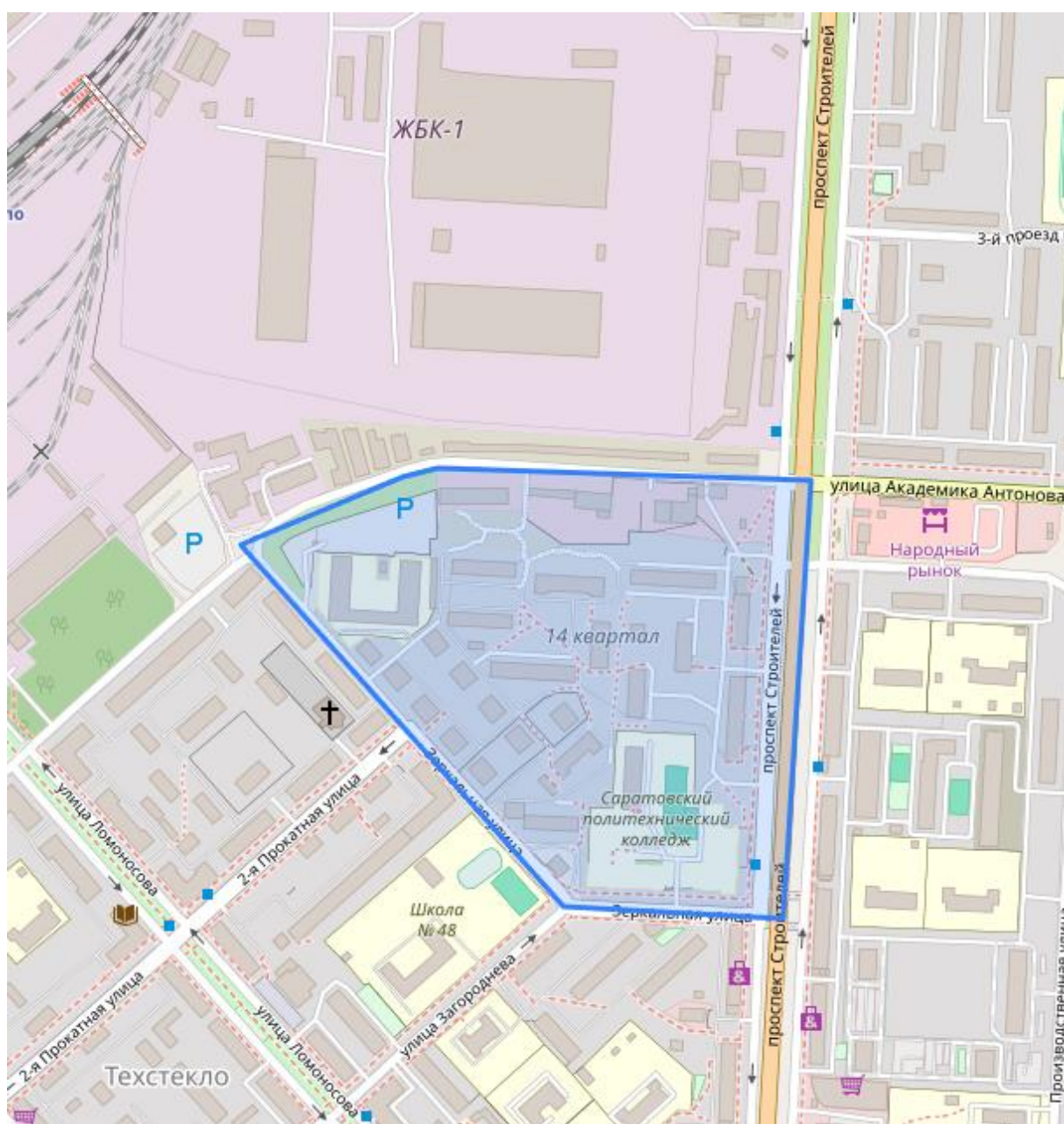


ПРОЕКТ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ограниченной ул. Зеркальной, ул. 1-й Прокатной, просп. Строителей в Ленинском районе города Саратова, с проектом межевания в его составе, утвержденный приказом министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области № 415 от 25 июля 2025 года





ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНАЯ ФИРМА «ВЕРНЬЕР»

ЗАКАЗЧИК: Комитет по управлению имуществом города Саратова

ДОГОВОР: № 29/2026 от 06.04.2026 г.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Проект изменений в проект планировки территории, ограниченной ул. Зеркальной, ул. 1-й Прокатной, просп. Строителей в Ленинском районе города Саратова, с проектом межевания в его составе, утвержденный приказом министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области № 415 от 25 июля 2025 года

1 Том – Проект планировки территории «Основная часть проекта планировки территории»

Директор

ООО «Землеустроительная фирма «Верньер»



В.В. Малюгин

г. Саратов
2026 г.

Содержание

«Основная часть проекта планировки территории. Текстовая часть»	
1	Общая часть
2	Исходно-разрешительная документация
3	Положение о характеристиках планируемого развития территории
4	Положение об очередности планируемого развития территории
5	Перечень координат характерных точек границ планировки территории
«Основная часть проекта планировки территории. Графическая часть»	
1	Чертеж планировки территории

1. Общая часть

Проект изменений в проект планировки территории, ограниченной ул. Зеркальной, ул. 1-й Прокатной, просп. Строителей в Ленинском районе города Саратова, с проектом межевания в его составе, утвержденный приказом министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области № 415 от 25 июля 2025 года выполняются в соответствии с договором № 29/2026 от 04.04.2026 г., заключенным между Комитетом по управлению имуществом города Саратова и ООО «Землеустроительная фирма «Верньер».

На территорию, ограниченную ул. Зеркальной, ул. 1-й Прокатной, просп. Строителей в Ленинском районе города Саратова ранее был подготовлен проект планировки территории, подготовленный организацией ООО «Статус» на основании распоряжения министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области № 1186-р от 27 августа 2024 года, утвержденный приказом министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области № 415 от 25 июля 2025 года.

В настоящее время подготавливается проект изменений в проект планировки территории на основании заявления заказчика работ: Комитетом по управлению имуществом города Саратова.

Главной целью внесения изменения в проект планировки территории является увеличение территории объектов высшего и среднего специального образования.

Проект планировки территории является основой для разработки проекта межевания территории.

2. Исходно-разрешительная документация

Проект изменений в проект планировки территории, выполнен в соответствии с действующими нормативно-правовыми документами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
- Закон Саратовской области от 9 октября 2006 г. № 96-ЗСО «О регулировании градостроительной деятельности в Саратовской области» (с изменениями и дополнениями);
- Решение Саратовской городской Думы от 27 декабря 2022 г. № 30-319 «О Генеральном плане муниципального образования «Город Саратов» (с изменениями и дополнениями);
- Решение Саратовской городской Думы от 25 июля 2019 г. № 54-397 «О Правилах землепользования и застройки муниципального образования «Город Саратов» (с изменениями и дополнениями);
- Свод правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*(утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30 декабря 2016 г. № 1034/пр) (с изменениями и дополнениями);
- Постановление Правительства Саратовской области от 25 декабря 2017 г. № 679-П «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Саратовской области» (с изменениями

и дополнениями);

- Решение Саратовской городской Думы от 28 мая 2020 г. № 67-536 "Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Саратов» (с изменениями и дополнениями);

- Постановление Правительства РФ от 3 октября 1998 г. № 1149 «О порядке отнесения территорий к группам по гражданской обороне» (с изменениями и дополнениями);

- Свод правил СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне». Актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90 (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 12 ноября 2014 г. № 705/пр) (с изменениями и дополнениями);

- Постановление Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» (с изменениями и дополнениями);

- Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (с изменениями и дополнениями);

- Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации (РДС 30-201-98) (утв. постановлением Госстроя РФ от 6 апреля 1998 г. № 18-30) (с изменениями и дополнениями);

- Постановление Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (с изменениями и

дополнениями);

- Постановление Правительства Российской Федерации от 9 июня 1995 г. № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 20 ноября 2000 г. № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» (с изменениями и дополнениями);
- Свод правил СП 36.13330.2012 «СНиП 2.05.06-85*. Магистральные трубопроводы» Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85* (утв. приказом Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 25 декабря 2012 г. № 108/ГС);
- Свод правил СП 129.13330.2019 «Наружные сети и сооружения водоснабжения и канализации» Актуализированная редакция СНиП 3.05.04-85* (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 31 декабря 2019 г. № 925/пр);
- другие действующие нормативные акты Российской Федерации и строительные нормы и правила.

3. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Основой планировочного решения района является максимально эффективное использование территории с учетом сложившейся планировки прилегающих территорий, природных условий, санитарно-защитных зон, а также создание нормативной и комфортной среды обитания. Границы проектирования и планировочное решение проекта планировки определены формой предоставленных земельных участков, а также согласно существующих транспортных связей и объектов улично-дорожной сети.

Таблица № 1 – «Баланс проектного использования рассматриваемой территории»

Наименование	Площадь участка, кв. м.	Процентное соотношение, %
Территория проекта планировки	128767	100,00
Территория застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 эт)	50811	39,46
Территория застройки многоэтажными домами (9 этажей и выше)	3560	2,76
Территория многофункциональной общественно-деловой зоны	6900	5,36
Территория объектов высшего и среднего специального образования	23881	18,55
Территория объектов обслуживания наземного транспорта	5587	4,34
Территория общего пользования	38028	29,53

Характеристика территории

Территория, рассматриваемая в настоящем проекте, ограничена ул. Зеркальной, ул. 1-й Прокатной, просп. Строителей в Ленинском районе города Саратова.

В соответствии с кадастровым делением территории муниципального образования «Город Саратов», рассматриваемая в настоящем проекте территория расположена в пределах кадастрового квартала 64:48:040331.

Категория земель, рассматриваемой в данном проекте межевания территории: земли населенных пунктов.

Рассматриваемая территория расположена в пределах территориальных зон:

Ж-1 – Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами;

Ж-2 – Зона застройки среднеэтажными многоквартирными домами;

ОД-1 – Многофункциональная общественно-деловая зона;

ОД-2 – Зона объектов высшего и среднего специального образования;

Т-3 – Зона объектов обслуживания наземного транспорта;

ОП – Земли публичного использования (сложившиеся территории общего пользования, границы которых не внесены в ЕГРН).

