

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

АДМИНИСТРАЦИИ городского округа САРАНСК

от 17 ноября 2022 г.

№ 1608

Об утверждении документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной ул. Севастопольская, пр. 70 лет Октября и поймой р. Инсар г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) в районе ул. Севастопольская (от жилого дома № 81 до жилого дома № 91) г. Саранска

Принимая во внимание обращение общества с ограниченной ответственностью Специализированного Застройщика «Саранскстройинвест» от 29 июля 2022 года № 249 (вх. № 562/5-58 от 29 июля 2022 года), в соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Администрации городского округа Саранск от 7 июля 2014 года № 1736 «Об утверждении документации по планировке территории, ограниченной ул. Севастопольская, пр. 70 лет Октября и поймой р. Инсар г. Саранска, включая проект межевания» (с изменениями, внесенными постановлениями Администрации городского округа Саранск от 21 июня 2016 года № 2009, от 13 ноября 2017 года № 2571, от 30 марта 2018 года № 768, от 5 июля 2019 года № 1244, от 20 августа 2019 года № 1511, от 25 декабря 2020 года № 2058, от 5 марта 2021 года № 333, от 15 июля 2021 года № 1080, от 10 июня 2022 № 857, от 22 августа 2022 года № 1178, от 26 августа 2022 года № 1207), постановлением Администрации городского округа Саранск от 14 марта 2022 года № 329 «О подготовке документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной ул. Севастопольская, пр. 70 лет Октября и поймой р. Инсар г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) в районе ул. Севастопольская (от жилого дома № 81 до жилого дома № 91) г. Саранска», постановлением Главы городского округа Саранск от 30 августа 2022 года № 256-ПГ «О вынесении на публичные слушания документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной ул. Севастопольская, пр. 70 лет Октября и поймой р. Инсар г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) в районе ул. Севастопольская (от жилого дома № 81 до жилого дома № 91) г. Саранска», с учетом протокола о результатах публичных слушаний по документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной ул. Севастопольская, пр. 70 лет Октября и поймой р. Инсар г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) в районе ул. Севастопольская (от жилого дома № 81 до жилого дома № 91) г. Саранска,

проведенных 15 сентября 2022 года, заключения о результатах публичных слушаний, опубликованного в газете «Саранский Вестник» от 21 сентября 2022 года № 41 (143), иных прилагаемых документов Администрация городского округа Саранск **постановляет**:

1. Утвердить документацию по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной ул. Севастопольская, пр. 70 лет Октября и поймой р. Инсар г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) в районе ул. Севастопольская (от жилого дома № 81 до жилого дома № 91) г. Саранска, согласно приложению к настоящему постановлению (заказчик – ООО «СЗ «Саранскстройинвест»).

2. Считать документацию, указанную в пункте 1 настоящего постановления, действующей при полном выполнении требований, предъявляемых действующими на момент реализации документации Генеральным планом городского округа Саранск и Правилами землепользования и застройки городского округа Саранск.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на Заместителя Главы городского округа Саранск – Директора Департамента перспективного развития Администрации городского округа Саранск.

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава городского округа Саранск

И. Ю. Асабин

ПРИЛОЖЕНИЕ

к постановлению Администрации
городского округа Саранск
от 17 ноября 2022 г. № 1608

Состав документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной ул. Севастопольская, пр. 70 лет Октября и поймой р. Инсар г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) в районе ул. Севастопольская (от жилого дома № 81 до жилого дома № 91) г. Саранска

№ п/п	Наименование документа
1.	Пояснительная записка
2.	Графическая часть
2.1.	Основная часть проекта планировки территории:
2.1.1.	Чертеж планировки территории М 1:500
2.1.2.	Схема красных линий и разбивочный чертеж красных линий М 1:500
2.2.	Материалы по обоснованию проекта планировки территории:

2.2.1.	Карта планировочной структуры с отображением границ элементов планировочной структуры г. Саранска
2.2.2.	Результаты инженерных изысканий М 1:500
2.2.3.	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. М 1:500
2.2.4.	Схема организации движения транспорта, улично-дорожной сети и пешеходного сообщения М 1:500
2.2.5	Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:500
2.2.6.	Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории М 1:500
2.3.	Основная часть проекта межевания территории:
2.3.1.	Схема расположения элементов планировочной структуры М 1:5000
2.3.2.	Чертеж межевания территории М 1:500
2.3.3.	Чертеж красных линий М 1:500
2.3.4.	Чертеж границ действия зон публичных сервитутов М 1:500
2.4.	Материалы по обоснованию проекта межевания территории:
2.4.1.	Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории М 1:1000

Полный текст опубликован в официальном сетевом издании <https://pravo.adm-saransk.ru/>

Общество с ограниченной ответственностью
проектный институт «Мордовгражданпроект»

Заказчик: ООО СЗ «Саранскстройинвест»

"Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной ул. Севастопольская, пр. 70 лет Октября и поймой реки Инсар г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории) земельного участка с кадастровым номером 13:23:1103093:2929, расположенного в районе ул. Севастопольская г. Саранска, предназначенного для размещения многоквартирного жилого дома"

Общая пояснительная записка
7/2021-ОПЗ

Директор института

А. Ю. Ацапкин

Главный инженер института

А. В. Прохоров

Главный архитектор проекта

Н. Н. Абдуллин

2021

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Объект: «Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной ул. Севастопольская, пр. 70 лет Октября и поймой реки Инсар г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории) земельного участка с кадастровым номером 13:23:1103093:2929, расположенного в районе ул. Севастопольская г. Саранска, предназначенного для размещения многоквартирного жилого дома».

Проектная документация разработана в соответствии с государственными нормами, правилами, стандартам и, исходными данными, а также техническими условиями и требованиями выданными органами государственного надзора и заинтересованными организациями при согласовании места размещения объекта.

Главный архитектор

Н.Н. Абдуллин

Свидетельство СРО-П-014-05082009 о допуске к работам по подготовке проектной документации, которая оказывает влияние на безопасность объектов капитального строительства (на основании решения Президиума от 19.01.2009 г, Протокол № 01).

Права ООО «МОРДОВГРАЖДАНПРОЕКТ» защищены действующим законодательством Российской Федерации об авторском праве.

Внесение в документацию изменений, дополнений, переработка, воспроизведение, распространение производятся исключительно с согласия ООО «МОРДОВГРАЖДАНПРОЕКТ».

Общество с ограниченной ответственностью
проектный институт «МОРДОВГРАЖДАНПРОЕКТ»,
2021

Согласовано			

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

						7/2021-ОПЗ			
Изм.	Кол.	Лист	Ндок	Подп.	Дата				
						Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Абдуллин					ППТ	2	29
							ООО МОРДОВГРАЖДАНПРОЕКТ		
Разраб.		Арапова							
Н. контр.		Прохоров							

СОДЕРЖАНИЕ

		стр.
1.	Общая часть	5
1.1.	Состав авторского коллектива	5
1.2.	Состав проекта	5
2.	Пояснительная записка	6
2.1.	Основание для разработки проекта	6
2.2.	Перечень основных исходно-разрешительных документов	7
	<i>Основная часть проекта планировки территории</i>	7
3.	Обоснование планировочной организации территории в соответствии с градостроительным регламентом	7
3.1	Общие положения	7
3.2	Характеристика квартала	7
3.3	Жилой фонд	8
3.4	Интенсивность использования территории	9
4.	Обоснование соответствия планируемых параметров объектов местного значения	9
5.	Расчет численности и плотности населения микрорайона	10
5.1	Расчет максимальной плотности и численности населения микрорайона	10
5.2	Расчет фактического числа жителей и плотности населения, проживающего в микрорайоне	10
5.3	Положение об очередности планируемого развития территории	11
6.	Расчет предприятий социального и культурно-бытового обслуживания микрорайона на существующий и проектируемый жилой фонд	11
7.	Красные линии	15
	<i>Материалы по обоснованию проекта планировки территории</i>	16
8.	Характеристика территории разработки проекта	16
8.1	Результаты инженерных изысканий	16
8.2	Природно-климатические условия	16
8.3	Архитектурно-планировочные решения	17
9.	Благоустройство	18
9.1	Благоустройство и озеленение	18
9.2	Инженерная подготовка и вертикальная планировка территории	20

Согласовано			
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам.инв.№	

Согласовано							9.3	Основные показатели по генплану и благоустройству жилой застройки	21
							10.	Транспорт и улично-дорожная сеть	21
							10.1	Расчет количества автостоянок	22
							10.2	Транспортная схема	22
							11.	Мероприятия по созданию доступной среды для маломобильных групп населения и инвалидов	22
							12	Мероприятия по предотвращению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	24
							13	Охрана окружающей среды и условия санитарно-гигиенической безопасности	25
							14	Противопожарные мероприятия	28
							16	Охрана памятников истории и культуры	28
							17	Технико-экономические показатели проекта	29
Взам.инв.№								Графическая часть	
								<i>Раздел 1. Основная часть проекта планировки территории</i>	
							1.1	Общие данные	
							1.2	Чертеж планировки территории М 1:500	
							1.3	Схема красных линий и разбивочный чертеж красных линий М 1:500	
								<i>Раздел 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории</i>	
							2.1	Карта планировочной структуры территории с отображением границ элементов планировочной структуры г. Саранска	
							2.2	Результаты инженерных изысканий М 1:500	
							2.3	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 М 1:500	
							2.4	Схема организации движения транспорта, улично-дорожной сети и пешеходного сообщения М 1:500	
Подп. и дата							2.5	Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:500	
							2.6	Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории М 1:500	
							2.7	Варианты объемно-пространственных решений планировки территории	
Инв. № подл.									
7/2021-ОПЗ									Лист
									4
Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата				

1. Общая часть

1.1. Состав авторского коллектива

Должность	Фамилия, инициалы
Директор	А.Ю. Ацапкин
Главный архитектор	Н.Н. Абдуллин
ГИП	А.Б. Соколов
Ведущий архитектор-генпланист	Г.Р. Арапова

1.2. Состав проекта планировки

Обозначение	Наименование	Примечание
7/2021 – ОПЗ	Текстовая часть	
7/2021 – ППТ	Графическая часть	

Согласовано			
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	

						7/2021-ОПЗ	Лист
							5
Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата		

2. Пояснительная записка

2.1. Основание для разработки проекта

Объект: «Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной ул. Севастопольская, пр. 70 лет Октября и поймой реки Инсар г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории) земельного участка с кадастровым номером 13:23:1103093:2929, расположенного в районе ул. Севастопольская г. Саранска, предназначенного для размещения многоквартирного жилого дома» был разработан на основании договора с ООО СЗ «Саранскстройинвест» № 7/2021 от 25.02.21 г.

