**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**
**АДМИНИСТРАЦИИ городского округа САРАНСК**

от 13 августа 2025 г. № 1594

**Об утверждении документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной проспектом 70 лет Октября, ул. Ухтомского, ул. Циолковского, пер. Иркутским, ул. Волгоградской, ул. Косарева г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельных участков, расположенных по ул. Рузаевской г. Саранска**

Принимая во внимание заявление общества с ограниченной ответственностью Специализированного Застройщика «Саранскстройинвест» от 5 июня 2025 года № 98 (вх. № 567/5-58 от 5 июня 2025 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 8 октября 2012 года № 3402 «Об утверждении документации по планировке территории, ограниченной проспектом 70 лет Октября, ул. Ухтомского, ул. Циолковского, пер. Иркутский, ул. Волгоградская, ул. Косарева г. Саранска, включая проект межевания» (с изменениями), постановлением Администрации городского округа Саранск от 29 июля 2024 года № 1208 «О подготовке документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной проспектом 70 лет Октября, ул. Ухтомского, ул. Циолковского, пер. Иркутским, ул. Волгоградской, ул. Косарева г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельных участков, расположенных по ул. Рузаевской г. Саранска», постановлением Главы городского округа Саранск от 30 июня 2025 года № 215-ПГ «О вынесении на публичные слушания документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной проспектом 70 лет Октября, ул. Ухтомского, ул. Циолковского, пер. Иркутским, ул. Волгоградской, ул. Косарева г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельных участков, расположенных по ул. Рузаевской г. Саранска», с учетом протокола публичных слушаний, проведенных 17 июля 2025 года, заключения о результатах публичных слушаний, опубликованного в газете «Саранский Вестник» от 30 июля 2025 года № 34 (316), иных прилагаемых документов Администрация городского округа Саранск постановляет:

1. Утвердить документацию по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной проспектом 70 лет Октября, ул. Ухтомского, ул. Циолковского, пер. Иркутским, ул. Волгоградской, ул. Косарева г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельных участков, расположенных по ул. Рузаевской г. Саранска, согласно приложению к настоящему постановлению (заказчик – ООО Специализированный Застройщик «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 после его официального опубликования.

**Глава городского округа Саранск** **В. В. Быков**

ПРИЛОЖЕНИЕ
к постановлению Администрации
городского округа Саранск
от 13 августа 2025 г. № 1594

Состав документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной проспектом 70 лет Октября, ул. Ухтомского, ул. Циолковского, пер. Иркутским, ул. Волгоградской, ул. Косарева г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельных участков, расположенных по ул. Рузаевской 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 территории с отображением границ элементов планировочной структуры г. Саранска |
| 2.2.2. | Результаты инженерных изысканий М 1:500 |
| 2.2.3. | Схема, отображающая местоположения 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 |
| 2.3. | Основная часть проекта межевания территории |
| 2.3.1. | Чертеж межевания территории (1 этап) М 1:500 |
| 2.3.2. | Чертеж межевания территории (2 этап) М 1:500 |
| 2.3.3. | Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории М 1:500 |
| 2.3.4. | Схема расположения элементов планировочной структуры М 1:5000 |

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

**Общество с ограниченной ответственностью**
**«Мордовский научно-производственный институт инженерных изысканий»**

ИНН 1324128330, КПП 132601001 ОГРН 1051324000749, БИК 048952615,
р/с 40702810939000003039 в Мордовское отделение № 8589 ПАО Сбербанк, к/с 30101810100000000615
Тел/факс: (8342)23-41-08; (8342)47-48-35; (8342)48-02-90; (8342)24-53-25
E-mail: mnpi@bk.ru

**«Межрегиональное объединение по инженерным изысканиям в строительстве»**
443080, Самарская область, г. Самара, 4-й проезд, д.66, www.moiis.ru
**СРО-И-008-30112009**

Заказчик: **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Саранскстройинвест»**

# Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной проспектом 70 лет Октября, ул. Ухтомского, ул. Циолковского, пер. Иркутский, ул. Волгоградская, ул. Косарева г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельных участков, расположенных по ул. Рузаевская г. Саранска

Саранск, 2025 г.

**Общество с ограниченной ответственностью**
**«Мордовский научно-производственный институт инженерных изысканий»**

ИНН 1324128330, КПП 132601001 ОГРН 1051324000749, БИК 048952615,
р/с 40702810939000003039 в Мордовское отделение № 8589 ПАО Сбербанк, к/с 30101810100000000615
Тел/факс: (8342)23-41-08; (8342)47-48-35; (8342)48-02-90; (8342)24-53-25
E-mail: mnpi@bk.ru

**Саморегулируемая организация ассоциация**
**«Межрегиональное объединение по инженерным изысканиям в строительстве»**
443080, Самарская область, г. Самара, 4-й проезд, д.66, www.moiis.ru
**СРО-И-008-30112009**

Заказчик: **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Саранскстройинвест»**

# Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной проспектом 70 лет Октября, ул. Ухтомского, ул. Циолковского, пер. Иркутский, ул. Волгоградская, ул. Косарева г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельных участков, расположенных по ул. Рузаевская г. Саранска

Генеральный директор В.Г. Гришин

Начальник отдела
автоматизированного кадастра
и топографических изысканий Е.А. Гулин

Саранск, 2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ


| | стр. |
|---|---|
| **ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ** | |
| **РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ** | |
| **1.1. Общие сведения** | 5 |
| **1.2. Характеристика территории разработки проекта** | 8 |
| **1.3. Проектное предложение по использованию территории** | 11 |
| **1.4. Технико-экономические показатели проекта межевания территории** | 14 |
| **1.5. Каталог координат образуемых земельных участков** | 15 |
| **Графическая часть** | |
| Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории | |
| Схема расположения элементов планировочной структуры | |
| Чертеж межевания территории | |

## ОБЩАЯ ЧАСТЬ

**Состав авторского коллектива и ответственных разработчиков проекта**

| | |
|---|---|
| Руководитель проекта | Гулин Е.А. |

**Состав документации по планировке территории**

## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

### РАЗДЕЛ 1. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

1. Графические материалы:

| №№ п/п | Наименование | Лист | Масштаб |
|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории | 1 | 1:500 |

### РАЗДЕЛ 2. Основная часть проекта межевания территории

1. Текстовые материалы
2. Графические материалы:

| №№ п/п | Наименование | Лист | Масштаб |
|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Схема расположения элементов планировочной структуры | 2 | 1:5 000 |
| 2. | Чертеж межевания территории | 3, 4 | 1:500 |

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

– чертеж границ особо охраняемых природных территорий;

– чертеж границ территорий объектов культурного наследия;

– чертеж границ зон действия публичных сервитутов;

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

# ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

## РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

### 1.1. Общие сведения

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной проспектом 70 лет Октября, ул. Ухтомского, ул. Циолковского, пер. Иркутский, ул. Волгоградская, ул. Косарева г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельных участков, расположенных по ул. Рузаевская г. Саранска, разработана Обществом с ограниченной ответственностью «Мордовский научно-производственный институт инженерных изысканий».

**Проект межевания территории** выполнен в целях формирования и постановки на государственный кадастровый учёт земельных участков под многоквартирными домами.

Проект межевания территории подготовлен на основе материалов, предоставленных Обществом с ограниченной ответственностью проектный институт «Мордовгражданпроект».

В качестве исходных данных для выполнения проекта межевания использовались следующие сведения и материалы:

1) проект планировки территории, ограниченной пр. 70 лет Октября, улицами Ухтомского, Циолковского, пер. Иркутский, ул. Волгоградская, ул. Косарева г. Саранска, включая проект межевания, утвержденный постановлением Администрации г.о. Саранск от 08.10.2012г. № 3402;

2) сведения Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости (земельных участках), расположенных в границах разработки проекта межевания территории, полученные в Филиале публично-правовой компании «Роскадастр» по Республике Мордовия;

3) красные линии, ранее разработанные в составе проекта планировки территории по внутриквартальным проездам с отступом для обеспечения коридора для прокладки инженерных коммуникаций на перспективу;

4) технические сведения на многоквартирные дома, использованные из разработанного проекта планировки территории.

Исходной планово-картографической основой для разработки проекта межевания явились материалы топографической съёмки, выполненные в 2024 году Обществом с ограниченной ответственностью «Мордовский научно-производственный институт инженерных изысканий» в масштабе 1:500.