На территории проектирования имеются существующие здания:

- Малоэтажный жилой дом (4 этажа) по адресу: Зеркальная улица, 1а;

- Жилой дом (5 этажей) по адресу: Зеркальная улица, 3Б;

- Жилой дом (5 этажей) по адресу: Зеркальная улица, 5Б;

- Жилой дом (9 этажей) по адресу: Проспект Строителей, 29 (в здании:

1. Автомагазин - АвтоДом 2000, 2. Отделение № 80 – Почта России, 3. Нотариальная контора - Нотариус Чекмарева З.Р., 4. Пункты выдачи заказов – Авито, Wildberries);

- Жилой дом (5 этажей) по адресу: Проспект Строителей, 29а;
- Малоэтажный жилой дом (3 этажа) по адресу: Проспект Строителей, 29Б;
- Жилой дом (5 этажей) по адресу: Проспект Строителей, 27 (в здании:
1. Супермаркет - Магнит, 2. Пункты выдачи заказов – Ozon, Wildberries);
- Общежитие (5 этажей) по адресу: Проспект Строителей, 27Б;
- Общежитие (5 этажей) по адресу: Проспект Строителей, 25а
(в здании: Компания по ремонту и сборке компьютеров - StillerPC);
- Жилой дом (9 этажей) по адресу: Зеркальная улица, 11 (в здании: 1. Спортивные школы - СШОР №3 , 2. Парикмахерский салон – Людмила, 3. Учебный класс - Знак качества);
- Малоэтажный жилой дом (2 этажа) по адресу: Зеркальная улица, 11а;
- Малоэтажный жилой дом (1 этаж) по адресу: Зеркальная улица, 9;
- Малоэтажный жилой дом (1 этаж) по адресу: Зеркальная улица, 9а;
- Малоэтажный жилой дом (1 этаж) по адресу: Зеркальная улица, 9Б;
- Малоэтажный жилой дом (2 этажа) – Аварийный, по адресу: Зеркальная улица, 1 (в здании – продуктовый магазин);
- Административное здание (1 этаж) по адресу: Зеркальная улица, 11Б;
- Саратовский политехнический колледж по адресу: Проспект Строителей, 25;
- Здание (3 этажа) по адресу: Зеркальная улица, 1Б;
- Административное здание (2 этажа) по адресу: Проспект Строителей, 29е (в здании: 1. Гостиничный комплекс – ЭТК, 2. Бильярдный зал; на территории – автомойки - Мега Вош, Заправочные станции - Стройойл);
- Гаражно-строительный кооператив;
- 4 трансформаторных подстанции и 1 газораспределительный пункт.

Положение о параметрах застройки территории

Параметры застройки территории определены согласно установленных Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Саратов», предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в определенной зоне.

Рассматриваемая территория расположена в пределах территориальных зон: Ж-1, Ж-2, ОД-1, ОД-2, Т-3.

Таблица № 2: «Параметры застройки для территориальной зоны Ж-1 (зона застройки многоэтажными многоквартирными домами)»

Требования к регулированию застройки	Устанавливается по действующей красной линии
Требования к земельному участку	
Площадь участка (мин.), кв. м	Не устанавливается
Площадь участка (макс.), кв. м	Не устанавливается
Размещение зданий на участке	
Отступ от лицевой границы участка, (от красной линии), м	1,5 (0 от красной линии)
Отступ от других границ участка, м	Не устанавливается
Отступ плоскостных стоянок, кроме парковок встроенных, встроенно-пристроенных объектов, инженерных сооружений, хозяйственных построек от лицевой границы участка, (от красной линии) <*>, м	10
Требования к интенсивности использования земельных участков	
Процент застройки <*>, %	Для многоквартирных домов без встроенных, пристроенных и (или) встроенно-пристроенных нежилых помещений в соответствии

	с пунктом 61.2 настоящих Правил и техническими регламентами безопасности. Для многоквартирных домов со встроенными, пристроенными и (или) встроенно-пристроенными нежилыми помещениями – в соответствии с пунктом 61.2 настоящих Правил, техническими регламентами безопасности, но не более 50. Для отдельно стоящих нежилых объектов капитального строительства - 75
Процент озеленения, %	15
Требования к объемно-пространственным характеристикам застройки	
Этажность <***>	10
Процент остекления фасада здания, выходящего на лицевую границу участка (мин.), за исключением торцевых частей зданий<****>, %	25
Требования к ограждениям	
Высота ограждения, м	Макс. 2
Прозрачность по фасадной линии застройки, %	90
Прозрачность по другим границам участка, %	90
Требования к стилобатам <*****>	
Максимальный процент застройки земельного участка, %	80
Отступы от границ земельного участка, м	Не устанавливается
Максимальное количество надземных этажей стилобата, этаж	2
Максимальная высота стилобата, м	9
Площадь сечения этажей зданий, размещаемых на стилобате, %	60

Требования к регулированию застройки	Устанавливается по проектной или действующей красной линии
Требования к земельному участку	
Площадь участка (мин.), кв. м	Не устанавливается
Площадь участка (макс.), кв. м	Не устанавливается
Размещение зданий на участке	
Отступ от лицевой границы участка, (от красной линии), м	1,5 (0 от красной линии)
Отступ от других границ участка, м	Не устанавливается
Отступ плоскостных стоянок, кроме парковок встроенных, встроенно-пристроенных объектов, инженерных сооружений, хозяйственных построек от лицевой границы участка, (от красной линии) (<*>, м	10
Требования к интенсивности использования земельных участков	
Процент застройки <*>, %	Для многоквартирных домов без встроенных, пристроенных и (или) встроенно-пристроенных нежилых помещений в соответствии с пунктом 61.2 настоящих Правил и техническими регламентами безопасности. Для многоквартирных домов со встроенными, пристроенными и (или) встроенно-пристроенными нежилыми помещениями – в соответствии с пунктом 61.2 настоящих Правил, техническими регламентами безопасности, но не более 50. Для отдельно стоящих нежилых объектов капитального строительства - 75
Процент озеленения <***>, %	15
Требования к объемно-пространственным характеристикам застройки	
Этажность <****>	10

Процент остекления фасада здания, выходящего на лицевую границу участка (мин.), за исключением торцевых частей зданий<*>, %	25
Требования к ограждениям	
Высота ограждения, м	Макс. 2
Прозрачность по фасадной линии застройки, %	90
Прозрачность по другим границам участка, %	90
Требования к стилобатам <*****>	
Максимальный процент застройки земельного участка, %	80
Отступы от границ земельного участка, м	Не устанавливается
Максимальное количество надземных этажей стилобата, этаж<*****>	2
Максимальная высота стилобата, м	9
Площадь сечения этажей зданий, размещаемых на стилобате, %	60

Таблица № 3: «Параметры застройки для территориальной зоны Ж-2 (зона застройки среднеэтажными многоквартирными домами)»

Требования к регулированию застройки	Устанавливается по действующей красной линии
Требования к земельному участку	
Площадь участка (мин.), кв. м	Не устанавливается
Площадь участка (макс.), кв. м	Не устанавливается
Размещение зданий на участке	
Отступ от лицевой границы участка, (от красной линии), м	1,5 (0 от красной линии)
Отступ от других границ участка, м	Не устанавливается

Отступ плоскостных стоянок, кроме парковок встроенных, встроенно-пристроенных объектов, инженерных сооружений, хозяйственных построек от лицевой границы участка, (от красной линии) (мин.) <*>, м	10
Требования к интенсивности использования земельных участков	
Процент застройки <*>, %	Для многоквартирных домов без встроенных, пристроенных и (или) встроенно-пристроенных нежилых помещений в соответствии с пунктом 61.2 настоящих Правил и техническими регламентами безопасности. Для многоквартирных домов со встроенными, пристроенными и (или) встроенно-пристроенными нежилыми помещениями – в соответствии с пунктом 61.2 настоящих Правил, техническими регламентами безопасности, но не более 50. Для отдельно стоящих нежилых объектов капитального строительства - 75
Процент озеленения, %	15
Требования к объемно-пространственным характеристикам застройки	
Этажность <***>	10
Процент остекления фасада здания, выходящего на лицевую границу участка (мин.), за исключением торцевых частей зданий <****>, %	25
Требования к ограждениям	
Высота ограждения, м	Макс. 2
Прозрачность по фасадной линии застройки, %	90
Прозрачность по другим границам участка, %	90

Требования к стилобатам <****>	
Максимальный процент застройки земельного участка, %	80
Отступы от границ земельного участка, м	Не устанавливается
Максимальное количество надземных этажей стилобата, этаж	2
Максимальная высота стилобата, м	9
Площадь сечения этажей зданий, размещаемых на стилобате, %	60

Таблица № 4: «Параметры застройки для территориальной зоны ОД-1 (многофункциональная общественно-деловая зона)»

Требования к регулированию застройки	Устанавливается по действующей красной линии
Требования к земельному участку	
Площадь участка (мин.), кв. м	Не устанавливается
Площадь участка (макс.), кв. м	Не устанавливается
Размещение зданий на участке	
Отступ от лицевой границы участка, (от красной линии), м	1,5 (0 от красной линии)
Отступ от других границ участка, м	Не устанавливается
Требования к интенсивности использования земельных участков	
Процент застройки <*>, %	80
Процент озеленения, %	10
Требования к объемно-пространственным характеристикам застройки	
Этажность <*>	10
Процент остекления фасада здания, выходящего на лицевую границу участка (мин.), за исключением торцевых частей зданий, %	Не устанавливается

Требования к ограждениям	
Высота ограждения, м	Макс. 2
Прозрачность по фасадной линии застройки, %	75
Прозрачность по другим границам участка, %	75

Таблица № 5: «Параметры застройки для территориальной зоны ОД-2 «зона объектов высшего и среднего специального образования)»

Требования к регулированию застройки	Устанавливается по действующей красной линии
Требования к земельному участку	
Площадь участка (мин.), кв. м	Не устанавливается
Площадь участка (макс.), кв. м	Не устанавливается
Размещение зданий на участке	
Отступ от лицевой границы участка, (от красной линии), м	1,5 (0 от красной линии)
Отступ от других границ участка, м	Не устанавливается
Требования к интенсивности использования земельных участков	
Процент застройки <*>, %	50
Процент озеленения, %	Не устанавливается
Требования к объемно-пространственным характеристикам застройки	
Этажность <*>	10
Требования к ограждениям	
Высота ограждения, м	Макс. 2
Прозрачность по фасадной линии застройки, %	90
Прозрачность по другим границам участка, %	90

Таблица № 6: «Параметры застройки для территориальной зоны Т-3 «Зона объектов обслуживания наземного транспорта)»

Требования к регулированию застройки	Не устанавливается
Требования к земельному участку	
Площадь участка (мин.), кв. м	Не устанавливается
Площадь участка (макс.), кв. м	Не устанавливается
Размещение зданий на участке	
Отступ от лицевой границы участка, (от красной линии), м	Не устанавливается
Отступ от других границ участка, м	Не устанавливается
Требования к интенсивности использования земельных участков	
Процент застройки <*>, %	80
Процент озеленения, %	10
Требования к объемно-пространственным характеристикам застройки	
Высота застройки, м	Макс. 20
Требования к ограждениям	
Высота ограждения, м	Макс. 3
Прозрачность по фасадной линии застройки, %	75
Прозрачность по другим границам участка, %	75

Положение о характеристиках развития систем транспортного обслуживания

Территория проекта планировки, в которую вносятся изменения, имеет развитую транспортную инфраструктуру.