Проектная документация разработана для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территории общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проект планировки территории (далее ППТ) разработан в целях обеспечения устойчивого развития территории, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ участков, предназначенных для строительства новых объектов, а также выявления участков, свободных от прав третьих лиц.

При разработке проекта планировки учтены требования, изложенные в следующих нормативных документах:

1. Градостроительный Кодекс Российской Федерации № 190 – ФЗ;
2. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ;
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №188-ФЗ;
4. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01 – 89*;

5. СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»;

6. СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации».

10. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

11. РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации».

12. Постановление Главы Администрации городского округа Саранск от 23 июня 2008 г. № 917 «О подготовке проектов планировки территорий городского округа Саранск, включая проекты межевания»;

13. Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа Саранск, утвержденные решением Совета депутатов городского округа Саранск от 22 марта 2019 г № 223.

			Согласовано		
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №			

14. Правила землепользования и застройки городского округа Саранск, утвержденные решением Совета депутатов городского округа Саранск от 6 мая 2016 г. № 516 (с изменениями).

Проект планировки территории выполнен с учетом всех изменений в архитектурной концепции застройки отведенной территории, с учетом экономической ситуации в Республике Мордовия и в стране, а так же в строительной области.

2.2 Перечень основных исходно-разрешительных документов

- 1) Задание на разработку градостроительной документации.
- 2) Топографическая съёмка в масштабе 1:500, выполненная в 2021г. Институтом инженерных изысканий.
- 3) Решение совета депутатов городского округа Саранск №288 от 22 мая 2020 г. «О внесении изменения в решение Совета депутатов городского округа Саранск от 23 апреля 2014 года №333 «Об утверждении Генерального плана городского округа Саранск».

Основная часть проекта планировки территории

3. Обоснование планировочной организации территории в соответствии с градостроительным регламентом.

3.1. Общие положения.

Проект планировки территории разрабатывается на участок с кадастровым номером 13:23:1103093:2929, расположенный в районе ул. Севастопольская г. Саранска и входящий в границу элемента планировочной структуры, ограниченной с севера- участками проектируемой школы и детского сада, с запада-ул. Короленко, с юга-ул. проспект 70 лет Октября, с востока –ул. Севастопольская.

В настоящее время, рассматриваемая для проектирования территория, застроена ветхими деревянными 1-2 этажными частными жилыми домами с надворными постройками. Данные строения подлежат сносу, территория подлежит расчистке. Для размещения многоквартирного дома необходимо соблюсти противопожарные разрывы радиусом не менее 10 м от существующих частных домовладений, граничащими с участком проектирования.

На проектируемой территории, входящей в границу элемента планировочной структуры, планируется строительство двухсекционного 9-ти этажного жилого дома.

3.2 Характеристика квартала

Сложившаяся планировочная структура проектируемой территории определилась существующей нарезкой улиц и характеризуется квартальной застройкой селитебных территорий.

В соответствии с правилами землепользования и застройки городского округа Саранск, утвержденными решением Совета депутатов городского округа

Согласовано					
	Взам.инв.№				
	Подп. и дата				
	Инв. № подл.				

						7/2021-ОПЗ	Лист
							7
Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата		

Саранск от 6 мая 2016 г. № 516 (с изменениями), в жилом микрорайоне, ограниченном ул. Севастопольская (от жилого дома №71), пр. 70 лет Октября, ул. Короленко, до территорий под проектируемые школу и детский сад, выделены следующие территориальные зоны:

- Ж1-многоэтажная жилая застройка (от 5 этажей и выше);
- ОД1.1-многофункциональные центры обслуживания и общественно-деловой активности районного значения;
- ОД2- многофункциональные центры обслуживания и общественно-деловой активности вдоль магистралей.

Для каждой из зон установлен правовой режим использования земельных участков через систему градостроительных регламентов, регулирующих землепользование и параметры застройки в границах этих участков.

Проектом планировки территории путем проведения публичных слушаний предлагается уточнение размещения многоэтажных жилых домов в указанном квартале.



3.3 Жилой фонд

Жилой фонд проектируемого участка составляет 3465,63 м² общей площади квартир.

На проектируемой территории, входящей в границу элемента планировочной структуры, планируется строительство двухсекционного 9-ти этажного жилого дома.

Проектируемый жилой фонд представлен в **таблице №1**.

Таблица 1. Проектируемый жилой фонд

Показатели	Ед. изм.	Кол-во

Согласовано			
Инов. № подл.	Взам.инв.№	Подп. и дата	

Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата	7/2021-ОПЗ	Лист
							8

Территория всего	га	0,307
Жилой фонд	м ² общей площади	3465,63
Население	чел.	139
Плотность населения (брутто)	чел/га	46
Плотность жилого фонда	м ² /га	11288,69
Количество квартир	шт.	72

3.4 Интенсивность использования территории.

Интенсивность использования территории характеризуется плотностью застройки и процентом застроенности территории.

Общая площадь рассматриваемой территории равна 3074 м² $\approx$ **0,307га**.

Коэффициент плотности застройки (КПЗ) — это отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади территории (тыс. м² / га).

$KПЗ = \Sigma S_{эт} / S_{уч}$, где

$\Sigma S_{эт}$ - сумма площадей всех этажей застройки (тыс. м²),

$S_{уч}$ - площадь участка, на котором размещены постройки (га).

КПЗ = 0,52/0,307 = 1,69 м² / га.

Процент застроенности (ПЗ) — доля территорий, занятых застройкой в габаритах наружных стен от общей площади территории участка (квартала) (%).

Расчет процента застроенности территории

ПЗ = 0,52/0,307 × 100 = 169 %.

Расчет плотности жилого фонда -

3465,63/0,307 = 11288,69 м²/га;

Вывод: при предложенном варианте многоэтажной застройки интенсивность использования территории (плотность застройки, процент застроенности территории и плотность жилого фонда) не превышает нормативный.

4. 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 2.

Согласовано			
Взам. инв. №			
Подп. и дата			
Инв. № подл.			

							7/2021-ОПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата			9

На рассматриваемой территории ППТ застройка представлена 9-ти этажным многоквартирным жилым домом.

Общая полезная площадь квартир составляет **3465,63 м²**.

б) При *расчетной жилищной обеспеченности 25 м²/чел.* на проектируемой территории должно проживать:

$$N \approx 3465,63 / 25 = \mathbf{139 \text{ чел.}}$$

т.е. фактическая плотность населения составляла:

$P = 139/0,307 = \mathbf{453 \text{ чел./га}}$, или **близкий к** допустимой плотности населения в данном микрорайоне показатель $P_p = 500 \text{ чел./га}$.

т.е. фактическая плотность населения составит:

$$P = 453/500 = \mathbf{90,6 \%}$$

Вывод:

Из этого расчета следует, что на данном участке территории плотность населения составляет 90,6% от максимально принятого значения, которое равняется 500 чел./га (п. 2.2.27 местных нормативов) что оптимально для территории высокой градостроительной ценности.

5.3 Положение об очередности планируемого развития территории.

В представленном ППТ рассматривается строительство одного многоквартирного жилого дома, который будет построен в один этап.

6. Расчет предприятий социального и культурно-бытового обслуживания микрорайона на существующий и проектируемый жилой фонд.

Расчеты выполнены согласно местным нормативам градостроительного проектирования городского округа Саранск (Приложение 8) и СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;

Расчетное количество жителей на проектируемой территории (согласно МК № 1-3/2013-ППТ «Проект планировки территории ограниченной ул. Севастопольская, пр. 70 лет Октября и поймой реки Инсар г. Саранска, включая проект межевания») - 24861 чел.

Расчет предприятий социального и культурно-бытового обслуживания микрорайона составлен на данное количество жителей.

Согласовано				
Взам.инв.№				
Подп. и дата				
Инв. № подл.				

						7/2021-ОПЗ	Лист 11
Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата		

Таблица 3

Учреждения, предприятия, сооружения, единицы измерения	Рекомендуемая обеспеченность	Существующее количество мест и площадей в микрорайоне	Количество на микрорайон с учетом существующего жилого фонда и перспективного строительства	Примечание
1	2	3	4	5
Детские дошкольные учреждения, мест	49 мест на 1000 жителей	-	1218 мест	Реализуется за счет строительства новых детских садов на планируемой территории
Общеобразовательные учреждения, мест	95 мест на 1000 жителей	-	2362 места	Реализуется за счет строительства новых детских садов на планируемой территории
Поликлиники, посещений в смену	26 посещ. В смену на 1000 жителей	-	646 посещений в смену	учреждения, располагающиеся на соседних территориях
Молочные кухни (для детей до 1 года), порций в сут	4 порции в сут-ки на 1 ребенка на 1000 жителей	-	99	Располагаются на соседних территориях
Аптеки, объект	1 на 20 тыс. жителей	-	2	Располагаются на соседних территориях и существующих домах

Согласовано			
Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	

Предприятия торговли, м2 торговой площади (в том числе): -продовольственные товары - непродовольственные товары	100 м2 на 1000 жителей 70 м2 на 1000 жителей 30 м2 на 1000 жителей	-	2486 м2 торговой площади	За счет строительства торгового центра и аренды 1 этажей проектируемых и существующих жилых домов
Предприятие общественного питания, посадочное место	8 мест на 1000 жителей	-	199	За счет строительства торгового центра, существующее кафе быстрого питания внутри микрорайона
Предприятия бытового обслуживания, рабочее место	2 раб. места на 1000 жителей	-	100 раб. мест	За счет строительства торгового центра и аренды 1 этажей проектируемых и существующих жилых домов
Отделение связи, объект	IV-V группы-до 9 тыс. человек	-	-	Располагаются на соседних территориях
Филиалы банков, операционное место	1 место на 2-3 тыс. человек	-	10	Располагаются на соседних территориях
Жилищно-эксплуатационные службы, объект	1 на 20 тыс. человек	-	2	Располагаются на соседних территориях

			Согласовано		
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №			

						7/2021-ОПЗ	Лист
							13
Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата		

Помещения досуга и любительской деятельности, м2 норм. площади	50 м2 на 1000 жителей	-	1243 м2	За счет строительства торгового центра и аренды 1 этажей проектируемых и существующих жилых домов
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий населения, м2 площади	30 м2 на 1000 жителей	-	746 м2	Располагаются на соседних территориях
Бассейн, м2 зеркала воды	20-25 м2 на 1000 жителей	-	497-622 м2	Располагаются на соседних территориях
Опорный пункт охраны порядка, м2 норм. площади	10 м2 на 1000 жителей	-	249	Располагаются на соседних территориях

Вывод 1:

Отсутствие детского сада и школы не полностью удовлетворяет потребности населения рассматриваемой территории в местах в детских дошкольных учреждениях и школах. Дефицит может быть восполнен за счет мест в проектируемых детских садах на 1000 мест и школах на 2100 мест и располагающихся на соседних территориях

Размещение организаций здравоохранения данным проектом не предусматривается, т. к. сложившаяся система поликлинического и больничного обслуживания микрорайона «Химмаш» в структуре г. Саранска достаточно развита и не требует добавления.