Работы по разработке проекта межевания территории выполнены в соответствии с требованиями следующих правовых и нормативно-технических документов:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ;

2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-

ФЗ;

3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ;

4. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ;

5. СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01- 89*;

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

7. Генеральный план городского округа Саранск, утвержденный решением Совета депутатов городского округа Саранск от 23 апреля 2014 г. № 333 (с изменениями);

8. Правила землепользования и застройки городского округа Саранск, утвержденные Решением Совета городского округа Саранск от 06 мая 2016 г. № 516 (с изменениями).

Одним из основных нормативно-правовых документов для принятия решений по составлению проекта межевания территории являются Правила землепользования и застройки городского округа Саранск, принятые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Земельным кодексом Российской Федерации и иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Проект межевания территории включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории. Графические материалы включают в себя чертеж границ существующих земельных участков, местоположения существующих объектов капитального строительства, границ зон с особыми условиями использования территорий в масштабе 1:500, схему расположения элементов планировочной структуры в масштабе 1:5000, чертеж межевания территории в масштабе 1:500.

В границах проектируемой территории отсутствуют особо охраняемые природные территории, лесничества, лесопарки, участковые лесничества, лесные кварталы, лесотаксационные выделы (части лесотаксационных выделов), поэтому соответствующие графические материалы (чертежи) в данном проекте межевания также отсутствуют.

В границах проектируемой территории в соответствии с генеральным планом городского округа Саранск отсутствуют зоны залегания полезных ископаемых.

В пределах проектируемой территории особо охраняемые природные территории, а также объекты культурного наследия – памятники истории и культуры, включенные в единый государственный реестр, либо выявленные объекты культурного наследия отсутствуют. Границы территорий объектов культурного наследия в проекте не разрабатываются.

В границах проектируемой территории ранее установленные красные линии не изменяются. Красная линия и линия регулирования застройки проходит по улице Косарева и проспекту 70 лет Октября.

Проектом межевания территории не предусмотрены границы зон действия публичных сервитутов.

В границах проектируемой территории в качестве зон с особыми условиями использования выделены:

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

- Приаэродромная территория аэродрома Саранск.

Земельные участки, предназначенные для размещения проектируемых многоквартирных домов, попадают в третью, четвертую, пятую и шестую подзону приаэродромной территории аэродрома Саранск.

## 1.2. Характеристика территории разработки проекта

Проектируемая территория расположена в восточной части города Саранск. Границами участка служат с севера – проспект 70 лет Октября, с запада – ул. Косарева, с юга – ул. Рузаевская.

Проектируемая территория застроена деревянными и кирпичными одноэтажными частными жилыми домами с надворными постройками. Данные строения подлежат сносу, территория подлежит расчистке.

Въезд на планируемую территорию осуществляется с улицы Рузаевская с обеспечением подъезда грузового и легкового транспорта.

Площадь территории в границах проекта межевания составляет 1,02 га. Территория межевания расположена в границах кадастрового квартала 13:23:1101204 и кадастрового квартала 13:23:1101205. Категория земель проектируемой территории – земли населенных пунктов.

**Ведомость координат характерных точек границ проектируемой территории**

*Таблица 1*

| Обозначение характерных точек границ проектируемой территории | Координаты характерных точек границ, м | |
|---|---|---|
| | X | Y |
| 1 | 392780,35 | 1294987,35 |
| 2 | 392784,39 | 1295043,20 |
| 3 | 392772,19 | 1295043,83 |
| 4 | 392776,68 | 1295119,27 |
| 5 | 392711,75 | 1295122,76 |
| 6 | 392709,49 | 1295082,74 |
| 7 | 392705,66 | 1295083,09 |
| 8 | 392700,39 | 1294991,60 |
| 9 | 392701,05 | 1294913,23 |
| 10 | 392709,29 | 1294913,23 |
| 11 | 392709,29 | 1294991,60 |

В границы разработки проекта межевания попадают земельные участки, зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости (Таблица 2).

**Ведомость земельных участков, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости**

*Таблица 2*

| № п/п | Кадастровый номер | Адрес | Разрешенное использование | Площадь, м$^2$ | Вид права | Правообладатель |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 13:23:1101204:21 | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Рузаевская, д. 53 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 1176 | Собственность | Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Саранскстройинвест" |

| № п/п | Кадастровый номер | Адрес | Разрешенное использование | Площадь, м² | Вид права | Правообладатель |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 13:23:1101204:22 | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Рузаевская, д. 55 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 1403 | Собственность | Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Саранскстройинвест" |
| 3 | 13:23:1101204:23 | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Рузаевская, дом 57 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 849 | Собственность | Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Саранскстройинвест" |
| 4 | 13:23:1101204:24 | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Рузаевская, д. 59 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 985 | Собственность | Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Саранскстройинвест" |
| 5 | 13:23:1101204:25 | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Рузаевская, дом 61 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 819 | Собственность | Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Саранскстройинвест" |
| 6 | 13:23:1101204:734 | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Косарева | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 6406 | Общая долевая собственность | Собственники помещений в многоквартирном доме |
| 7 | 13:23:1101204:258 | Республика Мордовия, г. Саранск, пр-кт 70 лет Октября, 139 | Бытовое обслуживание | 334 | Собственность | Сафаров Альберт Рафикович |
| 8 | 13:23:1101204:5 | Республика Мордовия, г. Саранск, пр-кт 70 лет Октября, д. 143 | Для эксплуатации жилого дома | 1556 | Собственность | Шамшетдинова Хакимя Мянсуровна |
| 9 | 13:23:1101204:26 | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Рузаевская, дом 63 | Для размещения дома индивидуальной жилой застройки | 722 | Собственность | Местная религиозная организация Церковь Христиан Адвентистов Седьмого дня г. Саранска Республики Мордовия |

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа Саранск, утвержденными Решением Совета депутатов городского округа Саранск от 06 мая 2016 г. № 516 (с изменениями), на проектируемой территории выделена территориальная зона **Ж-3 – зона смешанной и общественно-деловой застройки**.

Для зоны Ж-3 установлен правовой режим использования земельных участков через систему градостроительных регламентов, регулирующих землепользование и параметры застройки в границах этих участков.

Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа Саранск выбран основной вид разрешенного использования земельных участков, образуемых в рамках настоящего проекта межевания территории: «***Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)***».

## 1.3. Проектное предложение по использованию территории

Проект межевания выполнен в составе документации по планировке территории «Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной проспектом 70 лет Октября, ул. Ухтомского, ул. Циолковского, пер. Иркутский, ул. Волгоградская, ул. Косарева г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельных участков, расположенных по ул. Рузаевская г. Саранска».

Настоящим проектом межевания на проектируемой территории определено местоположение границ образуемых земельных участков на кадастровом плане территории. Образование проектных границ земельных участков производится в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленных в соответствии с федеральными законами и техническими регламентами.

При формировании границ земельных участков учитывались основные планировочные характеристики:

– местоположение земельного участка в микрорайоне относительно улиц и проездов общего пользования;

– расположение объектов капитального строительства на земельном участке относительно границ участка.

Характеристика образуемых на проектируемой территории земельных участков (сведения о способе образования земельного участка, его площади, разрешенном использовании и категории земель) приведена в Таблице 3. Сведения о существующих и образуемых земельных участках отражены на чертеже межевания территории в графической части проекта межевания.

На проектируемой территории планируется строительство двух 13-ти этажных одноподъездных жилых домов (площадка №1 и №2).

Земельный участок с условным номером 1.1 и земельный участок с условным номером 1.2 планируются образовать в результате перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 13:23:1101204:21, 13:23:1101204:22, 13:23:1101204:23, 13:23:1101204:24 и 13:23:1101204:25.

Часть придомовой территории многоквартирного дома (площадка №1) и многоквартирного дома (площадка №2), включающая парковки, внутридворовый проезд, расположена на землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Объекты капитального строительства на указанных землях отсутствуют.

В соответствии с пп.2 п. 1 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается в случае перераспределения таких земель и (или) земельных участков в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков,

находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Земельный участок с условным номером 2.1 под многоквартирным домом с прилегающей к нему территорией (площадка №1) будет образован путем перераспределения земельного участка с условным номером 1.1 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок с условным номером 2.2 под многоквартирным домом с прилегающей к нему территорией (площадка №2) будет образован путем перераспределения земельного участка с условным номером 1.2 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Из земель, планируемых к перераспределению, невозможно сформировать отдельные самостоятельные земельные участки, поскольку согласно статье 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации образование земельных участков не должно приводить к изломанности границ и другим препятствующим рациональному использованию земель недостаткам.