Территория настоящего проекта не нуждается в дополнительной организации транспортным обеспечением, соответственно не требуется графический материал «Улично-дорожная сеть территории» и «Схема вертикальной планировки территории».

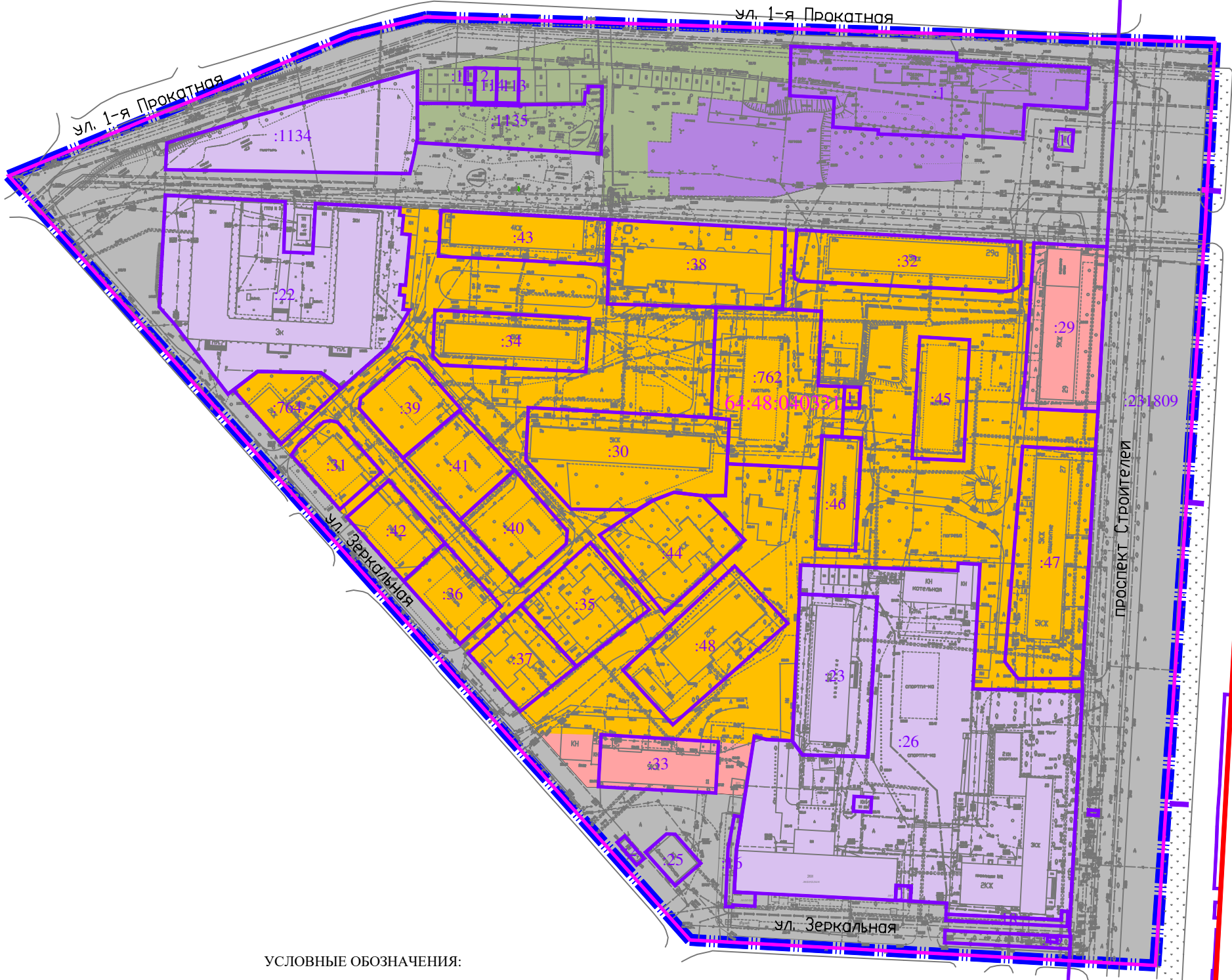
4. Положение об очередности планируемого развития территории

В границах проекта планировки территории планируется реконструкция объекта высшего и среднего специального образования.

Срок реализации намечен на 2026 -2028 г.

**5. Перечень координат характерных точек границ планировки
территории**

№	X	Y
н1	504453.97	2294001.79
н2	504297.20	2294141.55
н3	504146.00	2294276.25
н4	504135.68	2294463.76
н5	504434.62	2294483.91
н6	504447.84	2294484.61
н7	504447.96	2294483.18
н8	504448.76	2294483.24
н9	504448.64	2294484.65
н10	504507.69	2294487.81
н11	504518.04	2294170.05
н12	504510.72	2294139.64
н13	504489.40	2294087.85
н14	504459.71	2294015.72
н1	504453.97	2294001.79
S=128767 кв.м		



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

64:48:040331
64:48:040331:22 (:22)



Кадастровый номер квартала
Кадастровый номер земельного участка
Граница планировки территории
Граница кадастрового квартала
Граница земельного участка, учтенная в ГКН
Существующие красные линии



Территория застройки среднетажными жилыми домами (от 5 до 8 эт)
Территория застройки многоквартирными домами (9 этажей и выше)
Территория многофункциональной общественно-деловой зоны
Территория объектов высшего и среднего специального образования
Территория объектов обслуживания наземного транспорта
Территория общего пользования

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись
Директор	Малюгин В.В.			<i>Малюгин В.В.</i>
Исполн.	Скороход Е.В.			<i>Скороход Е.В.</i>

Комитет по управлению имуществом города Саратова			
Проект изменений в проект планировки территории, ограниченной ул. Зеркальной, ул. 1-й Прокатной, просп. Строителей в Ленинском районе города Саратова, с проектом межевания в его составе, утвержденный приказом министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области № 415 от 25 июля 2025 года			
Проект планировки территории Основная часть		МАСШТАБ	1:2000
		Лист	1
Чертеж планировки территории		ООО "Землеустроительная фирма "Верньер"	
		г. Саратов 2026 г.	



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНАЯ ФИРМА «ВЕРНЬЕР»

ЗАКАЗЧИК: Комитет по управлению имуществом города Саратова

ДОГОВОР: № 29/2026 от 06.04.2026 г.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Проект изменений в проект планировки территории, ограниченной ул. Зеркальной, ул. 1-й Прокатной, просп. Строителей в Ленинском районе города Саратова, с проектом межевания в его составе, утвержденный приказом министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области № 415 от 25 июля 2025 года

2 Том – Проект планировки территории

«Материалы по обоснованию проекта планировки территории»

Директор

ООО «Землеустроительная фирма «Верньер»



В.В. Малюгин

г. Саратов
2026 г.

Содержание

«Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка»	
1	Результаты инженерных изысканий
2	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства
3	Обоснование соответствия планируемых параметров нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов
4	Перечень мероприятий по защите территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и гражданской обороне
5	Перечень мероприятий по охране окружающей среды
6	Обоснование очередности планируемого развития территории
«Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть»	
1	Фрагмент карты планировочной структуры территории с отображением границ элементов планировочной структуры
2	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий
3	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов
Приложение	
1	Распоряжение министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области № 1186-р от 27 августа 2024 года
2	Приказ министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области № 415 от 25 июля 2025 года

1. Результаты инженерных изысканий

На территорию, ограниченную ул. Зеркальной, ул. 1-й Прокатной, просп. Строителей в Ленинском районе города Саратова ранее был подготовлен проект планировки территории и все виды инженерных изысканий (инженерно-геодезические, инженерно-геологические, инженерно-гидрометеорологические, инженерно-экологические изыскания).

Проект планировки территории и инженерные изыскания выполнены организацией ООО «Статус» и утверждены приказом министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области № 415 от 25 июля 2025 года.

Выполнение инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, осуществляется в следующих случаях:

а) недостаточность материалов инженерных изысканий, размещенных в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, схемах комплексного использования и охраны водных объектов и государственном водном реестре;

б) невозможность использования ранее выполненных инженерных изысканий с учетом срока их давности, определенного в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Таким образом, на территорию настоящего проекта не требуется выполнение инженерных изысканий, в связи с достаточностью материалов предыдущих изысканий и недавнем их сроке изготовления.

2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Зона планируемого размещения объектов капитального строительства устанавливается с учетом сложившейся градостроительной ситуацией и существующими ограничениями и регламентами.

Информация о территориальных зонах

В соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Саратов», утвержденные решением Саратовской городской Думы от 25 июля 2019 года № 54-397 (с изменениями и дополнениями), рассматриваемая, в настоящем проекте территория, расположена в пределах территориальных зон:

Ж-1 – Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами;

Ж-2 – Зона застройки среднеэтажными многоквартирными домами;

ОД-1 – Многофункциональная общественно-деловая зона;

ОД-2 – Зона объектов высшего и среднего специального образования;

Т-3 – Зона объектов обслуживания наземного транспорта;

ОП – Земли публичного использования (сложившиеся территории общего пользования, границы которых не внесены в ЕГРН).

Сведения о зонах с особыми условиями использования территорий

Согласно сведениям государственного кадастра недвижимости в границах проекта планировки территории расположены установленные в ГКН зоны с особыми условиями использования территории:

ЗООУИТ 64:00-6.801 Приаэродромная территория аэродрома Саратов (Гагарин).

ЗООУИТ 64:00-6.864 - Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Саратов (Гагарин).

ЗООУИТ 64:00-6.806 - Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Саратов (Гагарин), часть 52 (сектор 52).

ЗООУИТ 64:00-6.813 - Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Саратов (Гагарин), часть 53 (сектор 53).

ЗООУИТ 64:48-6.2439 - Санитарно-защитная зона акционерного общества "Саратовстройстекло".

ЗООУИТ 64:48-6.572 - Охранная зона газораспределительных сетей - газопровод низкого давления (местоположение газопровода: Саратовская область, г. Саратов).

ЗООУИТ 64:48-6.797 - Охранная зона отвода ВОЛС часть №2 г. Саратов-г. Энгельс RDLU-43/04 7-й Динамовский пр-д, 29/45 RDLU-43/11 ул. Усть-Курдюмская, 7Г RDLU-43/12 3-й Кавказский туп-к, 7 А RDLU-43/13 ул. Мостовая, 20 RDLU-45/01 ул. Пензенская, 25 RDLU-45/02 Ростовский пр.