Вывод 2:

Согласно расчетам таблицы 3 выявлено, что на существующий жилой фонд с перспективой на расчетный период требуются предприятия социального и культурно-бытового обслуживания.

Потребности местного населения по некоторым объектам социального и культурно-бытового обслуживания удовлетворяются за счет подобных объектов на смежных территориях.

Вывод 3:

Проектом предлагается в границах разработки полностью пересмотреть градостроительную ситуацию в части формирования земельных участков, для последующей застройки квартала многоквартирными жилыми домами, детскими садами, школами и 2-мя торгово-развлекательными центрами.

Согласовано			
Взам. инв. №			
Подп. и дата			
Инв. № подл.			

							7/2021-ОПЗ	Лист
								14
Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата			

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

8. Характеристика территории разработки проекта.

8.1 Результаты инженерных изысканий.

Инженерно-геологические изыскания на объекте «Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной ул. Севастопольская, пр. 70 лет Октября и поймой реки Инсар г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории) земельного участка с кадастровым номером 13:23:1103093:2929, расположенного в районе ул. Севастопольская г. Саранска, предназначенного для размещения многоквартирного жилого дома» выполнены ООО МНП «Институт инженерных изысканий».

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, № 0106.02 -2009-1324128330-И-008, выдано 21 января 2013 г.

Инженерно-геологические изыскания на площадке проектируемого строительства проведены на стадии проектная и рабочая документация, с целью изучения инженерно-геологических и гидрогеологических условий участка в сфере взаимодействия проектируемого сооружения с геологической средой.

Проект планировки территории разрабатывается на участок с кадастровым номером 13:23:1103093:2929, расположенный в районе ул. Севастопольская г. Саранска и входящий в границу элемента планировочной структуры, ограниченной с севера-участками проектируемой школы и детского сада, с запада-ул. Короленко, с юга-ул. проспект 70 лет Октября, с востока –ул. Севастопольская.

Планировочная территория относится к зоне высокого увлажнения. Среднегодовое количество атмосферных осадков составляет 620 мм, из них осадки холодного периода составляют 378 мм и 242 мм-в теплый период.

В геологическом отношении рассматриваемая территория является изученной. По данным инженерных изысканий в геологическом строении принимают участие техногенные, современные элювиальные, среднечетвертичные озерно-ледниковые и нижнемеловые отложения. Территория является естественно и техногенно подтопленной. Особых геологических, гидрогеологических и метеорологических явлений не наблюдается.

Опасные природные и техногенные процессы, влияющие на формирование рельефа, на период изысканий на изучаемой территории отсутствуют.

Сеть надземных и подземных коммуникаций развита по всему участку работ и сконцентрирована вдоль автодорожного полотна. Коммуникации нанесены на план и согласованы с эксплуатирующими организациями.

Согласовано							Взам.инв.№	Подп. и дата	Инв. № подл.	
						7/2021-ОПЗ				Лист
										16
Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата					

8.2 Природно-климатические условия

Рельеф рассматриваемой территории имеет уклон в юго-западном направлении. Абсолютные отметки поверхности земли в пределах территории по существующему рельефу колеблются от 124,90 до 156,05.

Район строительства относится ко II «В» климатическому подрайону.

Расчетная зимняя температура наружного воздуха (средняя наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,92) минус 30° С.

Нормативное значение веса снегового покрова – 126 кг/м².

Нормативное значение ветрового давления – 30 кгс/м²,

Планировочная территория относится к зоне высокого увлажнения. Среднегодовое количество атмосферных осадков составляет 620 мм, из них осадки холодного периода составляют 378 мм и 242 мм-в теплый период.

Ветровой режим характеризуется преобладанием южных и юго-западных ветров в зимний период, западных и северо-восточных-в летний. Средняя скорость ветра колеблется от 6,9 м/с зимой до 4,4 м/с летом.

В гидрологическом отношении проектируемая территория входит в состав Волго-Сурского артезианского бассейна и характеризуется наличием водоносного горизонта, приуроченного к четвертичным отложениям.

В геологическом отношении рассматриваемая территория является изученной. По данным инженерных изысканий в геологическом строении принимают участие техногенные, современные элювиальные, среднечетвертичные озерно-ледниковые и нижнемеловые отложения. Территория является естественно и техногенно подтопленной. Особых геологических, гидрогеологических и метеорологических явлений не наблюдается.

8.3 Архитектурно-планировочное решение

Проект планировки территории выполнен с учетом градостроительного расположения квартала.

При разработке архитектурно-планировочной структуры квартала учитывались следующие факторы:

- определение этажности и плотности застройки для формирования объемно-пространственного силуэта жилого квартала;
- обеспечение объектами социальной сферы, досуга и рекреации с учётом размещения объектов общественного значения и создания функционально-композиционных связей, как в границах проектируемой территории, так и с ближайшим окружением.

Функционально-планировочная организация участка строится на сочетании и взаимной увязке элементов планировочной структуры.

Размещение жилого дома принято в соответствии с нормативными противопожарными разрывами и с нормами инсоляции жилых домов и придомовых территорий.

Согласовано			
Взам.инв.№			
Подп. и дата			
Инв. № подл.			

						7/2021-ОПЗ	Лист 17
Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата		

Под жилую застройку в проекте планировки территории отведен участок площадью 3074м² (0,307 га.)

В настоящее время, рассматриваемая для проектирования территория, застроена ветхими деревянными 1-2 этажными частными жилыми домами с надворными постройками. Данные строения подлежат сносу, территория подлежит расчистке.

На проектируемой территории, входящей в границу элемента планировочной структуры, планируется строительство двухсекционного 9-ти этажного жилого дома.

Въезд на проектируемую территорию осуществляются со стороны ул. Севастопольская.

Объем и площади помещений во всей жилой застройке обеспечивают нормативные параметры микроклимата и воздушной среды. Естественное освещение имеют все жилые комнаты и кухни. Нормативную продолжительность инсоляции (не менее 2 часов в день на период с 22 апреля по 22 августа) имеют не менее одной жилой комнаты в каждой квартире. Уровень шума в помещениях не превышает нормативных значений. Источником шума в основном является магистральные улицы, жилые дома отдалены от красной линии на расстояние 5-6 м. Вдоль магистральных улиц предполагается создать шумозащитная зеленая полоса. Во всех квартирах предусмотрены летние помещения в виде остекленных лоджий и балконов.

Архитектурная отделка выполняется сочетанием кирпичных элементов со штукатурными, гладкими, участками фасада. Сочетание различных фактур и текстур определяет эстетику фасадов современных жилых домов.

Кровля жилых зданий плоская, без чердака.

Окна из ПВХ профилей со стеклопакетами ГОСТ 24700-99.

Элементы остекления лоджий – ПВХ. Для круглых балконов используется алюминиевые профили.

Степень огнестойкости жилых домов - II

Уровень ответственности - II

Класс функциональной

пожарной опасности жилых домов - Ф. 1.3

9. Благоустройство.

9.1. Благоустройство и озеленение.

Проектом благоустройства предусматривается устройство асфальтобетонных проездов шириной 5.5 м с разворотами, разъездами и разгрузочными площадками, имеющими асфальтобетонное покрытие.

Для пешеходного движения предусматривается сеть асфальтобетонных тротуаров и дорожек с асфальтобетонным и плиточным покрытием. Вокруг здания устраивается асфальтобетонная отсыпка шириной 0,7 м.

На проектируемом участке предусмотрены детские игровые площадки,

Согласовано							
Взам. инв. №							
Подп. и дата							
Инв. № подл.							
Изм. Кол.уч Лист N док Подпись Дата						7/2021-ОПЗ	Лист 18

площадка отдыха взрослого населения, физкультурная площадка и площадка для установки контейнеров для мусора с асфальтобетонным покрытием.

Площадь озелененных территорий соответствует принятой норме (не менее 6 м²/чел., п. 2.4.6 местных нормативов).

Проектом предлагается проведение комплекса работ по озеленению:

- использование местного ассортимента деревьев и кустарников (березу, вязь, ясень, рябину, липу, тополь, клен);
- замена естественного грунта растительной землей;
- полив в мае и в июне в период дефицита атмосферных осадков.

Таблица 5. Расчет количества площадок для проектируемой территории.

Площадки	Нормативные размеры площадок на 1 чел./ м ²	Площадки для проектируемых домов 139 чел
1. Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	97,3
2. Для отдыха взрослых	0,1	13,9
3. Для занятий физкультурой	2,0	278
4. Для хозяйственных целей и выгула собак	0,3	41,7
5. Для стоянки * автомашин. Для жилой застройки	см. раздел транспортные решения	-
Всего площадок		430,9

*Расчётное количество стоянок легковых автомобилей из расчета 1 машино-место на 2 квартиры $72 : 2 = 36$ маш.- мест.

Стоянки сгруппированы на площадки по 4 и более автомашин и расположены рядом с проездами на расстоянии 10-15 м от окон жилых домов. Покрытие тротуаров и проездов - асфальтобетонное.