## Характеристика образуемых земельных участков

*Таблица 3*

| Обозначение площадки для строительства многоквартирного дома | Условный номер земельного участка | Способ образования земельного участка | Кадастровые номера земельных участков, из которых образован земельный участок | Категория земель | Вид разрешенного использования образуемого земельного участка | Площадь земельного участка, $м^2$ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | **1.1** | Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 13:23:1101204:21, 13:23:1101204:22, 13:23:1101204:23, 13:23:1101204:24 и 13:23:1101204:25 | 13:23:1101204:21<br>13:23:1101204:22<br>13:23:1101204:23<br>13:23:1101204:24<br>13:23:1101204:25 | Земли населенных пунктов | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 2905 |
| 2 | **1.2** | Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 13:23:1101204:21, 13:23:1101204:22, 13:23:1101204:23, 13:23:1101204:24 и 13:23:1101204:25 | 13:23:1101204:21<br>13:23:1101204:22<br>13:23:1101204:23<br>13:23:1101204:24<br>13:23:1101204:25 | Земли населенных пунктов | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 2327 |
| 1 | **2.1** | Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с условным номером 1.1 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности | Земельный участок с условным номером 1.1;<br>земли, участвующие в перераспределении, площадью 1123 кв.м | Земли населенных пунктов | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 4028 |
| 2 | **2.2** | Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с условным номером 1.2 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности | Земельный участок с условным номером 1.2;<br>земли, участвующие в перераспределении, площадью 1448 кв.м<br>(земли площадью 1286 кв.м в кадастровом квартале 13:23:1101204; земли площадью 162 кв.м в кадастровом квартале 13:23:1101205) | Земли населенных пунктов | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 3775 |

## 1.4. Технико-экономические показатели проекта межевания территории

*Таблица 4*

| № п/п | Наименование показателей | Единица измерения | Современное состояние на 2025 г. | Расчетный срок |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Площадь проектируемой территории | га | 1,02 | |
| 2 | Территории, подлежащие межеванию: | | | |
| | - территории жилой застройки | га | 0,26 | |
| | - территории нежилой застройки | га | – | |
| | - территории рекреационных и иных зон | га | – | |
| 3 | Территории, не подлежащие межеванию: | га | | |
| | - в границах проектируемой территории | га | – | |
| | - в границах проектируемой территории без учета площади, занятой на территориях жилой застройки | га | – | |
| 4 | Территории отмежеванные: | | | |
| | - территории жилой застройки | га | 0,52 | |
| | - территории землепользования общественных зданий и технических сооружений | га | – | |

## 1.5. Каталог координат образуемых земельных участков

Сведения о координатах характерных точек границ образуемых земельных участков, выполненных в рамках настоящего проекта межевания территории, приведены в таблицах 5, 6. Координаты характерных точек определены в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

*Таблица 5*

| Условный номер земельного участка | Обозначение характерных точек границ земельного участка | Координаты характерных точек границ, м (МСК-13) | |
|---|---|---|---|
| | | X | У |
| 1.1 | 1 | 392774,62 | 1294989,83 |
| | 2 | 392776,62 | 1295007,48 |
| | 3 | 392777,12 | 1295012,85 |
| | 4 | 392778,59 | 1295014,81 |
| | 5 | 392782,59 | 1295039,64 |
| | 6 | 392769,40 | 1295041,01 |
| | 7 | 392769,72 | 1295051,83 |
| | 8 | 392738,22 | 1295053,73 |
| | 9 | 392737,57 | 1295044,05 |
| | 10 | 392729,81 | 1295044,79 |
| | 11 | 392727,94 | 1295017,92 |
| | 12 | 392726,54 | 1294992,93 |
| | 1 | 392774,62 | 1294989,83 |
| 1.2 | 7 | 392769,72 | 1295051,83 |
| | 13 | 392770,18 | 1295067,62 |
| | 14 | 392771,75 | 1295067,38 |
| | 15 | 392773,29 | 1295091,84 |
| | 16 | 392767,53 | 1295092,14 |
| | 17 | 392768,68 | 1295115,11 |
| | 18 | 392740,49 | 1295117,65 |
| | 19 | 392734,16 | 1295118,22 |
| | 20 | 392732,06 | 1295094,62 |
| | 21 | 392730,89 | 1295094,65 |
| | 22 | 392729,72 | 1295072,35 |
| | 23 | 392731,70 | 1295072,21 |
| | 24 | 392738,20 | 1295071,91 |
| | 25 | 392739,42 | 1295071,42 |
| | 8 | 392738,22 | 1295053,73 |
| | 7 | 392769,72 | 1295051,83 |

*Таблица 6*

| Условный номер земельного участка | Обозначение характерных точек границ земельного участка | Координаты характерных точек границ, м (МСК-13) | |
|---|---|---|---|
| | | X | У |
| **2.1** | 1 | 392774,62 | 1294989,83 |
| | 2 | 392776,62 | 1295007,48 |
| | 3 | 392777,12 | 1295012,85 |
| | 4 | 392778,59 | 1295014,81 |
| | 5 | 392782,59 | 1295039,64 |
| | 6 | 392769,40 | 1295041,01 |
| | 7 | 392769,72 | 1295051,83 |
| | 8 | 392738,22 | 1295053,73 |
| | 9 | 392718,52 | 1295054,89 |
| | 10 | 392717,48 | 1295038,04 |
| | 11 | 392710,18 | 1295038,50 |
| | 12 | 392707,43 | 1294994,23 |
| | 13 | 392726,54 | 1294992,93 |
| | 1 | 392774,62 | 1294989,83 |
| **2.2** | 7 | 392769,72 | 1295051,83 |
| | 14 | 392770,18 | 1295067,62 |
| | 15 | 392771,75 | 1295067,38 |
| | 16 | 392773,29 | 1295091,84 |
| | 17 | 392767,53 | 1295092,14 |
| | 18 | 392768,68 | 1295115,11 |
| | 19 | 392740,49 | 1295117,65 |
| | 20 | 392734,16 | 1295118,22 |
| | 21 | 392719,85 | 1295119,35 |
| | 22 | 392715,20 | 1295119,72 |
| | 23 | 392712,69 | 1295079,41 |
| | 11 | 392710,18 | 1295038,50 |
| | 10 | 392717,48 | 1295038,04 |
| | 9 | 392718,52 | 1295054,89 |
| | 8 | 392738,22 | 1295053,73 |
| | 7 | 392769,72 | 1295051,83 |

Общество с ограниченной ответственностью
проектный институт **«Мордовгражданпроект»**

**Заказчик:** ООО СЗ «Саранскстройинвест»

«Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной проспектом 70 лет Октября, ул. Ухтомского, ул. Циолковского, пер. Иркутский, ул. Волгоградская, ул. Косарева г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельных участков, расположенных по ул. Рузаевская г. Саранска»

# Общая пояснительная записка

39/2024-ОПЗ

Директор института А. Ю. Ацапкин

Главный инженер института А. В. Прохоров

2024

Взам.инв.№

Подп. и дата

Инв. № подл.

Объект: «Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной проспектом 70 лет Октября, ул. Ухтомского, ул. Циолковского, пер. Иркутский, ул. Волгоградская, ул. Косарева г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельных участков, расположенных по ул. Рузаевская г. Саранска».