ЗООУИТ 64:48-6.5563 - Охранная зона тепловых сетей: «теплотрасса (ввод) ж/д по ул. Зеркальная, 1».

ЗООУИТ 64:48-6.5442 - Охранная зона тепловых сетей: «теплотрасса (ввод) ж/д по ул. Зеркальная, 3».

ЗООУИТ 64:48-6.5447 - Охранная зона тепловых сетей: «Теплотрасса (ввод) ж/д по ул. Зеркальная, 5а».

ЗООУИТ 64:48-6.5463 - Охранная зона тепловых сетей: «Теплотрасса расположенная по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. Зеркальная, д. 7а».

ЗООУИТ 64:48-6.5470 - Охранная зона тепловых сетей: «Теплотрасса расположенная по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. Зеркальная, д. 7а».

ЗООУИТ 64:48-6.1917 - Охранная зона объекта электросетевого

хозяйства: КЛ-0,4кВ, проложенная от РУ-0,4кВ РП-Техстекло до ВРУ ж/дома (нитка «А»); КЛ-0,4кВ, проложенная от РУ-0,4кВ РП-Техстекло до ВРУ ж/дома (нитка «Б») по адресу: г. Саратов, пр. Строителей, 29А, класс напряжения 0,4 кВ, провод изолированный, кабельная линия, длина объекта 224 м.

ЗОУИТ 64:48-6.5448 - Охранная зона тепловых сетей: «Теплотрасса от УТ-515 на ж/д пр. Строителей 27а, 27б».

ЗОУИТ 64:48-6.4229 - Охранная зона тепловых сетей: «теплотрасса (ввод) ж/д по ул. Зеркальная, 11».

ЗОУИТ 64:48-6.5455 - Охранная зона тепловых сетей: «Теплотрасса от УТ516 до ж/д пр. Строителей 27».

ЗОУИТ 64:48-6.789 - Охранная зона тепломагистрали №5, местоположение: г. Саратов, от ТЭЦ-5 по улице Гуселка 1 до Н.О. 39 по пр. Строителей, б/н.

ЗОУИТ 64:48-6.5569 - Охранная зона тепловых сетей: «теплотрасса (ввод) ж/д по ул. Зеркальная, 1а».

ЗОУИТ 64:48-6.5452 - Охранная зона тепловых сетей: «Теплотрасса от УТ-514 до стены ж/д по адресам: пр. Строителей 29, 29а, Зеркальная 3б».

ЗОУИТ 64:48-6.6404 - Охранная зона объекта тепловых сетей: Теплотрасса от пр. Строителей 29 до УТ-514 у дома №29 по пр. Строителей м/д НО 35 и НО36.

ЗОУИТ 64:48-6.5434 - Охранная зона тепловых сетей: «Теплотрасса расположенная по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. Зеркальная, д. 5б».

ЗОУИТ 64:48-6.137 - Охранная зона газораспределительного пункта (ГРП 34).

ЗОУИТ 64:48-6.795 - Охранная зона газораспределительных сетей -

газопровод высокого давления, инв. №63:401:001:015735420 (Сар.обл., г.Саратов, Лен.р-н), газопровод высокого давления, инв. №63:401:001:015734600 (Сар.обл., г.Саратов, Волжский, Кировский, Фрунзенский районы), газопровод среднего давления, инв. №63:401:001:015750260 (Сар.обл., г.Саратов) по тер. г.Саратова Сар.обл.

Также в проекте планировки территории обозначены не установленные в ГКН зоны с особыми условиями использования территории: охранный зона водопровода, канализации, теплосети, газопровода, линий связи и линий электропередач.

Зоны с особыми условиями использования территорий в ППТ обозначены в целях обеспечения нормальных условий эксплуатации, а также обеспечения сохранности коммуникаций.

Сведения об особо охраняемых природных территориях

В соответствии с перечнем ООПТ утвержденным постановлением Правительства Саратовской области от 01.11.2007 г. № 385 «Об утверждении перечня особо охраняемых природных территорий регионального значения в Саратовской области» в границах планировки территории, отсутствуют зоны особо охраняемых природных территорий.

Информация об объектах культурного наследия

Согласно данным Сведения из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (<https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-egrkn/>) в границах проекта планировки территории отсутствуют объекты культурного наследия.

3. Обоснование соответствия планируемых параметров нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов

Проект планировки определяет основные направления перспективного развития рассматриваемой территории, ее архитектурно-планировочную структуру, принципы объемно-композиционного решения застройки, культурно-бытовое, транспортное обслуживание, инженерное обеспечение, устанавливает градостроительное зонирование и основные технико-экономические показатели градостроительного развития территории, с учетом существующих систем транспортного, инженерного, социально-бытового обеспечения, озеленения и благоустройства территории, параметров и типологии сложившейся застройки.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства приняты в соответствии с градостроительными регламентами территориальных зон, установленными Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Саратов», утвержденные решением Саратовской городской Думы от 25 июля 2019 года № 54-397 (с изменениями и дополнениями);

В рамках настоящего проекта планировки территории предусмотрено:

- реконструкция объекта высшего и среднего специального образования;
- увеличение территории объектов высшего и среднего специального образования.
- смена вида разрешенного использования 2-х земельных участков, согласно действующих Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Саратов».

4. Перечень мероприятий по защите территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и гражданской обороне

Соблюдение требований по гражданской обороне, предупреждение чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера являются одними из основных принципов осуществления градостроительной деятельности.

Обеспечение безопасности населения в чрезвычайных ситуациях, обусловленных стихийными природными бедствиями, техногенными авариями и катастрофами, а также применением современного оружия является основной задачей инженерно-технических мероприятий гражданской обороны.

Целью мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций является максимально возможное снижение размеров ущерба и потерь в случае их возникновения.

Объем и содержание мероприятий определен из принципов необходимой достаточности и максимально возможного использования сил и средств.

Основной задачей мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций является обеспечение защиты населения.

Безопасность людей в чрезвычайных ситуациях должна обеспечиваться:

- снижением вероятности возникновения и уменьшением возможных масштабов источников природных, техногенных и военных чрезвычайных ситуаций;
- локализацией, блокированием, сокращением времени действия, масштабов действия и ослаблением поражающих факторов и источников чрезвычайных ситуаций;

- снижением опасности поражения людей в чрезвычайных ситуациях путем предъявления и реализации к расселению людей, принятием соответствующих объемно-планировочных и конструктивных решений;
- повышением устойчивости функционирования систем и объектов жизнеобеспечения и профилактикой нарушений их работы, могущей создать угрозу для здоровья людей;
- организацией и проведением защитных мероприятий в отношении населения и персонала аварийных и прочих объектов. При возникновении, развитии и распространении поражающих воздействий источников чрезвычайных ситуаций. А также осуществлением аварийно-спасательных работ по устранению непосредственной опасности для жизни и здоровья людей, восстановлением жизнеобеспечения населения на территориях, подвергшихся воздействию разрушительных и вредоносных сил природы и техногенных факторов;
- ликвидацией последствий, реабилитацией населения, территорий и окружающей среды, подвергшихся воздействию при чрезвычайных ситуациях.

К основным мероприятиям, обеспечивающим пожарную безопасность планируемой территории, относится обеспечение беспрепятственного проезда пожарных подразделений.

На проектируемой территории не планируется строительство новых объектов, опасных с точки зрения взрывопожароопасности, нет таких объектов и на сопредельных территориях.

Существующая и проектируемая улично-дорожная сеть обеспечит:

- удобные подъезды ко всем зданиям и сооружениям пожарной, спасательной и аварийной техники.

5. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

В процессе строительства проектируемых объектов для обеспечения охраны окружающей среды и уменьшения неудобств для проживающих в соседних домах предусмотрен комплекс мероприятий, включающий максимальное снижение вредных воздействий (шумов от строительных машин и механизмов, загрязнения окружающей территории, затеснённости существующих проездов и т. д.). На время проведения строительно-монтажных работ вокруг стройплощадки устраивается временное ограждение.

Временное ограждение стройплощадки выполнено из сетчатых секций на основании из бетонных блоков без заглубления в грунт.

На ограждаемой площадке, зелёных насаждений подлежащих сохранению, нет.

Границы стройплощадки не затрагивают и не закрывают проезды к существующим жилым домам. После окончания строительства в соответствии с проектом предусмотрена их реконструкция и восстановление.

В местах выезда со стройплощадки предусматриваются места для организации мойки колёс автотранспорта.

На стройплощадке установлены контейнеры для сбора строительного и бытового мусора, которые следует ежедневно вывозить на свалки города.

В период производства работ следует соблюдать следующие мероприятия:

- земляные работы производить только в светлое время суток. Грунт от разработки вывозится со стройплощадки. Растительный грунт, также складированию на стройплощадке не подлежит;