Типы детских площадок и оборудование определяет проектная организация и инвестор, в соответствии с вышеуказанным расчётом и пожеланий заказчика-застройщика.

Согласовано			
Взам.инв.№			
Подп. и дата			
Инв. № подл.			

						7/2021-ОПЗ	Лист
							19
Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата		

институт инженерных изысканий».

Организация рельефа выполнена в увязке с отметками прилегающих территорий и обеспечивает отвод поверхностных вод с участка по лоткам проездов. Отвод поверхностных вод предполагается из территории микрорайона на проезжую часть окружающих микрорайон улиц, где имеется дождевая канализация. Посадка жилых домов выполнена с учетом особенности рельефа. Перед началом строительства рекомендуется срезка плодородного слоя почвы с последующим восстановлением только в пределах зеленых зон.

Рельеф с уклонами с юго-востока на северо-запад. Посадка здания на рельеф осуществлена с учетом планировочной структуры микрорайона, относительных отметок входных площадок жилых и общественных зданий с соблюдением нормативных уклонов.

9.3. Основные показатели по генплану и благоустройству жилой застройки

Таблица 7. Техничко-экономические показатели

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Кол-во
1	Территория проектируемого участка	м ²	3074
2	Площадь застройки	м ²	736,25
3	Площадь озеленения	га	905,0
4	Площадь твердого покрытия	м ²	1432,7
	в том числе:		
	- проезды, автостоянки, разворотные площадки	м ²	698,4
	- Тротуары, площадки, отмостка	м ²	325,0
	- Детские игровые площадки, отдыха и физкультуры, хоз. площадки	м ²	409,3

10. Транспортные решения.

Обеспечение транспортом (обслуживающий и личный автотранспорт) будет осуществляться по ул. Короленко (проектируемая дорога), ул. Севастопольская, пр. 70 лет Октября, ул. Гожувская (проектируемая дорога). Проектом предусмотрены заезды со всех улиц.

Общественный транспорт движется по ул. Короленко, ул. Севастопольская, пр.70 лет Октября, планируется по ул. Гожувская (проектируемая дорога).

Согласовано			
Взам.инв.№			
Подп. и дата			
Инв. № подл.			

Ширина улиц в пределах красных линий на протяжении участка планируемой территории принята следующая:

- ул. Севастопольская – 25 м, 42 м. (4 (проектное) и 6 полос движения соответственно);

- ул. Гожувская (проект) – 33 м (4 полосы движения);

- пр. 70 лет – 47 м, 51 м. (4 полосы движения);

- ул. Короленко – 31 м. (4 полосы движения).

Ширина тротуаров по магистральным улицам принята 3 – 4,5 м, по пешеходно-транспортным – 2,25 – 3 м. По улицам осуществляется автобусное, троллейбусное, грузовое, легковое транспортное сообщение. На территории предусмотрены открытые гостевые стоянки для временного хранения автомобилей, а также у объектов общественного назначения.

10.1. Расчет количества автостоянок:

На проектируемой территории 72 квартиры. Согласно решения Совета Депутатов г.о. Саранск N223 от 22 марта 2019 г. «О внесении изменений в местные нормативы градостроительного проектирования» требуется предусматривать рядом с жилыми группами автостоянки из расчета 1 место на 2 квартиры $72 : 2 = 36$ маш. мест.

На проектируемой территории предусматриваются автостоянки на 37 машино- мест.

10.2. Транспортная схема

В проекте разработана схема организации движения транспорта на территории жилого комплекса.

На территории жилого комплекса запроектирована сеть проездов, обеспечивающих беспрепятственный подъезд ко всем объектам. Технические параметры подъездов и проездов приняты согласно требованиям СНиП 2.07.01-89*.

В проектном решении улично-дорожная сеть жилого квартала состоит из магистральных пешеходно-транспортных улиц, улиц в жилой застройке и проездов в жилой зоне.

Жилая улица – двухполосные с шириной полосы 3,0 м и тротуарами шириной 1,5 м, расположенным с одной стороны.

Проезды – подъезды к жилым домам – приняты шириной 5,5 м и тротуаром 1,5 м с одной стороны. Проезды к одиночным жилым домам высотой не более 28 м - шириной 4,2 м.

Местная дорожная сеть обеспечивает подъезд грузового и легкового транспорта ко всем объектам жилого района. Предлагаемые поперечные профили улиц см. графическую часть **лист 2.4.**

Согласовано			
Взам.инв.№			
Подп. и дата			
Инв. № подл.			

							7/2021-ОПЗ	Лист
								22
Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата			

11. Мероприятия по созданию доступной среды для маломобильных групп населения и инвалидов.

К объектам, подлежащим оснащению специальными приспособлениями и оборудованием для свободного передвижения и доступа инвалидов и маломобильных граждан, на территории квартала, относятся:

- Жилые дома, объекты и учреждения здравоохранения и социальной защиты населения, объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания населения, финансово-банковские учреждения, физкультурно-оздоровительные, спортивные здания и сооружения, места отдыха, парки, лесопарки, пляжи, аллеи и пешеходные дорожки, объекты и сооружения транспортного обслуживания населения, почтово-телеграфные, объекты малого бизнеса, тротуары, переходы улиц, дорог, магистралей, прилегающие к вышеперечисленным зданиям и сооружениям.

Все перечисленные объекты должны оснащаться следующими специальными приспособлениями и оборудованием:

- визуальной и звуковой информацией, включая специальные знаки у строящихся, ремонтируемых объектов и звуковую сигнализацию у светофоров;
- тактильными полосками перед ступеньками;
- пандусами и поручнями у лестниц при входах в здания;
- пологими спусками у тротуаров в местах наземных переходов улиц, дорог, магистралей и остановок городского транспорта общего пользования;
- специальными указателями маршрутов движения инвалидов по территории вокзалов, парков и других рекреационных зон;
- пандусами при входах в здания, пандусами или подъемными устройствами у лестниц на лифтовых площадках, а также при входах в надземные и подземные переходы улиц, дорог и магистралей.

Здания должны иметь как минимум один вход, приспособленный для маломобильных групп населения, с поверхности земли и из каждого доступного для маломобильных групп населения подземного или надземного перехода, соединённого с этим зданием.

Ограждения участков должны обеспечивать возможность опорного движения маломобильных групп населения через проходы и вдоль них.

Ширина пути движения на участке при встречном движении инвалидов на креслах-колясках должна быть не менее 1,8 м с учетом габаритных размеров кресел-колясок.

При совмещении на участке путей движения посетителей с проездами для транспорта следует предусматривать ограничительную (латеральную) разметку пешеходных путей на дорогах в соответствии с требованиями Правил дорожного движения. Ширина полос движения должна обеспечивать безопасное расхождение людей, в том числе использующих технические средства реабилитации, с автотранспортом. Полосу движения инвалидов на креслах-колясках и механических колясках рекомендуется выделять с левой стороны на полосе пешеходного движения на участке, пешеходных дорогах, аллеях.

Согласовано			
Взам.инв.№			
Подп. и дата			
Инв. № подл.			

						7/2021-ОПЗ	Лист 23
Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата		

Уклоны пути движения для проезда инвалидов на креслах-колясках не должны превышать:

- продольный – 5 %;
- поперечный – 2 %.

При устройстве съездов с тротуара около здания и в затесненных местах допускается увеличивать продольный уклон до 10 % на протяжении не более 10 м.

Высоту бордюров по краям пешеходных путей следует принимать не менее 0,05 м. Высота бортового камня в местах пересечения тротуаров с проезжей частью, а также перепад высот бордюров, бортовых камней вдоль эксплуатируемых газонов и озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения, не должны превышать 0,04 м.

В проекте предусмотрены все мероприятия по обеспечению доступности МГН в соответствии с СП 59.13330.2016.

Для покрытий пешеходных дорожек, тротуаров и пандусов не применяется насыпные или крупноструктурные материалы, препятствующие передвижению МГН на креслах-колясках или с костылями. Покрытие из бетонных плит ровное, а толщина швов между плитами - не более 0,015 м.

Для открытых лестниц на перепадах рельефа принята ширину проступей не менее 0,4 м, высоту подъемов ступеней - не более 0,12 м. Все ступени наружных лестниц одинаковые. Лестницы дублированы пандусами.

Входы в жилые секции для инвалидов запроектированы со стороны двора, жилые дома имеют опускающиеся до тротуара лифты с тамбурами. Где нет возможности организовать вход для инвалидов со двора сделаны в домах сквозные проходы.

В целях доступности для маломобильных групп населения и инвалидов, проектом предусматривается устройство наружных пандусов с уклоном 1/20 (5%) . С учетом возможного посещения инвалидами, входные группы внутри блок-секций оборудуются пандусами, подходы к лифтам не имеют ступеней и порогов.

Глубина тамбуров в жилых домах не менее 2,45 м. Размеры лифтовой кабины 1,1х 2,1, двери в лифты шириной 0,9м. в чистоте, а ширина поэтажных коридоров - 1,5м, что соответствует требованиям СНиП 35-01-2001.

Требуемое (по необходимости) расширение внутриквартирных дверных проемов или устройство специальных санитарных помещений и лоджий (балконов) выполняется согласно индивидуальным заданиям по отдельным проектам.

12. Мероприятия по предотвращению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

Надзор за состоянием инженерных сооружений.

Развитие системы центрального оповещения населения.

При проектировании и строительстве зданий и сооружений необходимо: рассчитывать строительные конструкции зданий и сооружений на воздействие нормативных для данного климатического района ветровых, снеговых

Согласовано			
Взам.инв.№			
Подп. и дата			
Инв. № подл.			

						7/2021-ОПЗ	Лист
							24
Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата		

ветривания рассматриваемой территории. В холодный период года, при повышенном ветровом фоне и при ветрах, совпадающих с направлениями разрывов, возможно чрезмерное проветривание, сквозняки, неблагоприятные для восприятия человеком. В такой застройке ветрозащитную роль должны выполнять зелёные насаждения.

Основным фактором загрязнения атмосферного воздуха в данном районе останется автотранспорт, движущейся по автодорогам. Для улучшения условий проживания людей вблизи автодорог необходимо сохранять имеющуюся растительность вдоль дорог, которое будет выполнять роль буфера между потоком автомашин и жилыми домами.