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 инженер института А.В. Прохоров

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»,

2024

Согласовано

Взам.инв.№

Подп. и дата

Инв. № подл.

| Изм. | Кол. | Лист | Nдок | Подп. | Дата | 39/2024-ОПЗ | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ГИП | | Прохоров | | | | Пояснительная записка | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | | ППТ | 2 | 26 |
| Разраб. | | Арапова | | | | | ООО МОРДОВГРАЖДАНПРОЕКТ | | |
| 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 |
| | *Основная часть проекта планировки территории* | 8 |
| **3.** | **Положение о характеристиках планируемого развития территории** | 8 |
| 3.1 | Общие положения | 8 |
| 3.2 | Характеристика квартала | 8 |
| 3.3 | Жилой фонд | 9 |
| 3.4 | Интенсивность использования территории | 9 |
| 3.5 | Обоснование соответствия планируемых параметров объектов местного значения | 10 |
| 3.6 | Расчет численности и плотности населения микрорайона | 11 |
| 3.6.1 | Расчет максимальной плотности и численности населения микрорайона | 11 |
| 3.6.2 | Расчет фактического числа жителей и плотности населения, проживающего в микрорайоне | 11 |
| 3.6.3 | Расчет предприятий социального и культурно-бытового обслуживания микрорайона на проектируемый жилой фонд | 12 |
| **4.** | **Положение об очередности планируемого развития территории** | 13 |
| **5.** | **Красные линии** | 13 |
| | *Материалы по обоснованию проекта планировки территории* | 14 |
| **6.** | **Характеристика территории разработки проекта** | 14 |
| 6.1 | Результаты инженерных изысканий | 4 |
| 6.2 | Природно-климатические условия | 15 |
| 6.3 | Архитектурно-планировочные решения | 15 |
| **7.** | **Благоустройство** | 16 |
| 7.1 | Благоустройство и озеленение | 16 |
| 7.2 | Инженерная подготовка и вертикальная планировка территории | 18 |
| 7.3 | Основные показатели по генплану и благоустройству жилой застройки | 18 |


Согласовано

Взам.инв.№

Подп. и дата

Инв. № подл.

| | | |
|---|---|---|
| **8.** | **Транспорт и улично-дорожная сеть** | 19 |
| 8.1 | Расчет количества автостоянок | 19 |
| 8.2 | Транспортная схема | 20 |
| **9.** | **Мероприятия по созданию доступной среды для маломобильных групп населения и инвалидов** | 20 |
| **10.** | **Мероприятия по предотвращению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера** | 22 |
| **11.** | **Охрана окружающей среды и условия санитарно-гигиенической безопасности** | 22 |
| **12.** | **Противопожарные мероприятия** | 25 |
| **13.** | **Охрана памятников истории и культуры** | 25 |
| **14.** | **Технико-экономические показатели проекта** | 26 |
| | **Графическая часть** | |
| | *Раздел 1. Основная часть проекта планировки территории* | |
| 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 | |
| | *Раздел 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории* | |
| 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 | |
| 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 | Объемно-пространственные решения планировки территории. Вариант 1 | |
| 2.8 | Объемно-пространственные решения планировки территории. Вариант 2 | |
| 2.9 | Объемно-пространственные решения планировки территории. Вариант 3 | |


Согласовано

Взам.инв.№

Подп. и дата

Инв. № подл.

# 1. Общая часть

## 1.1. Состав авторского коллектива

| Должность | Фамилия, инициалы |
|---|---|
| Директор | А.Ю. Ацапкин |
| ГИП | А.В. Прохоров |
| Руководитель группы | Т.С. Александрова |
| Ведущий архитектор-генпланист | Г.Р. Арапова |
| Архитектор | М.С. Мартынова |
| Архитектор | П.С. Мартынова |

## 1.2. Состав проекта планировки

| Обозначение | Наименование | Примечание |
|---|---|---|
| 39/2024 – ОПЗ | Текстовая часть | |
| 39/2024 – ППТ | Графическая часть | |

# 2. Пояснительная записка

## 2.1. Основание для разработки проекта

Проектная документация: «Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной проспектом 70 лет Октября, ул. Ухтомского, ул. Циолковского, пер. Иркутский, ул. Волгоградская, ул. Косарева г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельных участков, расположенных по ул. Рузаевская г. Саранска» разработана на основании договора с ООО СЗ «Саранскстройинвест» № 39/2024 от 21.08.2024 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. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
7. РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации».
8. Постановление Главы Администрации городского округа Саранск от 23 июня 2008 г. № 917 «О подготовке проектов планировки территорий городского округа Саранск, включая проекты межевания».
9. Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа Саранск, утвержденные решением Совета депутатов городского округа Саранск от 22 марта 2019 г № 223.

Проект планировки территории выполнен с учетом всех изменений в архитектурной концепции застройки отведенной территории.

## 2.2 Перечень основных исходно-разрешительных документов

1) Топографическая съёмка в масштабе 1:500, выполненная в 2024г. ООО МНП «Институт инженерных изысканий».
2) Решение совета депутатов городского округа Саранск №255 от 24 сентября 2024 г. «О внесении изменения в решение Совета депутатов городского округа Саранск от 23 апреля 2014 года №333 «Об утверждении Генерального плана городского округа Саранск».
3) Правила землепользования и застройки городского округа Саранск, утвержденные решением Совета депутатов городского округа Саранск от 6 мая 2016 г. № 516 (с изменениями, внесенными решениями Совета депутатов городского округа Саранск от 26 июня 2017 №87, от 28 декабря 2017 года №137, от 25 мая 2018 года №170, от 27 декабря 2019 года №269, от 17 мая 2021 года №361, от 7 февраля 2023 года №136).
4) Постановление Администрации городского округа Саранск от 29.07.2024 г. №1208 «О подготовке документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной проспектом 70 лет Октября, ул. Ухтомского, ул. Циолковского, пер. Иркутский, ул. Волгоградская, ул. Косарева г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельных участков, расположенных по ул. Рузаевская г. Саранска».

## 3. Положение о характеристиках планируемого развития территории.

### 3.1. Общие положения.

Проект планировки территории разрабатывается в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 13:23:1101204:21 (1176м2), 13:23:1101204:22(1403 м2), 13:23:1101204:23 (849м2), 13:23:1101204:24 (985 м2), 13:23:1101204:25 (819 м2) и участка ориентировочной площадью 2571 м2, находящегося в государственной собственности, не прошедшей разграничение. Образующиеся участки входят в границу элемента планировочной структуры, ограниченную проспектом 70 лет Октября, ул. Ухтомского, ул. Циолковского, пер. Иркутский, ул. Волгоградская, ул. Косарева г. Саранска.

В настоящее время, рассматриваемая для проектирования территория застроена деревянными и кирпичными одноэтажными частными жилыми домами с надворными постройками. Данные строения подлежат сносу, территория подлежит расчистке. Для размещения многоквартирных домов необходимо соблюсти противопожарные разрывы радиусом не менее 10 м от существующих строений, граничащих с участком проектирования.

На проектируемой территории, входящей в границу элемента планировочной структуры, планируется строительство двух 13-ти этажных одноподъездных жилых домов (площадка №1 и №2). Строительство предусмотрено поочередно.

### 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 Саранск от 06 мая 2016 г. № 516 (с изменениями), на проектируемой территории выделена территориальная зона **Ж1 – жилая зона**.

Для зоны Ж1 установлен правовой режим использования земельных участков через систему градостроительных регламентов, регулирующих землепользование и параметры застройки в границах этих участков.

Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа Саранск выбран основной вид разрешенного использования земельных участков, образуемых в рамках настоящего проекта межевания территории: «***Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)***» (Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в

отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома).

Образуемые земельные участки планируется сформировать с видом разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» согласно целевому назначению земельных участков.

В проектной документации, разрабатываемой в настоящий момент, вносятся изменения в части размещения двух 13-ти этажных одноподъездных жилых домов с элементами благоустройства.

### 3.3 Жилой фонд

Жилой фонд проектируемого участка составляет 9750,78 м2 общей площади квартир.

На проектируемой территории, входящей в границу элемента планировочной структуры, планируется строительство двух 13-ти этажных одноподъездных жилых домов с элементами благоустройства.

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

**Таблица 1. Проектируемый жилой фонд**

| Показатели | Ед. изм. | Кол-во |
|---|---|---|
| Территория всего | га | 0,7803 |
| Жилой фонд | м$^2$ общей площади | 9750,78 |
| Население | чел. | 309 |
| Плотность населения (брутто) | чел/га | 396 |
| Плотность жилого фонда | м$^2$/га | 12496,19 |
| Количество квартир | шт. | 221 |

### 3.4 Интенсивность использования территории.

Интенсивность использования территории характеризуется плотностью застройки и процентом застроенности территории.

Общая площадь рассматриваемой территории равна 7803 м$^2$ ≈ 0,7803 га.

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

КПЗ = ΣSэт / Sуч, где:

ΣSэт - сумма площадей всех этажей застройки (тыс. м²),

Sуч - площадь участка, на котором размещены постройки (га).

КПЗ =18,669/0,7803=23,92 тыс. м² / га;

Процент застроенности (ПЗ) — доля территорий, занятых застройкой в габа-

ритах наружных стен от общей площади территории участка (квартала) (%).

Расчет процента застроенности территории:

ПЗ =0,1436/0,7803×100=18,4 %.