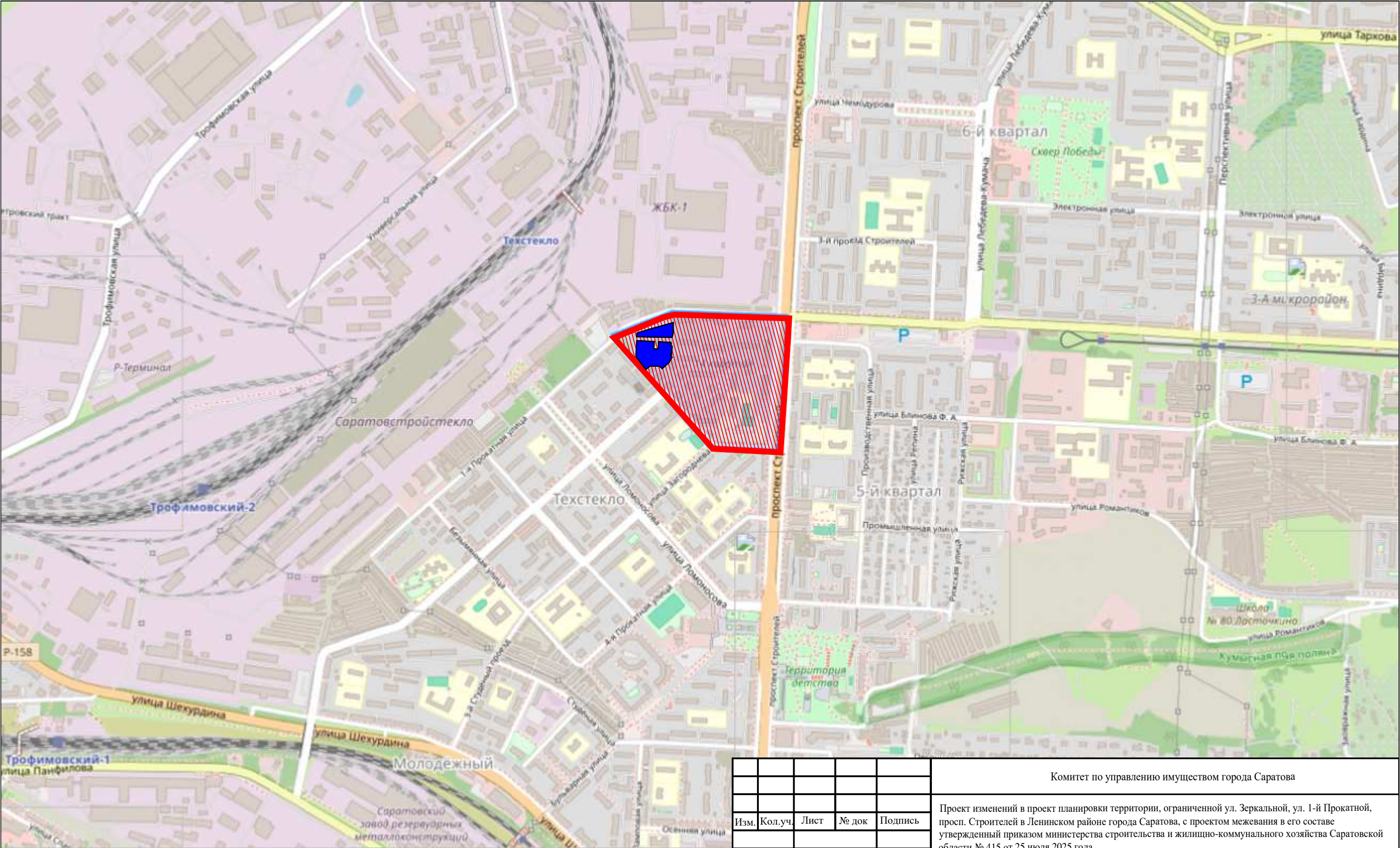
- сброс атмосферных и грунтовых вод из котлована производить в существующие водосточные колодцы;

- работа механизмов на площадке предусмотрена только в светлое время суток (1.5 смены). Все механизмы должны быть оборудованы электромоторами. При применении механизмов с двигателями внутреннего сгорания вокруг их места работы необходимо устанавливать шумозащитные экраны или кожухи, согласно требований СНиП III-4-80*;
- на стройплощадке запрещается сливать масла и горючее на грунт, разводить костры, сбрасывать мусор в окна. Для сбора мусора применять инвентарные мусоропроводы с накопительными контейнерами;
- для сбора производственных и бытовых стоков необходимо выполнить временную сеть канализации, подключенную к действующим сетям;
- временные дороги, по возможности, устраивать с максимальным использованием существующих трасс. После окончания строительных работ временные дороги должны быть демонтированы и вывезены с территории строительства для последующего использования;
- строго запрещается делать «захоронение» бракованных железобетонных конструкций. Сжигание горючих отходов и строительного мусора на участке в пределах городской застройки.

6. Обоснование очередности планируемого развития территории

В границах проекта планировки территории планируется реконструкция объекта высшего и среднего специального образования.

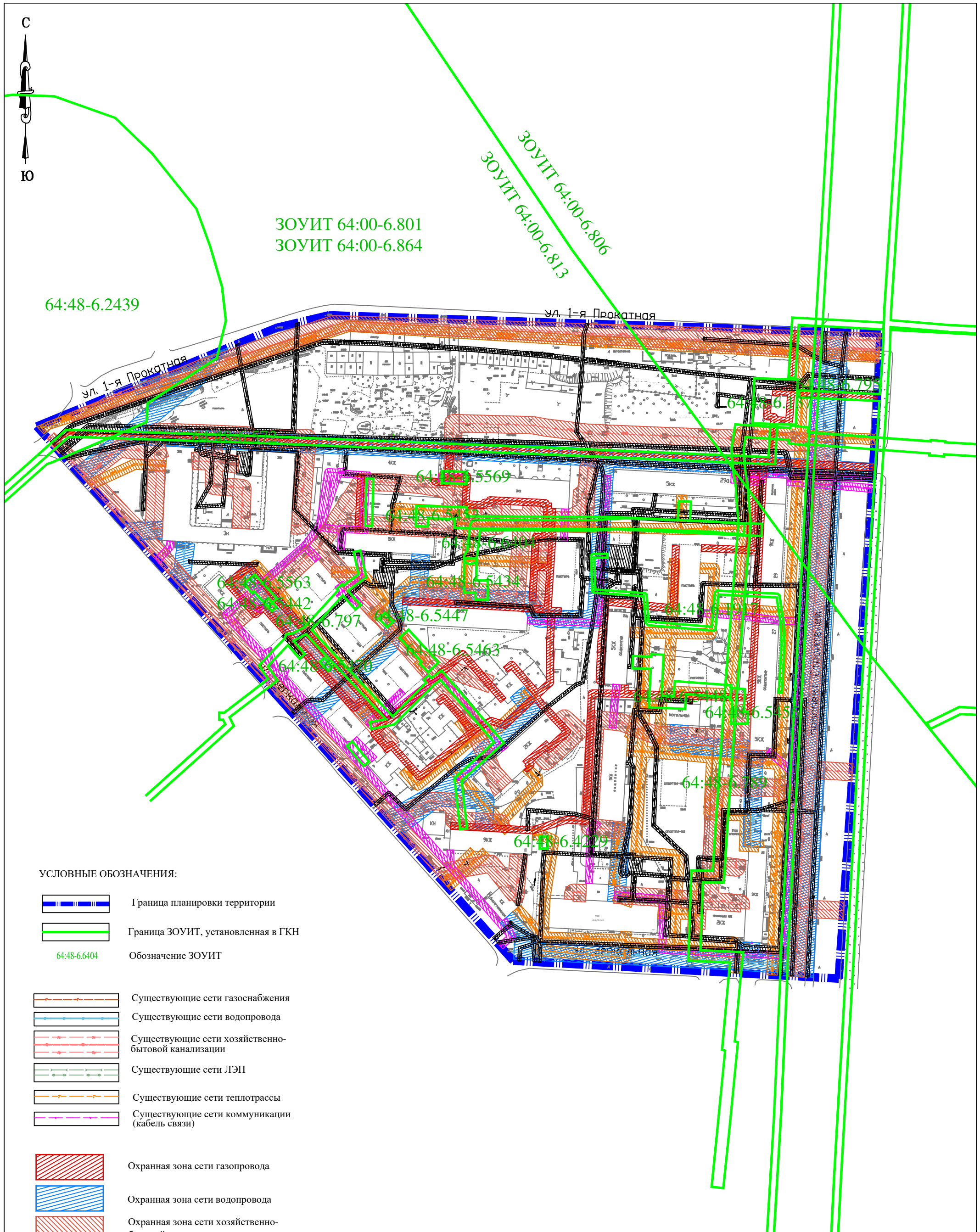
Срок реализации намечен на 2026 -2028 г.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  Границы ППТ, согласно предыдущего утвержденного проекта
-  Фрагменты территории, в которые вносятся изменения

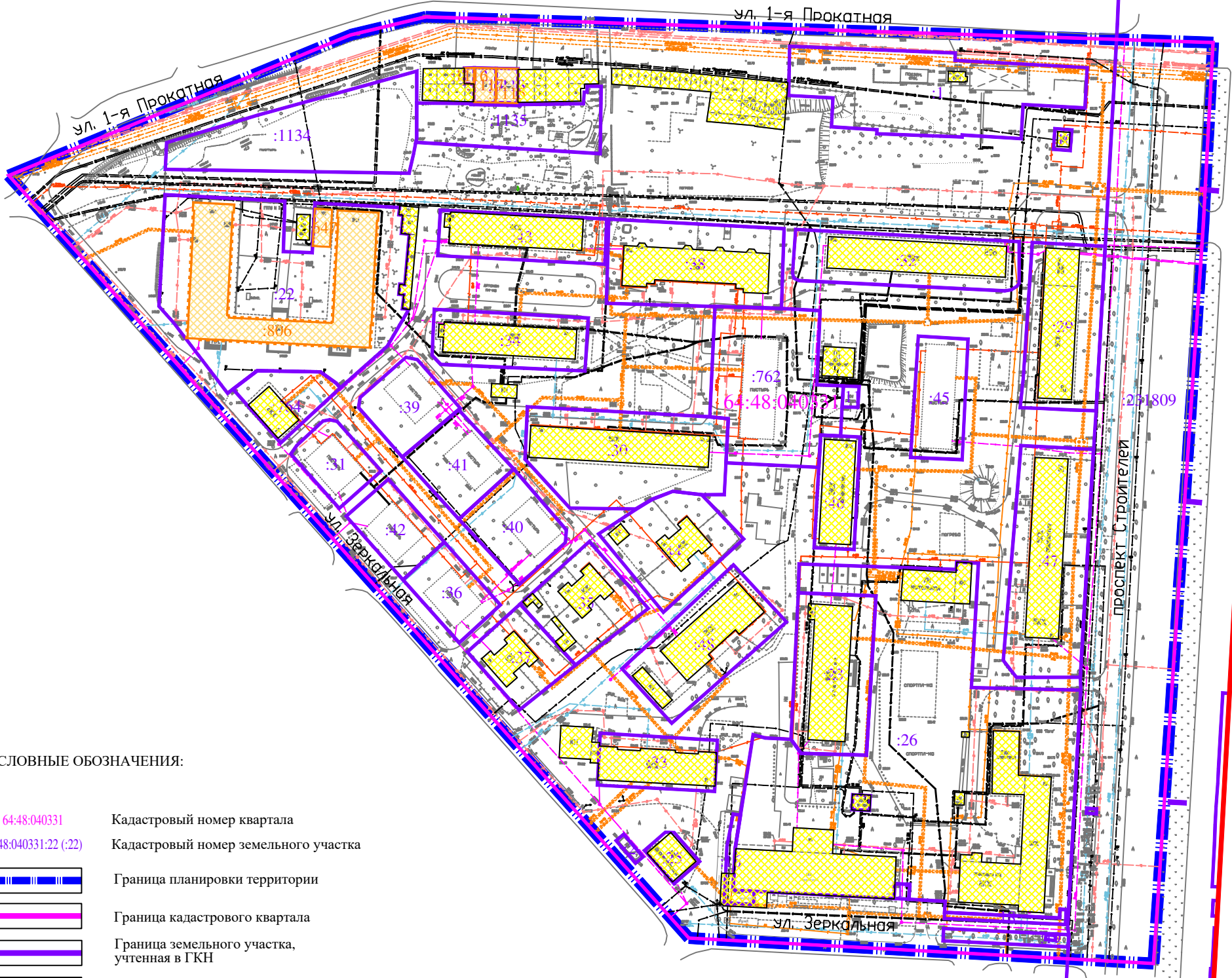
					Комитет по управлению имуществом города Саратова		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Проект изменений в проект планировки территории, ограниченной ул. Зеркальной, ул. 1-й Прокатной, просп. Строителей в Ленинском районе города Саратова, с проектом межевания в его составе утвержденный приказом министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области № 415 от 25 июля 2025 года		
Директор	Малюгин В.В.						
Исполн.	Скороход Е.В.				Проект планировки территории Материалы по обоснованию ППТ	МАСШТАБ	1:10000
						Лист	1
					Фрагмент карты планировочной структуры территории с отображением границ элементов планировочной структуры		ООО "Землеустроительная фирма "Верньер" г. Саратов 2026 г.