Подробные расчёты по загрязнению воздушной среды и мероприятия по минимизированию вредного воздействия будут представлены на следующей стадии проектирования, где определяются типы источников теплоснабжения, высоты и диаметры труб и т.д., а также классы используемых автомобилей, количество и расположение гостевых стоянок.

Поверхностные воды

На время строительства значительно возрастёт антропогенная нагрузка на природный ландшафт. Использование строительной техники приведёт к загрязнению поверхностного стока нефтепродуктами. Выемка грунтов, перевозка сыпучих материалов, нарушение почвенного слоя вблизи строительных площадок приведёт к увеличению концентрации взвешенных веществ в речных водах. Возможно загрязнение грунтовых вод (особенно верховодки), залегающих на небольшой глубине или вскрытых во время строительства. Вероятно общее захламление прилегающих территорий.

Для минимизации антропогенного воздействия на исследуемую территорию и сохранения природных ландшафтов во время строительства и в период эксплуатации необходимо проведение водоохранных мероприятий. Обязательными являются сбор и очистка поверхностного стока, канализование всех объектов.

Отвод поверхностных вод с территории жилого района – закрытой сетью дождевой канализации. Необходимым условием эксплуатации территории является очистка поверхностного стока на очистных сооружениях до значений не более 1 ПДК по основным загрязняющим веществам. Обязательна очистка от нефтепродуктов стоков с планируемых автостоянок, дорожных и придорожных территорий. При соблюдении норм очистки сточных вод влияние загрязняющих веществ на качество воды может быть минимизировано.

Почвы и растительность

Последствия влияния на почвенно-растительный покров скажутся в уплотнении почвы и, как следствие – потери продуктивных свойств почвы, механическом повреждении корней растений при строительных работах (перемещение техники, складирование стройматериалов, снятие плодородного слоя почвы), воздействии выхлопных газов и вентиляционных выбросов отопительных систем (чувствительность растений к загрязнению воздушной среды значительно выше, чем для человека), в отрицательных последствиях для растений

Согласовано			
Взам. инв. №			
Подп. и дата			
Инв. № подл.			

						7/2021-ОПЗ	Лист 26
Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата		

Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата

ОТХОДОВ.

Предприятиям по уборке следует:

- своевременно осуществлять (в соответствии с договорами) вывоз твердых и жидких бытовых отходов с территорий жилых домов, организаций, учреждений и предприятий;
- составлять на каждую спецмашину маршрутные графики со схемой движения;
- корректировать маршрутные графики в соответствии с изменившимися эксплуатационными условиями;
- обеспечивать обязательное выполнение утвержденных маршрутных графиков и т.д.

14. Противопожарные мероприятия.

В непосредственной близости от проектируемого комплекса пожаро-опасных зданий и сооружений нет.

Пожарное депо расположено по ул. Волгоградской, в непосредственной близости от проектируемого квартала. Согласно п.6 СНиП 2.07.01-89* не более 3 км.

Проезд с твердым покрытием и подъезд пожарных машин к многосекционным жилым домам высотой до 28 м обеспечен с одной продольной стороны, (в домах с односторонней ориентацией квартир). Проезд у точечных, односекционных жилых домов предусмотрен со всех сторон. Таким образом, обеспечивается доступ пожарной машины и другой спасательной техники в каждую квартиру.

Ширина проездов согласно СП 4.13130.2013 принята не менее 4,2 м. Вдоль подъездов жилых зданий ширина проездов 5,5 м. Расстояние от внутреннего края проезда до здания предусмотрено не менее 5-8 м. Проезды к зданию обеспечивают нагрузку от пожарных машин не менее 16 т на ось.

Степень огнестойкости зданий II. Противопожарные расстояния между зданиями не менее 6м. Между существующим частным сектором и многоэтажными домами 10 м.

Планировочное решение жилой застройки обеспечивает подъезд пожарной техники к зданиям, сооружениям и строениям. Ширина проездов для пожарной техники составляет не менее 4,2 метров (для зданий высотой менее 28 м).

Тупиковые проезды заканчиваются площадками для разворота пожарной техники размером 15х15 м. Максимальная протяжённость тупиковых проездов не превышает 150 м.

Все жилые и общественные здания запроектированы с учетом требований СП 54.13330.2016.

Согласовано		
Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

						7/2021-ОПЗ	Лист
							28
Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата		

15. Охрана памятников истории и культуры.

В соответствии Решением Совета депутатов городского округа Саранск №288 от 22 мая 2020 г. «О внесении изменения в решение Совета депутатов городского округа Саранск от 23 апреля 2014 года №333 «Об утверждении Генерального плана городского округа Саранск», на проектируемой территории памятники истории и культуры отсутствуют.

16. Техничко-экономические показатели проекта (Таблица 8).

Наименование показателя						Единица измерения	Количество
Территория							
Территория проектируемой жилой застройки в красных линиях.						м²	3074
Площадь застройки						м²	736,25
Площадь твердого покрытия. Проезды, автостоянки.						м²	1107,7
Площадь твердого покрытия. Тротуары, площадки						м²	325,0
Площадь площадок для отдыха и игр детей и физкультурных площадок						м²	409,7
Площадь озеленения						га	905,0
Население							
Население*						чел.	139
Плотность населения (брутто)						чел/га	453
Жилищный фонд							
Жилой фонд						м² общ. пл.	3465,63
Плотность жилого фонда						м²/га	11288,69
Количество квартир						шт.	72
Средняя этажность застройки						этаж	9
Транспортная инфраструктура:							
Стоянки для хранения легковых автомобилей							37
*Из расчета для жилищной обеспеченности 25 м2/чел							
						7/2021-ОПЗ	
Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата		
						Лист	
						29	

Согласовано			
Взам.инв.№			
Подп. и дата			
Инв. № подл.			

Ведомость рабочих чертежей графической части		
Лист	Наименование	Примечание
	<i>Раздел 1. Основная часть проекта планировки территории</i>	
1.1	Общие данные	
1.2	Чертеж планировки территории М 1:500	
1.3	Схема красных линий и разбивочный чертеж красных линий М 1:500	
	<i>Раздел 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории</i>	
2.1	Карта планировочной структуры территории с отображением границ элементов планировочной структуры г. Саранска	
2.2	Результаты инженерных изысканий М 1:500	
2.3	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства М 1:500	
2.4	Схема организации движения транспорта, улично-дорожной сети и пешеходного сообщения М 1:500	
2.5	Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:500	
2.6	Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории М 1:500	
2.7	Схема инженерных сетей и сооружений М 1:500	
2.8	Варианты объемно-пространственных решений планировки территории	
Ведомость ссылочных документов		
Обозначение	Наименование	Примечание
№ 190-ФЗ от 29.12.2004 г.	- Градостроительный кодекс Российской Федерации	
СНиП 11-04-2003	- Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации	
СП 42.13330.2016	- Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений	
	актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*	
	- Генеральный план городского округа Саранск	
	- Правила землепользования и застройки городского округа Саранск	
	округа Саранск	
№223 от 22.03.2019 г.	- Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа Саранск	
Инв. № подл.		
Подп. и дата		
Взам. инв. №		

Технико-экономические показатели		
Наименование		Количество
По проектируемой территории		
Территория	га	0,307
Население	чел.	139
Количество квартир	шт.	72
Общая площадь квартир	м2	3465,63
Плотность населения	чел/га	453
Плотность жилого фонда	м2 (S общ. кв./га)	11288,69

Общие данные

Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной ул. Севастопольская, пр. 70 лет Октября и поймой реки Инсар г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории) земельного участка с кадастровым номером 13:23:1103093:2929, расположенного в районе ул. Севастопольская г. Саранска, предназначенного для размещения многоквартирного жилого дома.

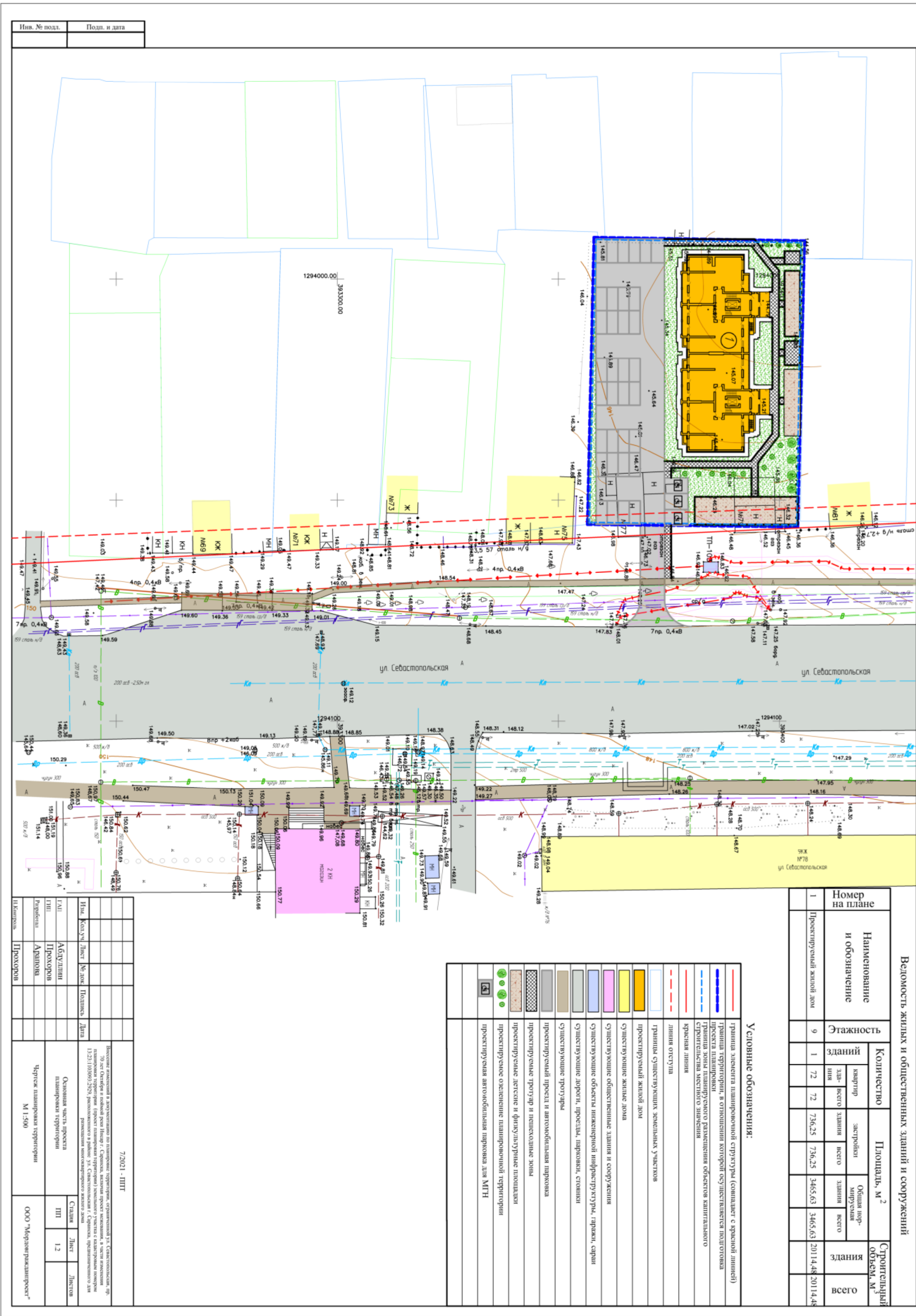
Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства и определения свободной территории для перспективной застройки

Настоящий проект разработан с соблюдением требований Законодательства РФ и всех действующих нормативов: СНиП, санитарных, противопожарных и прочих норм

Главный архитектор

Абдуллин Н.Н.