Расчет плотности жилого фонда:

9750,78/0,7803= 12496,19 м2/га.

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

### 3.5 Обоснование соответствия планируемых параметров объектов местного значения

Проектом планировки на проектируемой территории предполагается размещение многоквартирных жилых домов с комплексным благоустройством территории. Расчет нормативных размеров земельных участков для размещения многоквартирных жилых домов 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.

**Таблица 2**. Расчет параметров земельных участков для размещения многоквартирных жилых домов

| № п/п | Функциональное назначение земельного участка | Расчетный показатель объекта* (общая площадь жилых помещений) м2 | Удельный показатель земельной доли** $У_{зд} = \frac{У_{зд18} \times 18}{Н}$ | Нормативный размер земельного участка, м2 $S_{нормк} = S_к \times У_{зд}$ | Фактический размер земельного участка по проекту планировки территории,м2 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Земельный участок для размещения объекта капитального строительства (многоквартирный односекционный жилой дом, площадка №1) | 4857,06 | Уздх= =0,92х18/31,5= 0,53 | Sнорм.к= 4857,06х0,53 =2574,24 | 4028,0 |
| 2 | Земельный участок для размещения объекта капитального строительства (многоквартирный односекционный жилой дом, площадка №2) | 4893,72 | Уздх= =0,92х18/31,5= 0,53 | Sнорм.к= 4893,72х0,53 =2593,67 | 3775,0 |

Фактические размеры земельного участка для размещения многоквартирных жилых домов соответствуют нормативным размерам.

### 3.6. Расчет численности и плотности населения.

### 3.6.1 Расчет максимальной плотности и численности населения.

Расчет численности и плотности населения произведен для территории, площадь которой составляет 7803 м$^2$ ≈ **0,7803 га.**

Проектируемые жилые дома рассматриваются как зоны **высокой** градостроительной ценности.

Согласно табл. 7, п. 2.2.27 (Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа Саранск, далее «местные нормативы») В микрорайонах (кварталах) расчетная плотность населения должна составлять (при многоэтажной застройке):

- максимальная - 450 чел./га (в общегородском центре и районах реконструкции - 500 чел./га).

Тогда максимальное расчетное количество жителей, которые могут проживать на данной территории, равно: $N_Р = P_Р \times S_Р$ = 500 чел./га × 0,7803 га = 390 человек.

В соответствии с Письмом Министерства строительства и архитектуры Республики Мордовия от 04.08.2023 г. показатель общей площади жилых помещений, приходящийся на одного жителя, составляет 31,5 кв. м на чел. (до 2028 г.)

Таким образом:

9750,78/31,5=309 человек, что не превышает максимальное расчетное количество жителей.

### 3.6.2 Расчет фактического числа жителей и плотности населения, проживающего в микрорайоне.

На рассматриваемой территории ППТ застройка представлена двумя 13-ти этажными одноподъездными жилыми домами. Общая полезная площадь квартир составляет 9750,78 м2**.**

б) При расчетной жилищной обеспеченности 31,5 м$^2$/чел. на проектируемой территории должно проживать:

N ≈ 9750,78/31,5=309 чел.

т.е. фактическая плотность населения составляла:

P = 309/0,7803 = 396 чел./га, не превышает допустимую плотность населения в данном микрорайоне показатель $P_Р$ = 500 чел./га.

т.е. фактическая плотность населения составит:

P = (396/500)*100= 79,2 *%*

Вывод:

Из этого расчета следует, что на данном участке территории плотность населения составляет 79,2 % от максимально принятого значения, которое равняется 500 чел./га (п. 2.2.27 местных нормативов).

### 3.6.3 Расчет предприятий социального и культурно-бытового обслуживания микрорайона на проектируемый жилой фонд.

Расчеты выполнены согласно документу «Решение Совета депутатов городского округа Саранск от 22.03.2019 г. N 223 «Об утверждении местных нормативов 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 **309** чел.

В пешеходной доступности (радиусе 500 м) от проектируемых жилых домов расположены общеобразовательные школы № 2, корпус 1 и 2, № 40. Также в радиусе 300 м от участка проектирования расположены детские сады №16, 127. В радиусе 1000 м от проектируемых жилых домов расположены Республиканская клиническая больница № 5 (поликлиника), Детская поликлиника № 4.

Согласно письму Департамента по социальной политике Администрации городского округа Саранск от 08.11.2024 г. №Д-2/1967, в соответствии с прогнозными данными на 2029 год:

- планируемый контингент учащихся МДОУ «Детский сад №16», расположенного по адресу: г. Саранск, ул. Качалова, д.1 (проектная мощность-110 мест), составит 90 человек, при анализе прогнозных данных на 2029 год имеется 20 свободных мест;
- планируемый контингент учащихся МДОУ «Детский сад №127 комбинированного вида», расположенного по адресу: г. Саранск, проспект 70 лет Октября, д.105 (проектная мощность-280 мест), составит 250 человек, при анализе прогнозных данных на 2029 год имеется 30 свободных мест;
- планируемый контингент учащихся МОУ «Средняя общеобразовательная школа №2 имени Героя Советского Союза П.И. Орлова» (корпус 1), расположенного по адресу: г. Саранск, ул. Волгоградская, д.88 (проектная мощность-350 мест), составит 550 человек, при анализе прогнозных данных на 2029 год свободные вакансии отсутствуют;
- планируемый контингент учащихся МОУ «Средняя общеобразовательная школа №2 имени Героя Советского Союза П.И. Орлова» (корпус 2), расположенного по адресу: г. Саранск, ул. Ленинградская, д.34 (проектная мощность-525 мест), составит 380 человек, при анализе прогнозных данных на 2029 год имеется 145 свободных мест;
- планируемый контингент учащихся МОУ «Средняя общеобразовательная школа №40», расположенного по адресу: г. Саранск, ул. Севастопольская, д.46 (проектная мощность-950 мест), составит 1400 человек, при анализе прогнозных данных на 2029 год свободные вакансии отсутствуют.

Проектируемая многоквартирная жилая застройка является точечной, для которой требуется малое количество мест в детских садах и общеобразовательных школах. Согласно таблице 21 Местных нормативов градостроительного проектирования городского округа Саранск, минимальная расчетная обеспеченность дошкольными образовательными учреждениями составляет 54-63 места на 1000 жителей, общеобразовательными учреждениями 99 мест на 1000 жителей. Таким

образом, для проектируемых многоквартирных жилых домов требуется 31 ученических места и 17-19 мест в детских дошкольных учреждениях, что является реальным обеспечить за счет близлежащих образовательных учреждений.

## 4. Положение об очередности планируемого развития территории.

В представленном ППТ рассматривается строительство двух многоквартирных 13-ти этажных одноподъездных жилых домов. Строительство домов планируется поочередно:

-площадка №1 – односекционный 13-ти этажный жилой дом с количеством квартир - 117 шт., с общей площадью квартир 4857,06 м2;

- площадка №2 – односекционный 13-ти этажный жилой дом с количеством квартир - 104 шт., с общей площадью квартир 4893,72 м2.

## 5. Красные линии

Разбивочный чертеж красных линий выполнен в координатах, установленных для красных линий в документе 60/2021-ПП, утвержденном Постановлением Администрации г.о. Саранск от 8.11.2021 г. №1694.

В настоящем Проекте планировки территории красные линии приняты без изменений. Красная линия и линия регулирования застройки проходит по ул. Косарева и проспект 70 лет Октября.

## 6. Характеристика территории разработки проекта.

### 6.1 Результаты инженерных изысканий.

Инженерно-геодезические и инженерно-геологические изыскания на объекте «Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной проспектом 70 лет Октября, ул. Ухтомского, ул. Циолковского, пер. Иркутский, ул. Волгоградская, ул. Косарева г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельных участков, расположенных по ул. Рузаевская г. Саранска» выполнены ООО МНП «Институт инженерных изысканий» в 2024 году.

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

Проект планировки территории разрабатывается в границах земельных участков с кадастровыми номерами 13:23:1101204:21 (1176м2), 13:23:1101204:22(1403 м2), 13:23:1101204:23 (849м2), 13:23:1101204:24 (985 м2), 13:23:1101204:25 (819 м2) и участка ориентировочной площадью 2571 м2, находящегося в государственной собственности, не прошедшей разграничение. Образующиеся участки входят в границу элемента планировочной структуры, ограниченную проспектом 70 лет Октября, ул. Ухтомского, ул. Циолковского, пер. Иркутский, ул. Волгоградская, ул. Косарева г. Саранска.