Обозначение ЗОУИТ

- ### Охранная зона - связь

					Комитет по управлению имуществом города Саратова		
					Проект изменений в проект планировки территории, ограниченной ул. Зеркальной, ул. 1-й Прокатной, просп. Строителей в Ленинском районе города Саратова, с проектом межевания в его составе утвержденный приказом министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области № 415 от 25 июля 2025 года		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись			
Директор		Малюгин В.В.					
Исполн.		Скороход Е.В.			Проект планировки территории Материалы по обоснованию ППТ		МАСШТАБ 1:2000
							Лист
							2
					Схема границ зон с особыми условиями использования территории		ООО "Землеустроительная фирма "Верньер" г. Саратов 2026 г.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- 64:48:040331

Кадастровый номер квартала
- 64:48:040331:22 (:22)

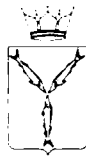
Кадастровый номер земельного участка
- Граница планировки территории
- Граница кадастрового квартала
- Граница земельного участка, учтенная в ГКН
- Существующие красные линии
- Существующие ОКС, не учтенные в ГКН
- Существующие ОКС, учтенные в ГКН

Линейные объекты:

- Существующие сети газопровода
- Существующие сети водопровода
- Существующие сети хозяйственно-бытовой канализации
- Существующие сети ЛЭП
- Существующие сети теплотрассы
- Существующие сети коммуникации (кабель связи)

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись
Директор	Малюгин В.В.			
Исполн.	Скороход Е.В.			

Комитет по управлению имуществом города Саратова			
Проект изменений в проект планировки территории, ограниченной ул. Зеркальной, ул. 1-й Прокатной, просп. Строителей в Ленинском районе города Саратова, с проектом межевания в его составе утвержденный приказом министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области № 415 от 25 июля 2025 года			
Проект планировки территории		МАСШТАБ	1:2000
Материалы по обоснованию ППТ		Лист	3
Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов		ООО "Землеустроительная фирма "Верньер" г. Саратов 2026 г.	



**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Р А С П О Р Я Ж Е Н И Е

от 27 августа 2024 № 1186-р

г. Саратов

**О подготовке проекта планировки
территории, ограниченной
ул. Зеркальной, ул. 1-й Прокатной,
просп. Строителей в Ленинском
районе города Саратова, с
проектом межевания в его составе**

В соответствии со статьями 41.2, 43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законом Саратовской области от 31 октября 2022 года № 118-ЗСО «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления Саратовской области и органами государственной власти Саратовской области», Генеральным планом муниципального образования «Город Саратов», утверждённым решением Саратовской городской Думы от 27 декабря 2022 года № 30-319, Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Саратов», утвержденными решением Саратовской городской Думы от 25 июля 2019 года № 54-397, на основании заявления комитета по управлению имущества города Саратова:

1. Разрешить комитету по управлению имущества города Саратова подготовить проект планировки территории, ограниченной ул. Зеркальной, ул. 1-й Прокатной, просп. Строителей в Ленинском районе города Саратова, с проектом межевания в его составе.

2. Утвердить прилагаемое задание на выполнение инженерных изысканий, необходимых для подготовки проекта, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения.

3. Отделу градостроительного регулирования развития территорий управления градорегулирования и архитектуры министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства области в течении одного месяца со дня официального опубликования настоящего распоряжения принимать предложения физических и юридических лиц о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории, указанной в пункте 1 настоящего распоряжения.

4. В соответствии с частью 2 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктами 1.3, 3.2 Положения о порядке официального опубликования законов области, правовых актов Губернатора области, Правительства области и иных исполнительных органов области, утвержденного постановлением Правительства Саратовской области от 11 сентября 2014 года № 530-П, не позднее одного рабочего дня со дня регистрации направить копию настоящего распоряжения в министерство информации и массовых коммуникаций Саратовской области для опубликования.

5. Управлению градорегулирования и архитектуры министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области довести настоящее распоряжение по системе электронного документооборота Правительства области до сведения заместителя министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области, координирующего деятельность управления по выдаче разрешительной документации министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области, и главы муниципального образования «Город Саратов».

6. Советнику министра Щукину С.В. в течении трёх дней со дня подписания настоящего распоряжения обеспечить его размещение на официальном сайте министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства области.

7. Настоящее распоряжение вступает в силу со дня его официального опубликования.

**Исполняющий обязанности
министра**

М.А. Бутылкин

Утверждено
распоряжением министерства
строительства и жилищно-
коммунального хозяйства
Саратовской области
от 17.05.2024 № 1986-р

**Задание
на выполнение инженерных изысканий**

1.	Объект инженерных изысканий	Территория, ограниченная ул. Зеркальной, ул. 1-й Прокатной, просп. Строителей в Ленинском районе города Саратова
2.	Вид документации по планировке территории	Проект планировки территории, проект межевания территории
3.	Границы территории проведения инженерных изысканий	Территория, ограниченная ул. Зеркальной, ул. 1-й Прокатной, просп. Строителей в Ленинском районе города Саратова
4.	Виды инженерных изысканий	- инженерно-геодезические изыскания; - инженерно-геологические изыскания; - инженерно-гидрометеорологические изыскания; - инженерно-экологические изыскания.
5.	Требования к результатам инженерных изысканий	Инженерные изыскания выполнить в соответствии с требованиями и положениями нормативных документов: - Приказ Минстроя России от 25 апреля 2017 № 739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»; - СП 47.13330.2016. Свод правил. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96; - СП 317.1325800.2017. Свод правил. Инженерно-геодезические изыскания для строительства. Общие правила производства работ; - СП 446.1325800.2019. Свод правил. Инженерно-геологические изыскания для строительства. Общие правила производства работ;

		- СП 482.1325800.2020. Инженерно-гидрометеорологические изыскания для строительства. Общие правила производства работ; - СП 502.1325800.2021. Инженерно-экологические изыскания для строительства. Общие правила производства работ; - ГОСТ Р 21.301-2021. Система проектной документации для строительства. Правила выполнения отчетной технической документации по инженерным изысканиям; - ГОСТ Р 21.101-2020. Национальный стандарт Российской Федерации. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации; - Действующие технические регламенты, санитарные правила и нормы, строительные нормы и правила, иные нормативные правовые акты.
--	--	---



**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРИКАЗ

от 25 июля 2025 года № 415

г. Саратов

**Об утверждении проекта планировки территории,
ограниченной ул. Зеркальной, ул. 1-й Прокатной,
просп. Строителей в Ленинском районе города Саратова,
с проектом межевания в его составе**

В соответствии со статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законом Саратовской области от 31 октября 2022 года № 118-ЗСО «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления Саратовской области и органами государственной власти Саратовской области», постановлением Правительства Саратовской области от 14 мая 2005 года № 168-П «Вопросы министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области», с учётом заключения о результатах общественных обсуждений от 3 июля 2025 года, проведённых с 17 июня 2025 года по 3 июля 2025 года,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить проект планировки территории, ограниченной ул. Зеркальной, ул. 1-й Прокатной, просп. Строителей в Ленинском районе города Саратова, с проектом межевания в его составе.
2. В соответствии с частью 2 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктами 1.3, 3.2. Положения о порядке официального опубликования законов области, правовых актов Губернатора области, Правительства области и иных исполнительных органов области, утвержденного постановлением Правительства Саратовской области от 11 сентября 2014 года № 530-П, не позднее одного рабочего дня со дня регистрации направить копию настоящего приказа в министерство информации и массовых коммуникаций Саратовской области для опубликования.
3. Советнику министра Щукину С.В. в течение семи дней со дня утверждения настоящего приказа обеспечить его размещение на официальном сайте министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства области.
4. Управлению градорегулирования и архитектуры министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области довести настоящий приказ по системе электронного документооборота Правительства области до сведения заместителя министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области, координирующего деятельность управления по выдаче разрешительной документации министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области, и главы муниципального образования «Город Саратов».
5. Настоящий приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

Министр

М. А. Бутылкин

ЗАРЕГИСТРИРОВАНО
в Реестре нормативных правовых актов
исполнительных органов Саратовской области
29 июля 2025 г.
Регистрационный № 07-2025-1-1180

УТВЕРЖДЕН
Приказом министерства строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
Саратовской области
от 25 июля 2025 года № 415

**Проект планировки территории, ограниченной
ул. Зеркальной, ул. 1-й Прокатной, просп. Строителей в Ленинском районе
города Саратова, с проектом межевания в его составе**

(в подлиннике и в электронном виде)



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНАЯ ФИРМА «ВЕРНЬЕР»

ЗАКАЗЧИК: Комитет по управлению имуществом города Саратова
ДОГОВОР: № 29/2026 от 06.04.2026 г.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проект изменений в проект планировки территории, ограниченной ул. Зеркальной, ул. 1-й Прокатной, просп. Строителей в Ленинском районе города Саратова, с проектом межевания в его составе, утвержденный приказом министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области № 415 от 25 июля 2025 года

Том 3 – Проект межевания территории
«Основная часть проекта межевания территории»
«Материалы по обоснованию проекта межевания территории»

Директор

ООО «Землеустроительная фирма «Верньер»



В.В. Малюгин

г. Саратов
2026 г.