						7/2021 - ПШТ	Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной ул. Севастопольская, пр. 70 лет Октября и поймой реки Инсар г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории) земельного участка с кадастровым номером 13:23:1103093:2929, расположенного в районе ул. Севастопольская г. Саранска, предназначенного для размещения многоквартирного жилого дома
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		
						Основная часть проекта планировки территории	
ГАП		Абдуллин					
ГПП		Прохоров					
Разработал		Арапова				Общие данные	
Н.Контроль		Прохоров					
						ООО "Мордовгражданпроект"	

[illegible]

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²			Строительный объем, м ³	
			зданий	квартир		застройки	Общая нор-мируемая	здания	всего
				зап-ния	всего				
1	Проектируемый жилой дом	9	1	72	72	736,25	736,25	3465,63	3465,63
								20114,48	20114,48

Условные обозначения:

	Граница элемента планировочной структуры (совпадает с красной линией)
	Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
	Граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения
	красная линия
	линия отступа
	границы существующих земельных участков
	проектируемый жилой дом
	существующие жилые дома
	существующие общественные здания и сооружения
	существующие объекты инженерной инфраструктуры, гаражи, сараи
	существующие дороги, проезды, парковки, стоянки
	существующие тротуары
	проектируемый проезд и автомобильная парковка
	проектируемые тротуар и пешеходные зоны
	проектируемые детские и физкультурные площадки
	проектируемое озеленение планировочной территории
	проектируемая автомобильная парковка для МГН

Координаты поворотных точек красных линий

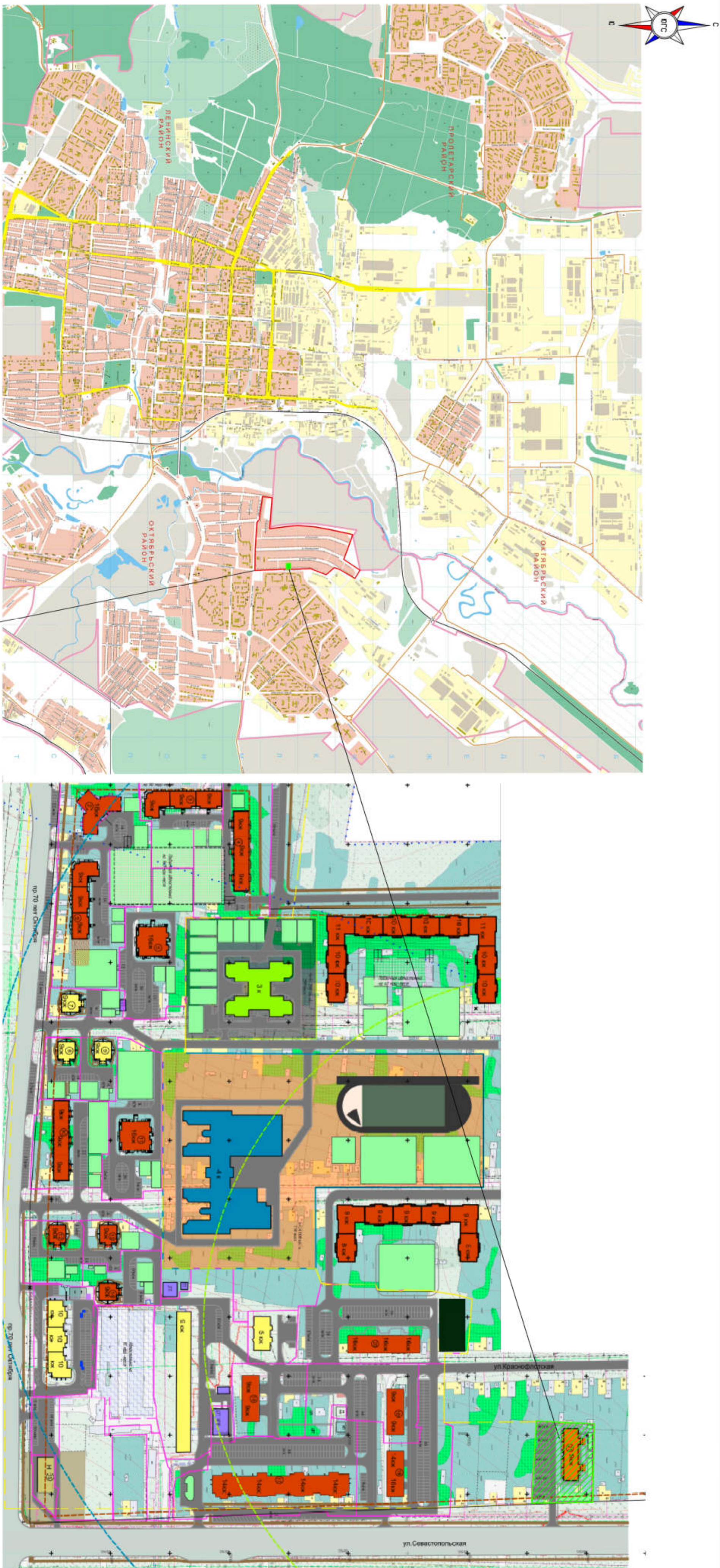
Наим. точек	Координаты точек
X	Y
1	393560,675
2	1294078,206

- Примечание:
- Развиточный чертеж красных линий выполнен с учетом ранее установленных красных линий и внесения изменений настоящего ППТ.
 - Развитку красных линий необходимо производить по координатам поворотных точек.

7.2021 - ППТ	
Внесение изменений в документацию по планировке территории, утвержденной 13.03.2021 г. (Севастопольская, пр. 70 лет Октября и полковой реки Инсар г. Севастополя, включая проект застройки, а также изменение планировочной территории (проект планировки территории) земельного участка с кадастровым номером 13:23:1103003:2929, расположенного в районе ул. Севастопольская г. Севастополя, предназначенного для размещения многоквартирного жилого дома	
Изм. Кол.уч. Лист № док. Подпись Дата	Основная часть проекта планировки территории
ГАП	Абдуллин
ППШ	Прохоров
Разработчик	Арапова
И. Контроль	Прохоров
Схема красных линий и развиточный чертеж красных линий М 1:500	
ООО "Мартовгражданпроект"	

Инв. № подл.	Подп. и дата



[illegible]