Участок изысканий расположен в восточной части г. Саранска на территории, ограниченной улицами: ул. Косарева, ул. Рузаевская, пр. 70 лет Октября. Район работ представляет собой правобережный водораздельный пологий склон р. Инсар. Минимальное расстояние до русла реки 2,05 км. Участок продолговатой формы, вытянутый с запада на восток. Рельеф представляет собой пологоволнистую поверхность с общим уклоном в направлении с северо-востока на юго-запад. Абсолютные отметки высот в пределах 174,7 до181,8 м, общий уклон поверхности составляет 4°. Водораздельная поверхность участка работ осложнена участками, выровненными под строительство, террасовидными площадками.

Наличие коммуникаций согласовано с эксплуатирующими их организациями. Коммуникации нанесены на план и согласованы с эксплуатирующими их организациями. Опасные природные и техногенные процессы, влияющие на формирование рельефа, на период изысканий на изучаемой территории отсутствуют.

Исходя из ситуации местности, условий выполнения работ и в соответствии с характеристиками справочника базовых цен, участок работ отнесен к I категории сложности.

## 6.2 Природно-климатические условия

Рельеф представляет собой пологоволнистую поверхность с общим уклоном в направлении с северо-востока на юго-запад. Абсолютные отметки высот в пределах 174,7 до181,8 м, общий уклон поверхности составляет 4°. Район строительства относится ко II «В» климатическому подрайону.

Климат территории характеризуется как среднеконтинентальный, с теплым летом и умеренно суровой зимой с устойчивым снежным покровом. Среднегодовая температура воздуха составляет +4,8ºС (здесь и далее источник климатических характеристик СП 131.13330.2020 «Строительная климатология»). Средняя месячная температура самого холодного месяца (января) составляет –10,4°С (января), абсолютный минимум –44°С. Средняя месячная температура самого теплого месяца (июля) составляет +19,4°С, абсолютный максимум достигает +39°С.

Продолжительность суточного периода со среднесуточной температурой воздуха ≤0°С - 149 суток. Средняя температура воздуха наиболее холодных суток – 35ºС.

Средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее холодного месяца - 83 %. Средняя месячная относительная влажность воздуха в 15 ч наиболее холодного месяца - 81 %. Средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее теплого месяца - 70 %. Средняя месячная относительная влажность воздуха в 15 ч наиболее теплого месяца - 53 %.

Годовое количество осадков составляет 497 мм, из них 333 мм – за апрель-октябрь и 164 мм – за ноябрь-март. Наибольшее количество осадков приходится на летне-осенний период. Суточный максимум осадков составляет 56 мм. По количеству выпадающих осадков участок расположен в зоне достаточного увлажнения.

Преобладающее направлением ветра за декабрь – февраль южное. Преобладающее направление ветра за июнь – август – северное. Максимальная из средних скоростей ветра зафиксирована по южному румбу в январе и достигает 6,7 м/с. Средняя скорость ветра за период со средней суточной температурой воздуха 8°С или менее составляет 5,2 м/с. Минимальная из средних скоростей ветра по румбам за июль - 3,3 м/с.

## 6.3 Архитектурно-планировочное решение

При разработке архитектурно-планировочной структуры территории учитывались следующие факторы:

- определение этажности и плотности застройки для формирования объёмно-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 жилых домов принято в соответствии с нормативными проти-

вопожарными разрывами и с нормами инсоляции жилых домов и придомовых территорий.

Под жилую застройку в проекте планировки территории планируется участок площадью 7803 м$^2$ (0,7803 га.)

В настоящее время, рассматриваемая для проектирования территория, застроена одноэтажными частными жилыми домами с надворными постройками. Данные строения подлежат сносу, территория подлежит расчистке.

Въезды на проектируемую территорию осуществляются с улицы Рузаевская.

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. Так как разрабатываемый участок находится вдали от улиц районного значения и магистралей, жилой дом находится в комфортных с точки зрения шума условиях. Уровень шума в помещениях не превышает нормативных значений.

Архитектурная отделка выполняется сочетанием кирпичных элементов со штукатуренными, 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.

Степень огнестойкости жилых домов - II

Уровень ответственности - II

Класс функциональной пожарной опасности жилых домов - Ф. 1.3.

## 7. Благоустройство.

### 7.1. Благоустройство и озеленение.

Проектом благоустройства предусматривается устройство асфальтобетонных проездов шириной 4,20-6,0 м с разворотами, разъездами и разгрузочными площадками, имеющими асфальтобетонное покрытие. Проектом предусмотрено расширение существующей улицы Рузаевская с 3,5 до 6,0 м вдоль границы участка, с возможностью проезда пожарной техники.

Для пешеходного движения предусматривается сеть асфальтобетонных тротуаров, в том числе предусмотрен тротуар шириной 2 м вдоль улицы Рузаевская протяженностью 110 м. Вокруг зданий устраивается асфальтобетонная отмостка шириной 1,0 м.

На проектируемых участках предусмотрены детские игровые площадки, площадки отдыха взрослого населения, площадки для установки контейнеров для мусора с асфальтобетонным покрытием.

Парковочные места для автомобилей жильцов домов предусмотрены для каждого участка отдельно в соответствии с количеством квартир в каждом доме.

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 4. Расчет количества площадок для проектируемой территории.**

| Площадки | Нормативные размеры площадок на 1 чел./ м$^2$ | Площадки для проектируемого дома (площадка №1) - 154 чел | Площадки для проектируемого дома (площадка №2) - 155 чел |
|---|---|---|---|
| 1. Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста | 0,7 | 107,8 | 108,5 |
| 2. Для отдыха взрослых | 0,1 | 15,4 | 15,5 |
| 3. Для занятий спортом | 2,0 | 308,0* | 310,0* |
| 3. Для парковки автомашин жильцов дома | 1 машино-место на 2 квартиры | 59** | 52** |

*Согласно п. 2.2.30 таб. 9 документа «Решение Совета депутатов городского округа Саранск от 22.03.2019 г. N 223 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа Саранск» допускается уменьшать не более чем на 50% площадь физкультурной площадки при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и населения). В пешеходной доступности (430 м по пешеходному тротуару) находится Парк Победы по ул. Ярославская, в котором есть площадки различного функционального назначения, в том числе и спортивные. Поэтому в проекте принято уменьшение площади физкультурных площадок согласно данного норматива.

**Согласно п. 3.5.155 документа «Решение Совета депутатов городского округа Саранск от 22.03.2019 г. N 223 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа Саранск», запроектированы гостевые автостоянки для жильцов дома из расчета 1 машино-место на 2 квартиры. Согласно п.3.5.156 МНГП для гостевых автостоянок (парковок) жилых зданий разрывы не устанавливаются.

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

**Таблица 5. Состав принятых в проекте площадок**

| Площадки | Площадь, м$^2$ (площадка №1) | Площадь, м$^2$ (площадка №2) |
|---|---|---|
| 1. Для игр детей | 108 | 110 |
| 2. Отдыха взрослых | 16 | 22 |
| 3. Физкультурная площадка | 154 | 165 |

| | | |
|---|---|---|
| 3. Для хозяйственных целей (установки мусоросборных контейнеров) | 10 | 10 |
| 4. Парковочные места (шт.) | 59 | 52 |

Покрытие тротуаров асфальтовое, проездов асфальтовое. На детских площадках покрытие резиновое травмобезопасное.

На проектируемой территории предусмотрено максимальное сохранение существующих зеленых насаждений. Проектом предлагается расширение улицы Рузаевская до 6 м вдоль границы проектируемого участка.

Согласно СП 476.1325800.2020 минимальная обеспеченность озеленением и зелеными насаждениями по таблице 7.1 должна быть не менее 3 м2 на 1 жильца. В проекте площадь озеленения 1590 м2, что значительно превышает нормативный показатель 927 м2 . Озеленение решается устройством устойчивого газонного покрытия, на отдельных участках посадкой деревьев и кустарников, цветов.

На детской, физкультурной площадках и площадке отдыха предусмотрена установка малых форм архитектуры: скамейки, урны, детское игровое и спортивное оборудование. Также предусмотрены контейнерные площадки для мусоросборников с установкой навеса и ограждения.

