | га | - | - |
| 3 | Территории, которые после межевания будут относиться к землям общего пользования | га | - | - |

**Приложение 1**

Ведомость координат границ проектирования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 392 320,37 | 1 290 394,53 |
| 2 | 392 320,37 | 1 290 444,33 |
| 3 | 392 390,69 | 1 290 444,33 |
| 4 | 392 390,69 | 1 290 521,10 |
| 5 | 392 305,17 | 1 290 518,78 |
| 6 | 392 302,99 | 1 290 587,86 |
| 7 | 392 257,03 | 1 290 586,71 |
| 8 | 392 260,97 | 1 290 394,55 |