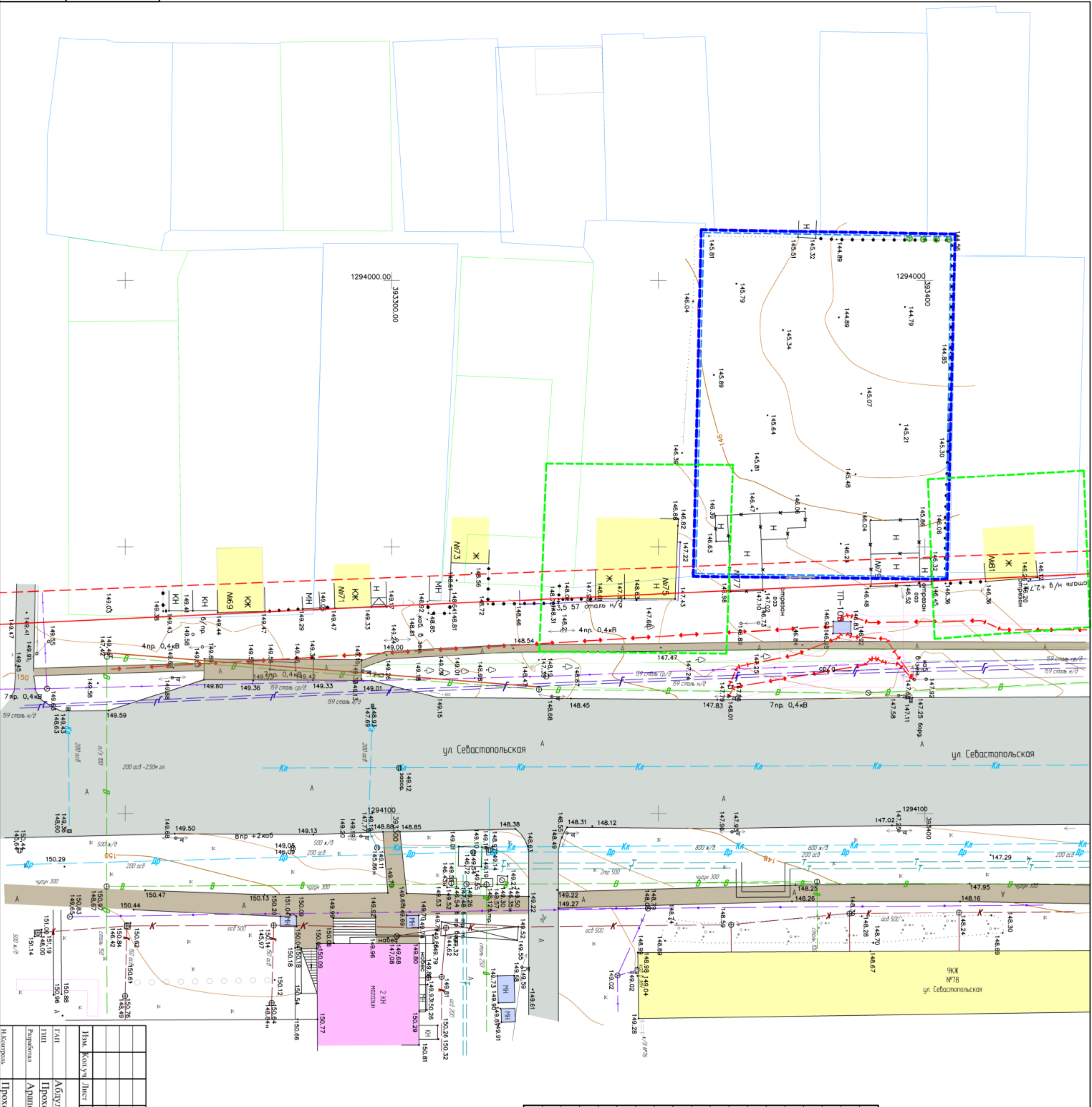
Ведомость земельного участка

№ п/п	номер земельного участка в кадастровом квартале	Местоположение (адрес)	Разрешенное использование	Площадь	Правообладатель	Вид вещного права	Обременение
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2929	респ. Мордовия г. Саранск, ул. Се-вастопольская, д.77,79	Для размещения жилого многоквартирного дома	3074+/1000 кв.м.	ООО "Саранскгражданпроект" Собственность		-

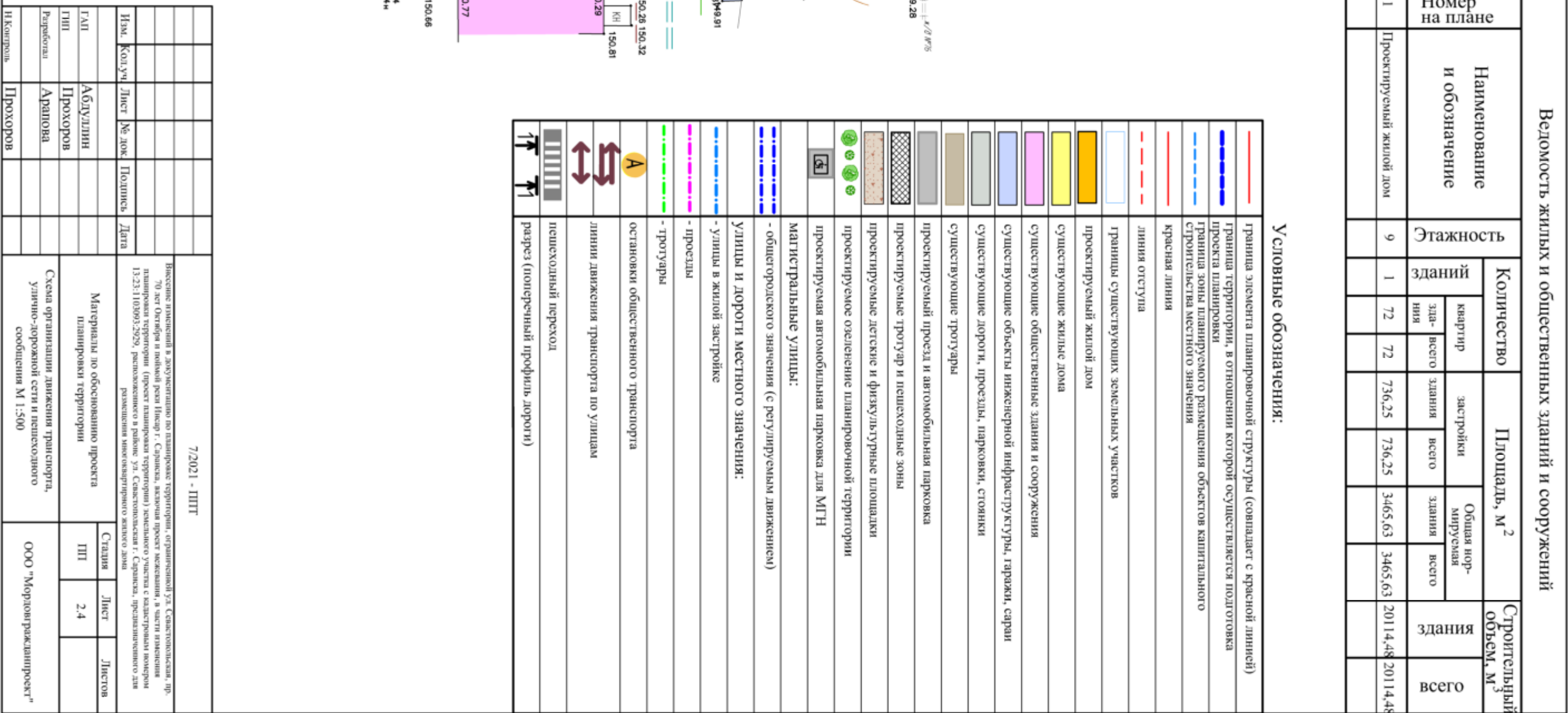
Условные обозначения:

	Граница элемента планировочной структуры (совпадает с красной линией)
	Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
	Граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения
	красная линия
	линия отступа
	границы существующих земельных участков
	существующие жилые дома и нежилые строения, подлежащие сносу
	существующие жилые дома
	существующие общественные здания и сооружения
	существующие объекты инженерной инфраструктуры, гаражи, сараи
	существующие дороги, проезды, парковки, стоянки
	существующие прогудары
	противопожарный разрыв (10 м) от существующих частных строений

Инв. № подл.	Подп. и дата



Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	7.2021 - ПШТ
ГАП	Абдуллин					Внесение изменений в документацию по планировке территории, оформленной 13.03.2021 г. (Саранск, жилой проект №1000, в части изменения планировки территории (проект планировки территории) земельного участка с кадастровым номером 13:23:1103003:2929, расположенного в районе ул. Севастопольской г. Саранск, предназначенного для размещения многоквартирного жилого дома
ПШ	Прохоров					Материалы по обоснованию проекта планировки территории
Разработка	Арапова					Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства М 1:500
И. Контроль	Прохоров					ООО "Мордовгражданпроект"

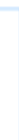
[illegible]

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³		
			зданий	квартир	застроенной		общая нормируемая		здания		
					зданий	всего	зданий	всего			
										зданий	всего
1	Проектируемый жилой дом	9	1	72	72	736,25	736,25	3465,63	3465,63	20114,48	20114,48

Условные обозначения:

	граница элемента планировочной структуры (совпадает с красной линией)
	граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
	граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения
	красная линия
	линия отступа
	границы существующих земельных участков
	проектируемый жилой дом
	существующие жилые дома
	существующие общественные здания и сооружения
	существующие объекты инженерной инфраструктуры, паркинги, скверы
	существующие дороги, проезды, парковки, стоянки
	существующие прогуляры
	проектируемый проезд и автомобильная парковка
	проектируемые прогуляры и пешеходные зоны
	проектируемые лесные и физкультурные площадки
	проектируемое озеленение планировочной территории
	проектируемая автомобильная парковка для МПН
	магистральные улицы:
	- общегородского значения (с регулируемым движением)
	улицы и дороги местного значения:
	- улицы в жилой застройке
	- проезды
	- прогуляры
	остановки общественного транспорта
	линии движения транспорта по улицам
	пешеходный переход
	разрез (поперечный профиль дороги)

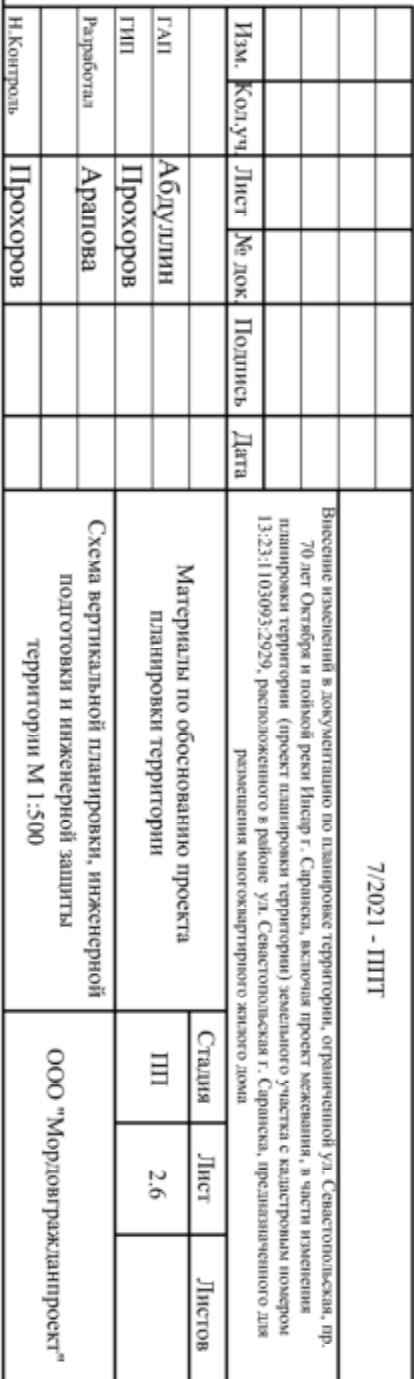
Architectural site plan of a residential complex. The plan shows a large yellow building with a blue roof, surrounded by green spaces and parking areas. A red dashed line indicates a proposed road or boundary. The plan includes numerous elevation points, street names (ул. Севастопольская), and technical annotations for construction and landscaping.