Содержание

«Основная часть проекта межевания территории. Текстовая часть»	
1	ВВЕДЕНИЕ
2	Характеристика территории
3	Цели и задачи проекта межевания территории
4	Сведения о изменении вида разрешенного использования земельных участков
5	Перечень координат характерных точек границ территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания
«Основная часть проекта межевания территории. Чертежи межевания территории»	
1	Чертеж межевания территории
«Материалы по обоснованию проекта межевания территории»	
1	Границы существующих земельных участков и объектов капитального строительства
2	Границы зон с особыми условиями использования территорий и границы публичных сервитутов установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации
3	Схема территориального зонирования

1. ВВЕДЕНИЕ

Проект изменений в проект планировки территории, ограниченной ул. Зеркальной, ул. 1-й Прокатной, просп. Строителей в Ленинском районе города Саратова, с проектом межевания в его составе, утвержденный приказом министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области № 415 от 25 июля 2025 года выполняются в соответствии с договором № 29/2026 от 04.04.2026 г., заключенным между Комитетом по управлению имуществом города Саратова и ООО «Землеустроительная фирма «Верньер».

Проект изменений в проект планировки территории с проектом межевания в его составе выполнен на основании заявления заказчика работ.

Главная задача проекта межевания территории, заключается в изменении вида разрешенного использования у земельных участков с кадастровыми номерами 64:48:040331:22, 64:48:040331:1134 (под среднее и высшее профессиональное образование), с целью приведения их в соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Саратов», утвержденные решением Саратовской городской Думы от 25 июля 2019 года № 54-397 (с изменениями и дополнениями).

Проект планировки территории послужил основой для разработки проекта межевания данной территории.

2. Характеристика территории

Территория, рассматриваемая в настоящем проекте, ограничена ул. Зеркальной, ул. 1-й Прокатной, просп. Строителей в Ленинском районе города Саратова.

В соответствии с кадастровым делением территории муниципального образования «Город Саратов», рассматриваемая в настоящем проекте территория расположена в пределах кадастрового квартала 64:48:040331.

Категория земель, рассматриваемой в данном проекте межевания территории: земли населенных пунктов.

Подготовка проекта межевания территории осуществлялась в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости: МСК-64, зона 2.

В соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Саратов», утвержденные решением Саратовской городской Думы от 25 июля 2019 года № 54-397 (с изменениями и дополнениями), рассматриваемая, в настоящем проекте, территория, расположена в пределах территориальных зон:

Ж-1 – Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами;

Ж-2 – Зона застройки среднеэтажными многоквартирными домами;

ОД-1 – Многофункциональная общественно-деловая зона;

ОД-2 – Зона объектов высшего и среднего специального образования;

Т-3 – Зона объектов обслуживания наземного транспорта;

ОП – Земли публичного использования (сложившиеся территории общего пользования, границы которых не внесены в ЕГРН).

Согласно данным Сведения из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов

Российской Федерации (<https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-egrkn/>), в границах проекта межевания территории отсутствуют объекты культурного наследия.

В соответствии с перечнем ООПТ утвержденным постановлением Правительства Саратовской области от 01.11.2007 г. № 385 «Об утверждении перечня особо охраняемых природных территорий регионального значения в Саратовской области» в границах межевания территории, отсутствуют зоны особо охраняемых природных территорий.

Согласно сведениям государственного кадастра недвижимости (ГКН) в границах проекта межевания территории расположены установленные в ГКН зоны с особыми условиями использования территории (ЗООУИТ):

Реестровые номера ЗООУИТ - 64:00-6.801, 64:00-6.864, 64:00-6.806, 64:00-6.813, 64:48-6.2439, 64:48-6.572, 64:48-6.797, 64:48-6.5563, 64:48-6.5442, 64:48-6.5447, 64:48-6.5463, 64:48-6.5470, 64:48-6.1917, 64:48-6.5448, 64:48-6.4229, 64:48-6.5455, 64:48-6.789, 64:48-6.5569, 64:48-6.5452, 64:48-6.6404, 64:48-6.5434, 64:48-6.137, 64:48-6.795. (Наименование ЗООУИТ см. во 2-м томе (материалы по обоснованию ППТ)).

Согласно сведениям ГКН в границах проекта межевания территории расположены установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации границы публичных сервитутов:

64:48-6.2925 - Публичный сервитут площадью 39688 кв. м в целях размещения объекта тепловых сетей - сооружение - тепломагистраль № 5 протяженностью 11176 п. м;

64:48-6.2333 - Публичный сервитут в отношении частей земельных участков с кадастровыми номерами 64:48:040331:762, 64:48:040331:29, 64:48:040331:30, и земель, государственная собственность на которые не разграничена, в кадастровых кварталах 64:48:040332, 64:48:040331 в целях

размещения сетей водоотведения ООО «КВС»;

64:48:040331-17.1 - Публичный сервитут площадью 17 кв. м, описание местоположения: г. Саратов, ул. Зеркальная в Ленинском районе, в отношении части земельного участка с кадастровым номером 64:48:040331:44 и земель, государственная собственность на которые не разграничена, в кадастровом квартале 64:48:040331 в целях эксплуатации объекта электросетевого хозяйства: Кабельно-воздушная линия 0,4 кВ г. Саратов, от ТП - 1140, Л 1;

64:48:040331-17.2 - Публичный сервитут площадью 1219 кв. м, описание местоположения: г. Саратов, Ленинский район, в отношении части земельного участка с кадастровым номером 64:48:040331:762 и земель, государственная собственность на которые не разграничена, в кадастровом квартале 64:48:040331 в целях эксплуатации объекта тепловых сетей.

3. Цели и задачи проекта межевания территории

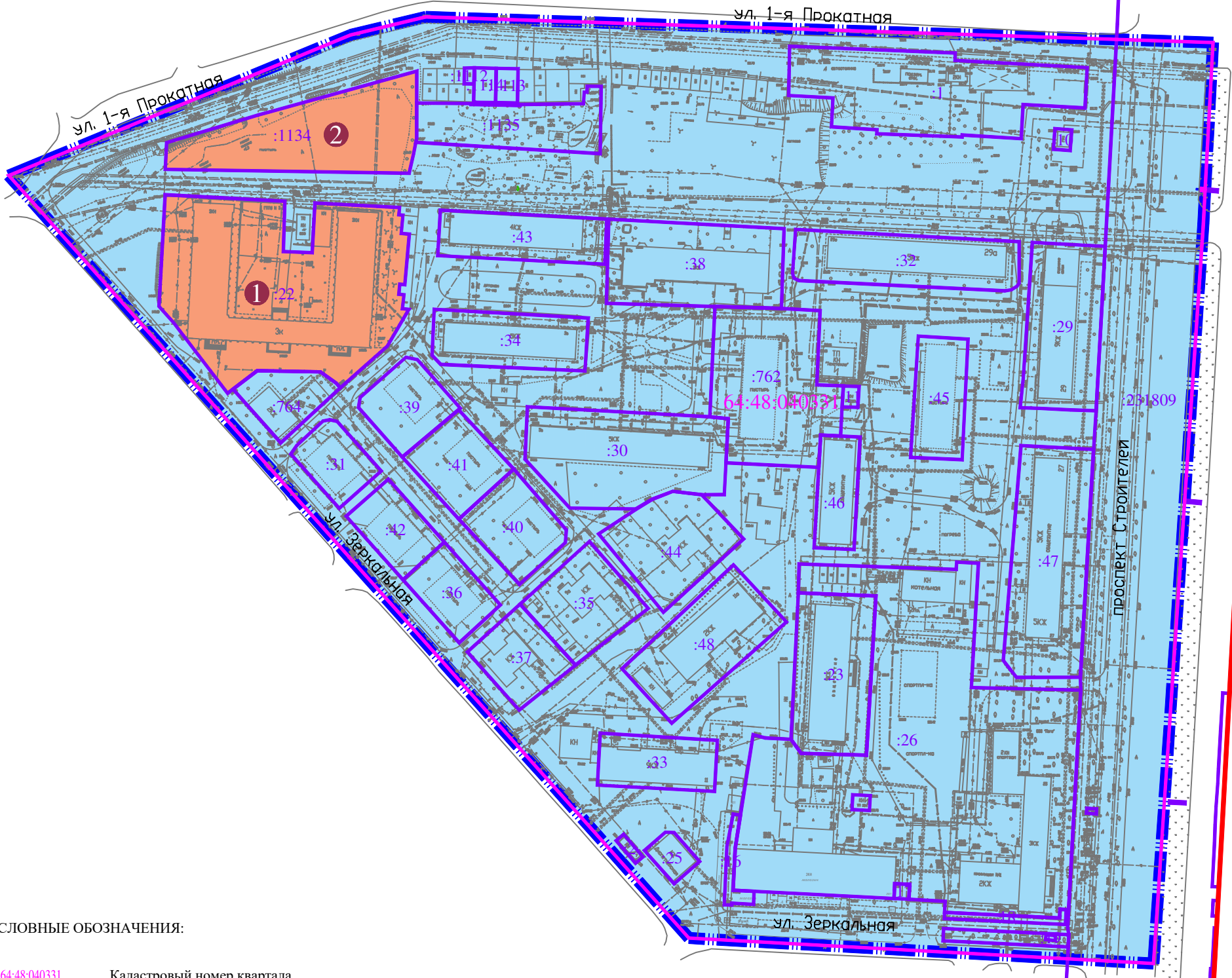
Целью и задачей настоящего проекта межевания территории, является изменение вида разрешенного использования земельных участков с кадастровыми номерами 64:48:040331:22, 64:48:040331:1134, с целью приведения их в соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Саратов».