## 7.2. Инженерная подготовка и вертикальная планировка территории

В целях повышения общего благоустройства территории предусматривается комплекс мероприятий по инженерной защите и подготовке территории:

- организация и сбор поверхностного стока ливнесточными коллекторами;
- очистка наиболее загрязненной части поверхностного стока на очистных сооружениях ливневой канализации;
- рекультивация нарушенных в результате строительства территорий, организация и проведение вертикальной планировки.

План организации рельефа разработан на материалах топографической съемки М 1:500. Рельеф представляет собой пологоволнистую поверхность с общим уклоном в направлении с северо-востока на юго-запад. Абсолютные отметки высот в пределах 174,7 до181,8 м, общий уклон поверхности составляет 4°. Район строительства относится ко II «В» климатическому подрайону.

Площадь проектируемой территории составляет 7803 м2 (0,7803 га).

Для того чтобы исключить подтопление проектируемых жилых домов, и находящиеся на территории элементы благоустройства, на участке предусмотрена организация отвода поверхностных вод по проездам в пониженные участки местности и дождеприемные колодцы ливневой канализации.

Посадка жилых домов выполнена с учетом особенности рельефа. Перед началом строительства рекомендуется срезка плодородного слоя почвы с последующим восстановлением только в пределах зеленых зон.

Посадка зданий на рельеф осуществлена с учетом планировочной структуры микрорайона, относительных отметок входных площадок жилых и общественных зданий с соблюдением нормативных уклонов.

### 7.3. Основные показатели по генплану и благоустройству жилой застройки

**Таблица 6. Технико-экономические показатели**

| № п/п | Показатели | Ед. изм. | Кол-во |
|---|---|---|---|
| 1 | Территория проектируемого участка | $м^2$ | 7803,0 |
| 2 | Площадь застройки | $м^2$ | 1436,1 |
| 3 | Площадь озеленения | $м^2$ | 1590,0 |
| 4 | Площадь твердого покрытия | $м^2$ | 4776,9 |
| 5 | в том числе:<br>- проезды, парковки;<br>- тротуары, площадки;<br>- детские площадки, площадки отдыха | <br>$м^2$<br>$м^2$<br>$м^2$ | <br>3091,0<br>1110,9<br>575,0 |

## 8. Транспортные решения.

Территория, отведенная под проектирование и строительство двух многоквартирных жилых домов находится на улице Рузаевская, которая примыкает к ул. Косараева –улице общегородского значения (с регулируемым движением). Ближайшая остановка общественного транспорта находится в 100 м от рассматриваемого участка, на улице Косарева.

На Схеме организации движения транспорта (лист 2.4) показаны остановки общественного транспорта, пешеходные пути движения, схемы проездов автомобилей.

Проектом предусмотрено 2 заезда с ул. Рузаевская на проектируемую территорию. Проектом предлагается расширение улицы Рузаевская с 3,5 м до 6,0 м от примыкания к ул. Косарева и по всей длине проектируемого участка за счет собственных средств ООО СЗ «Саранскстройинвест».

### 8.1. Расчет количества автостоянок.

На проектируемой территории 221 квартира. Согласно п. 3.5.155 документа «Решение Совета депутатов городского округа Саранск от 22.03.2019 г. N 223 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа Саранск», запроектированы гостевые автостоянки для жильцов дома из расчета 1 машино-место на 2 квартиры.

221/2 =111 машино-мест.

Согласно п.3.5.156 МНГП для гостевых автостоянок (парковок) жилых зданий разрывы не устанавливаются.

### 8.2. Транспортная схема

В проекте разработана Схема организации движения транспорта (лист 2.4) на территории жилого комплекса.

Подъезд к проектируемым домам обеспечен с ул. Рузаевская. Проезды вдоль домов закольцованы и обеспечивают подъезд пожарной техники со всех сторон. Технические параметры подъездов и проездов приняты согласно требованиям СП 42.13330.2016.

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

Жилая улица (Рузаевская) – однополосная с шириной полосы 3,5 м. Проектом предусмотрено расширение ул. Рузаевская до 6,0 м вдоль проектируемого участка. Вдоль улицы со стороны рассматриваемого участка предусмотрен тротуар шириной 2,0 м.

Проезды – подъезды к проектируемым жилым домам приняты шириной 4,2-6,0 м и тротуаром 1,5 м с одной стороны.

Местная дорожная сеть обеспечивает подъезд грузового и легкового транспорта ко всем объектам жилого района. Предлагаемые поперечные профили улиц отображены в графической части на листе 2.4.

## 9. 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 2,0 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.

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 59.13330.2020.

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 каби-

ны 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.

## 10. Мероприятия по предотвращению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

При проектировании и строительстве зданий и сооружений необходимо: рассчитывать строительные конструкции зданий и сооружений на воздействие нормативных для данного климатического района ветровых, снеговых и температурных воздействий; выполнять молниезащиту зданий и сооружений в соответствии с требованиями РД 34.21.122-87 «Инструкции по устройству молниезащиты зданий и сооружений».

Службы, ответственные за эксплуатацию дорог, должны иметь в своем распоряжении достаточное количество снегоуборочной техники для оперативной уборки снежных масс с полотна проезжей части с вывозом на специальные снежные свалки.

Для борьбы с гололедом на проезжей части предусматривается использование противогололедных смесей.

Службы ГО ЧС, все предприятия и организации должны иметь планы действий при угрозе возникновения (возникновении) чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

В распоряжении служб и на предприятиях и в организациях должны быть резервы материалов и оборудования для ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций.

## 11. Охрана окружающей среды и условия санитарно-гигиенической безопасности

**Атмосферный воздух**

Проектом не предусматривается развитие каких-либо отраслей хозяйства на данной территории. Источниками загрязнения атмосферного воздуха на территории жилой застройки будут являться системы отопления жилых домов с использованием газообразного топлива и двигатели автомобилей при их парковке и маневрировании по территории.

Современные автоматизированные экологически чистые установки на газовом топливе могут быть отечественного или зарубежного производства в зависимости от пожелания и финансовых возможностей заказчика. Топливом для них будет служить природный газ.

Учитывая достаточно небольшую величину суммарного выброса от источников теплоснабжения можно со значительной долей уверенности предположить, что при решении вопроса теплоснабжения жилого комплекса нормативные содержания загрязняющих веществ в воздушном бассейне превышаться не будут.

Объём эмиссии вредных веществ при курсировании личных автомобилей населения  также не достигнет значимых величин из-за небольшого их количества, а в соответствии с действующими инструкциями ("Методика определения выбросов автотранспорта для проведения сводных расчётов загрязнения атмосферы городов", М, 1999 г.) в учёт не берутся участки магистралей с интенсивностью движения менее 200-300 автомобилей в час. Кроме того, предполагается, что обязательным требованием для всех автовладельцев будет являться использование автомобилей с двигателями, отрегулированными по токсичности выбрасываемых вредных веществ.

Большие разрывы между проектируемыми зданиями будут способствовать свободному перемещению воздушных масс и сохранению интенсивного проветривания 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.

Подробные расчёты по загрязнению воздушной среды и мероприятия по минимизированию вредного воздействия будут представлены на следующей стадии проектирования, где определятся 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 переуплотнении почвы и, как следствие – потери продуктивных свойств почвы, механи-

ческом повреждении корней растений при строительных работах (передвижение 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 изменений микроклимата и гидрологического режима при строительстве и эксплуатации коммунальных и жилых сооружений.

**Санитарная очистка территории**

На территории домовладений планируется выделение специальных площадок для размещения контейнеров с удобными подъездами для транспорта. Площадка предусматривается открытая, с водонепроницаемым покрытием, ограждаемая зелеными насаждениями.

Твердые бытовые отходы вывозятся мусоровозным транспортом. Для сбора твердых бытовых отходов следует применять металлические контейнеры с крышкой. Площадки для установки контейнеров удалены от жилых домов на расстоянии 15-20 м.

Сбор твердых отходов общественных зданий должно осуществляться компактерами.

Пищевые отходы следует собирать в соответствии с «Ветеринарно-санитарными правилами о порядке сбора пищевых отходов и использование их для корма скота».

Сборы пищевых отходов от жилых домов домоуправления (ТСЖ) производятся по согласованию с учреждениями санитарно-эпидемиологической службы. Временное хранение пищевых отходов в объектах торговли и общественного питания предусматривается только в охлаждаемых камерах.

**Уборка жилых и общественных территорий**

На всех улицах, в парках, скверах, возле торговых, общественных зданий и других местах должны быть выставлены в достаточном количестве урны.