	Граница элемента планировочной структуры (совпадает с красной линией)
	Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
	Граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения
	красная линия
	линия отступа
	границы существующих земельных участков
	проектируемый жилой дом
	существующие жилые дома
	существующие общественные здания и сооружения
	существующие объекты инженерной инфраструктуры, гаражи, сараи
	существующие дороги, проезды, парковки, стоянки
	существующие тротуары
	проектируемый проезд и автомобильная парковка
	проектируемые тротуар и пешеходные зоны
	проектируемые детские и физкультурные площадки
	проектируемое озеленение планировочной территории
	проектируемая автомобильная парковка для МПН
	
	

[illegible]

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество				Площадь, м ²				Строительный объем, м ³	
			зданий	квартир		застроенки		Общая нормируемая		здания	всего	
				здания	всего	здания	всего	здания	всего			
1	Проектируемый жилой дом	9	1	72	72	736,25	736,25	3465,63	3465,63	20114,48	20114,48	

	граница элемента планировочной структуры (совпадает с красной линией)
	граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
	граница зоны планировочного размещения объектов капитального строительства местного значения
	красная линия
	линия отступа
	границы существующих земельных участков
	проектируемый жилой дом
	существующие жилые дома
	существующие общественные здания и сооружения
	существующие объекты инженерной инфраструктуры, гаражи, сараи
	существующие дорожки, проезды, парковки, стоянки
	существующие тротуары
	проектируемый проезд и автомобильная парковка
	проектируемые тротуар и пешеходные зоны
	проектируемые детские и физкультурные площадки
	проектируемое озеленение планировочной территории
	проектируемая автомобильная парковка для МПН
	продолжений уклон направление уклона расстояние
145.50	точка перелома и местоположение отметки, м



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество				Площадь, м ²				Строительный объем, м ³	
			зданий	квартир		застройки	Общая нормируемая	здания	всего	здания	всего	
				эта-ния	всего							
												здания
1	Проектируемый жилой дом	9	1	72	72	736,25	736,25	3465,63	3465,63	20114,48	20114,48	

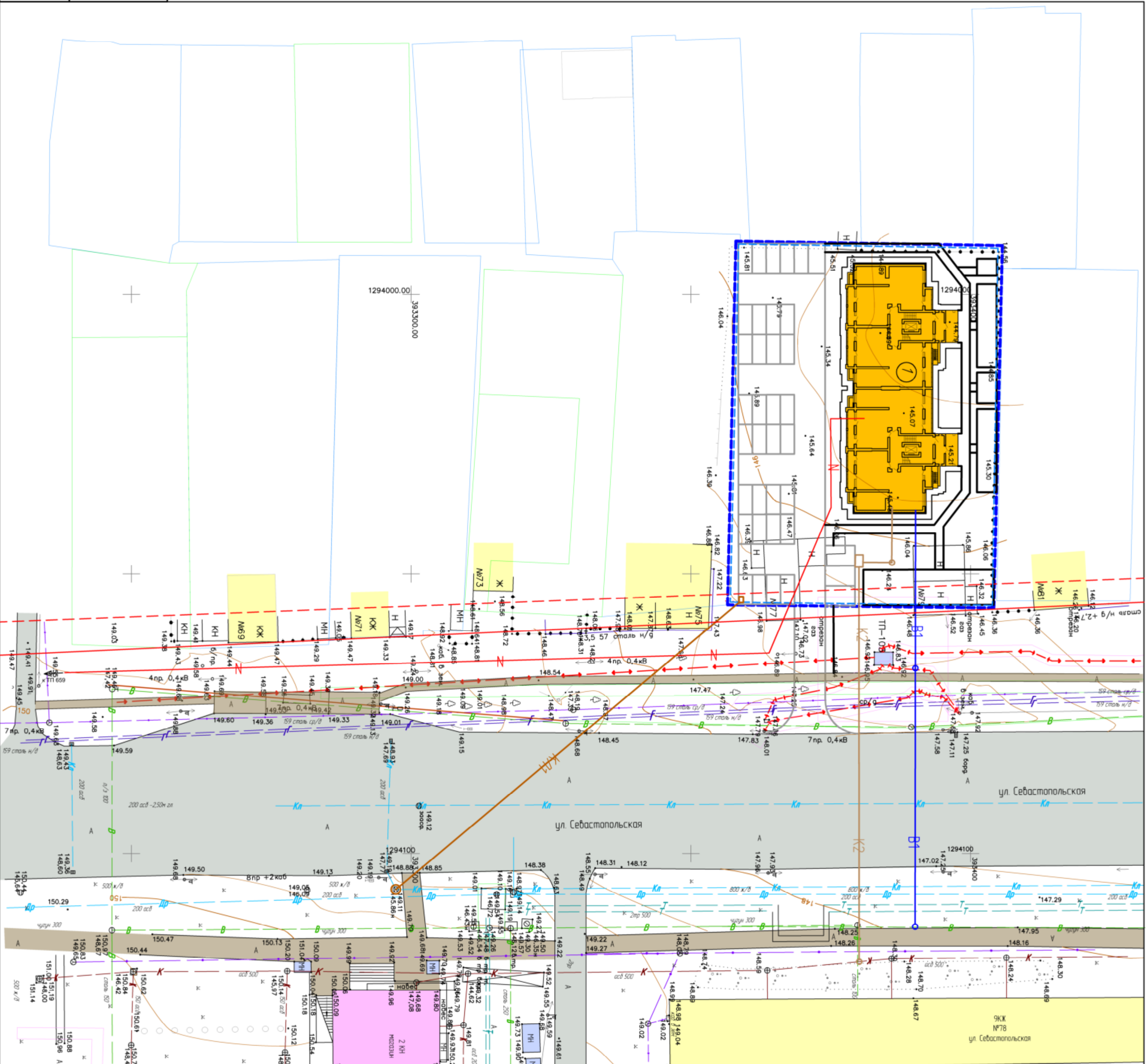
Условные обозначения:

	граница элемента планировочной структуры (совпадает с красной линией)
	граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
	граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения
	красная линия
	линия отступа
	границы существующих земельных участков
	проектируемый жилой дом
	существующие жилые дома
	существующие общественные здания и сооружения
	существующие объекты инженерной инфраструктура, гаражи, сараи
	существующие дороги, проезды, парковки, стоянки
	существующие тротуары

Инженерная инфраструктура

	существующая сеть водоснабжения
	существующая сеть канализации
	существующая дренажная канализация
	существующая ливневая канализация
	существующая сеть газоснабжения
	существующая сеть теплоснабжения
	существующие сети линии связи
	воздушные линии существующего электроснабжения низкого напряжения
	подземные линии существующего электроснабжения низкого напряжения
	подземные линии существующего электроснабжения высокого напряжения
	проектируемая кабельная ЛЭП - 0,4 Кв
	проектируемый водопровод
	проектируемая канализация
	проектируемая ливневая канализация

Инв. № подл.	Подп. и дата



Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГАП	Абдуллин	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ПШ	Прохоров	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработчик	Арапова	Лист	№ док.	Подпись	Дата
И. Контроль	Прохоров	Лист	№ док.	Подпись	Дата

7/2021 - ПШТ

Внесение изменений в документацию по планировке территории, оформленной 13.03.2021 г. в соответствии с требованиями к планировке территории (проект планировки территории) земельного участка с кадастровым номером 13:03:1030903:2929, расположенного в районе ул. Севастопольская г. Саранска, предназначенного для размещения многоквартирного жилого дома

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Статус

Лист

Листов

Схема инженерных сетей и сооружений

М 1:500

ООО "Мордовгражданпроект"



Развертка фасадов по ул. Севастопольской



Общий вид со стороны пр. 70 лет Октября



Общий вид со стороны ул Севастопольской

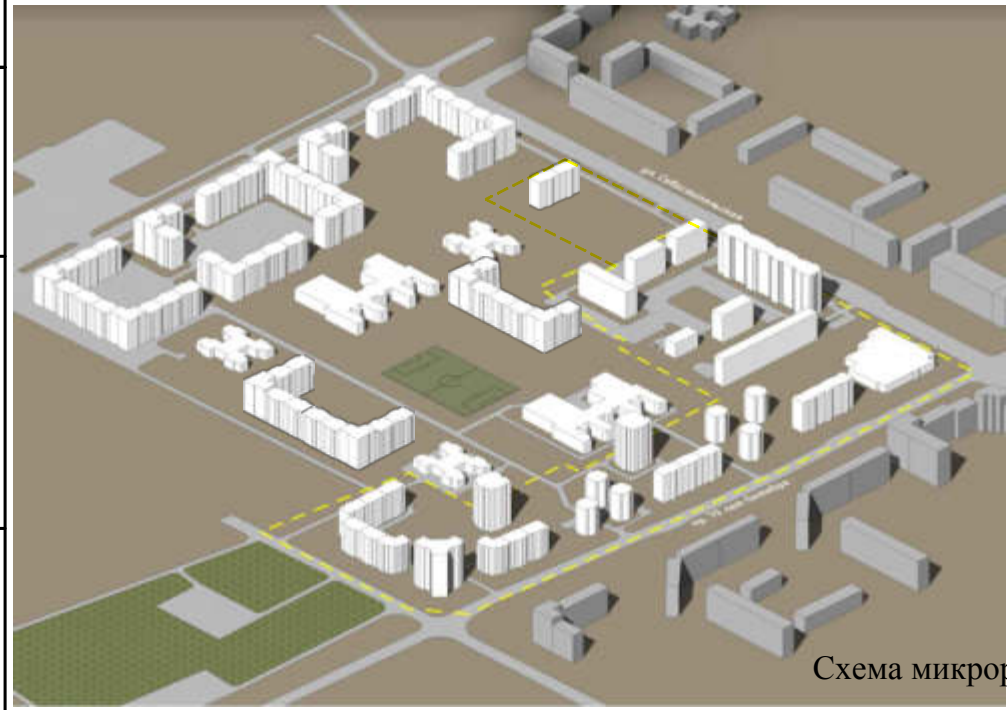


Схема микрорайона с учетом корректировки

Согласовано:

Инв. N подл. Подпись и дата Взам инв N

						7/2021 - ППТ		
						Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной ул. Севастопольская, пр. 70 лет Октября и поймой реки Инсар г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории) земельного участка с кадастровым номером 13:23:1103093:2929, расположенного в районе ул. Севастопольская г. Саранска, предназначенного для размещения многоквартирного жилого дома		
Изм	Кол.уч.	Лист	Ндок	Подп	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист
ГИП		Прохоров					ППТ	2.8
ГАП		Абдуллин				Варианты объемно-пространственных решений планировки территории	000 МОРДОВГРАЖДАНПРОЕКТ	
Разраб.		Абдуллин						
Н.контр.		Прохоров						