4. Сведения о изменении вида разрешенного использования земельных участков

<i>Условный номер земельного участка, согласно чертежа межевания территории</i>	<i>Кадастровый номер земельного участка, включенный в государственный кадастр недвижимости</i>	<i>Вид разрешенного использования, согласно сведениям ГКН</i>	<i>Назначаемый настоящим проектом вид разрешенного использования в соответствии с действующими ПЗЗ г. Саратова</i>	<i>Код назначаемого вида разрешенного использования по классификатору</i>
1	64:48:040331:22	под размещения объектов образования	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2
2	64:48:040331:1134	МАГАЗИНЫ	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2

**5. Перечень координат характерных точек границ территории,
применительно к которой осуществляется подготовка проекта
межевания**

№	X	Y
н1	504453.97	2294001.79
н2	504297.20	2294141.55
н3	504146.00	2294276.25
н4	504135.68	2294463.76
н5	504434.62	2294483.91
н6	504447.84	2294484.61
н7	504447.96	2294483.18
н8	504448.76	2294483.24
н9	504448.64	2294484.65
н10	504507.69	2294487.81
н11	504518.04	2294170.05
н12	504510.72	2294139.64
н13	504489.40	2294087.85
н14	504459.71	2294015.72
н1	504453.97	2294001.79
S=128767 кв.м		



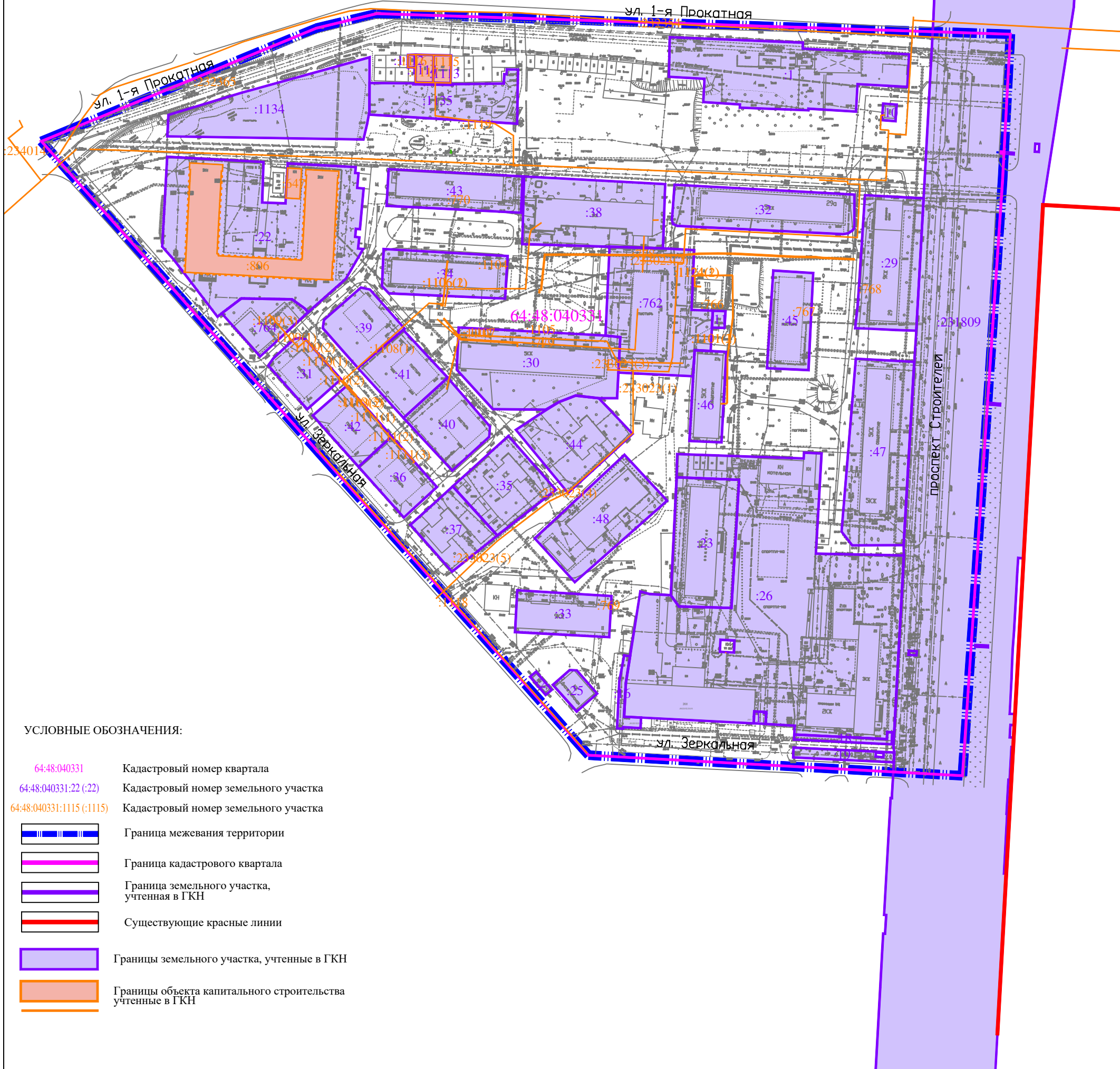
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- 64:48:040331

Кадастровый номер квартала
- 64:48:040331:22 (:22)

Кадастровый номер земельного участка
- Граница межевания территории
- Граница кадастрового квартала
- Граница земельного участка, учтенная в ГКН
- Существующие красные линии
- Неизменяемая часть проекта
(см. предыдущий ППТ, утвержденный приказом министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области № 415 от 25 июля 2025 года
- Земельные участки в отношении которых вносятся изменения в части вида разрешенного использования согласно действующих ПЗЗ г. Саратова

Комитет по управлению имуществом города Саратова				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись
Директор		Малюгин В.В.		
Исполн.		Скороход Е.В.		
Проект межевания территории			МАСШТАБ	1:2000
Основная часть			Лист	1
Чертеж межевания территории			ООО "Землеустроительная фирма "Верньер" г. Саратов 2026 г.	



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

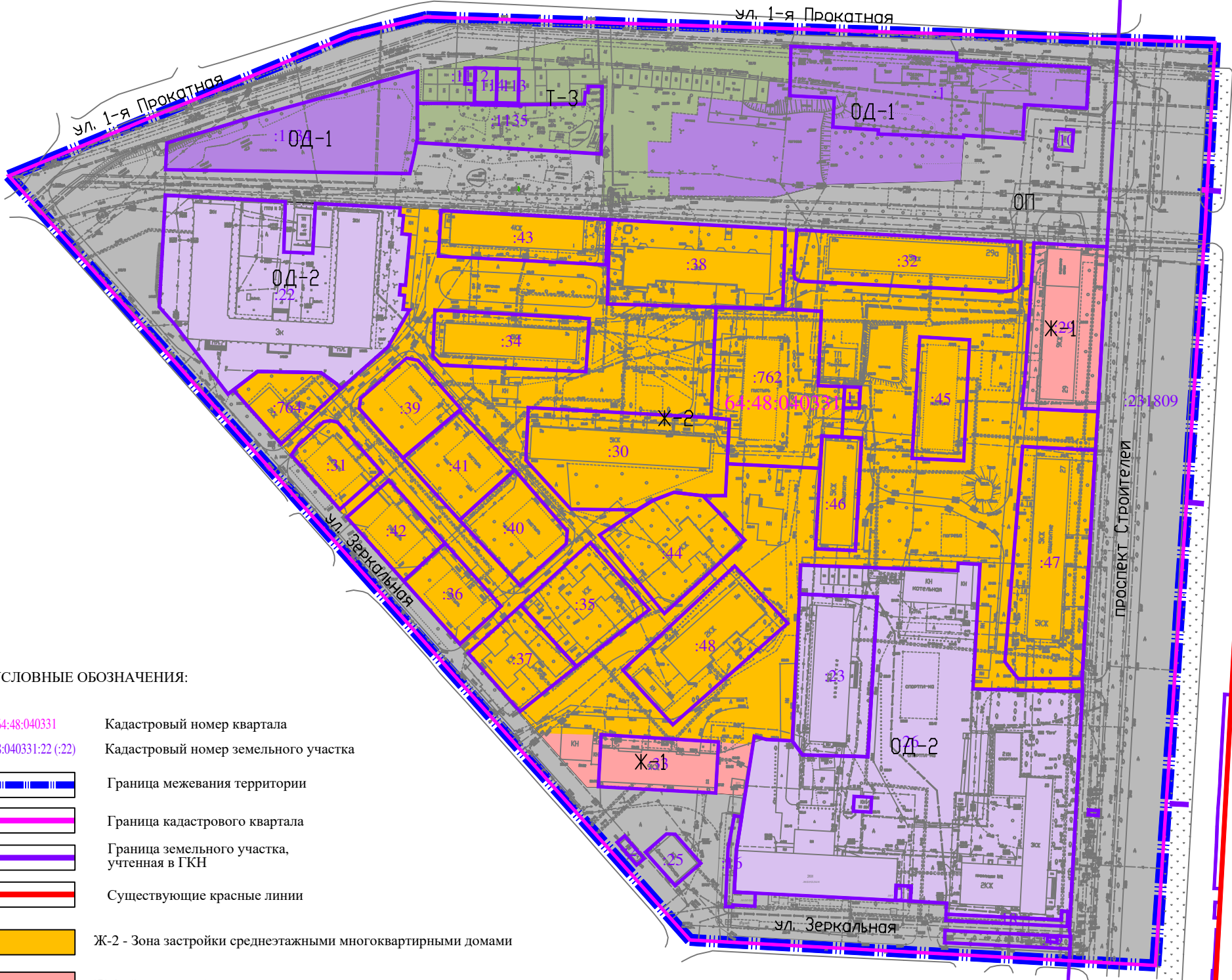
- 64:48:040331

Кадастровый номер квартала
- 64:48:040331:22 (:22)

Кадастровый номер земельного участка
- 64:48:040331:1115 (:1115)

Кадастровый номер земельного участка
- Граница межевания территории
- Граница кадастрового квартала
- Граница земельного участка, учтенная в ГКН
- Существующие красные линии
- Границы земельного участка, учтенные в ГКН
- Границы объекта капитального строительства учтенные в ГКН

					Комитет по управлению имуществом города Саратова		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Проект изменений в проект планировки территории, ограниченной ул. Зеркальной, ул. 1-й Прокатной, просп. Строителей в Ленинском районе города Саратова, с проектом межевания в его составе, утвержденный приказом министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области № 415 от 25 июля 2025 года		
Директор		Малюгин В.В.					
Исполн.		Скороход Е.В.			Проект межевания территории Материалы по обоснованию ПМТ	МАСШТАБ	1:2000
						Лист	1
					Границы существующих земельных участков и объектов капитального строительства	ООО "Землеустроительная фирма "Верньер" г. Саратов 2026 г.	



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- 64:48:040331

64:48:040331:22 (:22)
-
- Кадастровый номер квартала

Кадастровый номер земельного участка

Граница межевания территории

Граница кадастрового квартала

Граница земельного участка, учтенная в ГКН

Существующие красные линии
- Ж-2 - Зона застройки среднетажными многоквартирными домами

Ж-1 - Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами

ОД-1 - Многофункциональная общественно-деловая зона

ОД-2 - Зона объектов высшего и среднего специального образования

Т-3 - Зона объектов обслуживания наземного транспорта

ОП - Земли публичного использования (сложившиеся территории общего пользования, границы которых не внесены в ЕГРН)

					Комитет по управлению имуществом города Саратова			
					Проект изменений в проект планировки территории, ограниченной ул. Зеркальной, ул. 1-й Прокатной, просп. Строителей в Ленинском районе города Саратова, с проектом межевания в его составе, утвержденный приказом министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области № 415 от 25 июля 2025 года			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись				
Директор		Малюгин В.В.			Проект планировки территории Материалы по обоснованию ПМТ		МАСШТАБ	1:2000
Исполн.		Скороход Е.В.					Лист	3
					Схема территориального зонирования		ООО "Землеустроительная фирма "Верньер" г. Саратов 2026 г.	