Расстояния между урнами - 20 м. Ответственность за содержание урн в чистоте несет организация, осуществляющая уборку.

Механизированная уборка проезжих улиц и тротуаров производится в плановом порядке специализированными организациями.

**Ответственность за санитарное содержание территорий населенных мест**

Учреждения по эксплуатации зданий, жилищные отделы предприятий и учреждений, коменданты и управляющие домами должны:

- своевременно заключать договоры на удаление бытовых отходов;
- проводить разъяснительную работу и организовывать население для выполнения мероприятий по соблюдению санитарных правил содержания территорий населенных мест;
- оборудовать площадки с водонепроницаемым покрытием под мусоросборники;

- обеспечивать сборниками и инвентарем, применяемыми для сбора пищевых отходов, уличного и дворового смета;

- принимать меры по обеспечению регулярной мойки и дезинфекции мусороприемных камер, площадок и ниш под сборники, а также сборников 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.

## 12. Противопожарные мероприятия.

В непосредственной близости от проектируемых многоквартирных домов пожароопасных зданий и сооружении нет.

Пожарно-спасательная часть №1 (ул. Косарева,40), в непосредственной близости от проектируемых домов, на расстоянии 200 м (согласно п.6 СНиП 2.07.01-89* не более 2,5 км).

Проезд с твердым покрытием и подъезд пожарных машин к проектируемым жилым домам обеспечен 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 4,2-6,0 м. Вдоль подъездов жилых зданий ширина проездов 6,0 м. Расстояние от внутреннего края проезда до зданий предусмотрено не менее 8-10 м. Проезды к зданиям обеспечивают нагрузку от пожарных машин не менее 16 т на ось.

Все жилые здания запроектированы с учетом требований СП 54.13330.2016.

## 13. Охрана памятников истории и культуры.

В соответствии Решением Совета депутатов городского округа Саранск №255 от 24 сентября 2024 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.

## 14. Технико-экономические показатели проекта (Таблица 7).

| Наименование показателя | Единица измерения | Нормативный показатель | Показатель по проекту |
|---|---|---|---|
| **Территория** | | | |
| Территория проектируемой жилой застройки | м$^2$ | 5167,9 | 7803,0 |
| Площадь застройки | м$^2$ | - | 1436,1 |
| Площадь твердого покрытия. Проезды, автостоянки. | м$^2$ | - | 3091,0 |
| Площадь твердого покрытия. Тротуары, площадки. | м$^2$ | - | 1110,9 |
| Площадь площадок для отдыха и игр детей и физкультурных площадок* | м$^2$ | 865,2 | 575,0 |
| Площадь озеленения | м$^2$ | 927,0 | 1836,0 |
| **Население** | | | |
| Население** | чел. | 309 | 309 |
| Плотность населения (брутто) | чел/га | 396 | 396 |
| **Жилищный фонд** | | | |
| Жилой фонд | м$^2$ общ. пл. | 9750,78 | 9750,78 |
| Плотность жилого фонда | м$^2$/га | 12496,19 | 12496,19 |
| Количество квартир | шт. | - | 221 |
| Средняя этажность застройки | этаж | - | 13 |
| **Транспортная инфраструктура** | | | |
| Парковочные места для жильцов проектируемых домов | м/м | 111 | 111 |

* В проекте принято уменьшение площади физкультурных площадок не более чем на 50 % при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и населения;

** Из расчета для жилищной обеспеченности 31,5 м2/чел.

Согласовано

Взам.инв.№

Подп. и дата

Инв. № подл.

Общество с ограниченной ответственностью проектный институт

«МОРДОВГРАЖДАНПРОЕКТ»

Регистрационный номер СРО-П-014-05082009

ЗАКАЗЧИК - ООО СЗ "САРАНСКСТРОЙИНВЕСТ"

"Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной проспектом 70 лет Октября, ул. Ухтомского, ул. Циолковского, пер. Иркутский, ул. Волгоградская, ул. Косарева г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельных участков, расположенных по ул. Рузаевская г. Саранска"

# *Проект планировки территории*

39/2024-ППТ

*2024 г.*

Общество с ограниченной ответственностью проектный институт

«МОРДОВГРАЖДАНПРОЕКТ»

Регистрационный номер СРО-П-014-05082009

ЗАКАЗЧИК - ООО СЗ "САРАНСКСТРОЙИНВЕСТ"

"Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной проспектом 70 лет Октября, ул. Ухтомского, ул. Циолковского, пер. Иркутский, ул. Волгоградская, ул. Косарева г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельных участков, расположенных по ул. Рузаевская г. Саранска"

# *Проект планировки территории*
# 39/2024-ППТ

*Директор института*_____ *Ацапкин А. Ю.*

*Главный инженер института*_____ *Прохоров А.В.*

*2024 г.*

## Ведомость рабочих чертежей графической части

| Лист | Наименование | Примечание |
|---|---|---|
| | *Раздел 1. Основная часть проекта планировки территории* | |
| 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 | |
| | *Раздел 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории* | |
| 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 проходов 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 | |
| 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. Вариант 1 | |
| 2.8 | Варианты объемно-пространственных решений планировки территории. Вариант 2 | |
| 2.9 | Варианты объемно-пространственных решений планировки территории. Вариант 3 | |

## Ведомость ссылочных документов

| Обозначение | Наименование | Примечание |
|---|---|---|
| № 190-ФЗ от 29.12.2004 г. | – Градостроительный кодекс Российской Федерации | |
| СП 42.13330.2016 | – Градостроительство. Планировка и застройка | |
| | городских и сельских поселений | |
| Решение совета депутатов городского округа Саранск №255 от 24 сентября 2024 г. «О внесении изменения в решение Совета депутатов городского округа Саранск от 23 апреля 2014 года №333 «Об утверждении Генерального плана городского округа Саранск». | – Генеральный план городского округа Саранск | |
| | | |
| | | |
| | | |
| Решение Совета депутатов городского округа Саранск от 6.05.2016 г. N 516 (с изменениями, внесенными решениями Совета депутатов городского округа Саранск от 26 июня 2017 №87, от 28 декабря 2017 года №137, от 25 мая 2018 года №170, от 27 декабря 2019 года №269, от 17 мая 2021 года №361, от 7 февраля 2023 года №136) | – Правила землепользования и застройки городского | |
| | округа Саранск | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| №301 от 28.03.2025 г. | – Местные нормативы градостроительного | |
| | проектирования городского округа Саранск | |

## Технико-экономические показатели

| Наименование | | Количество |
|---|---|---|
| По проектируемой территории | | |
| Территория | га | 0,7803 |
| Население | чел. | 309 |
| Количество квартир | шт. | 221 |
| Общая площадь квартир | м2 | 9750,78 |
| Плотность населения | чел/га | 396 |
| Плотность жилого фонда | м2 (S общ. кв./га) | 12496,19 |

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.

Объект:"Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной проспектом 70 лет Октября, ул. Ухтомского, ул. Циолковского, пер. Иркутский, ул. Волгоградская, ул. Косарева г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельных участков, расположенных по ул. Рузаевская г. Саранска" разработан на основании договора с ООО СЗ «Саранск-стройинвест» № 39/2024 от 21.08.2024 г.

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.

Проект планировки территории разрабатывается в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 13:23:1101204:21 (1176м2), 13:23:1101204:22(1403 м2), 13:23:1101204:23 (849м2), 13:23:1101204:24 (985 м2), 13:23:1101204:25 (819 м2) и участка ориентировочной площадью 2571 м2, находящегося в государственной собственности, не прошедшей разграничение. Образующиеся участки входят в границу элемента планировочной структуры, ограниченную проспектом 70 лет Октября, ул. Ухтомского, ул. Циолковского, пер. Иркутский, ул. Волгоградская, ул. Косарева г. Саранска.

На проектируемой территории, входящей в границу элемента планировочной структуры, планируется строительство двух 13-ти этажных одноподъездных жилых домов (площадка №1 и площадка №2). Строительство предусмотрено поочередно.

Проектом предусмотрено 2 заезда с ул. Рузаевская на проектируемую территорию. Проектом предлагается расширение улицы Рузаевская с 3,5 м до 6,0 м от примыкания к ул. Косарева и по всей длине проектируемого участка за счет собственных средств ООО СЗ «Саранскстройинвест».

Согласовано

Взам инв N

Подпись и дата

Инв. N подл

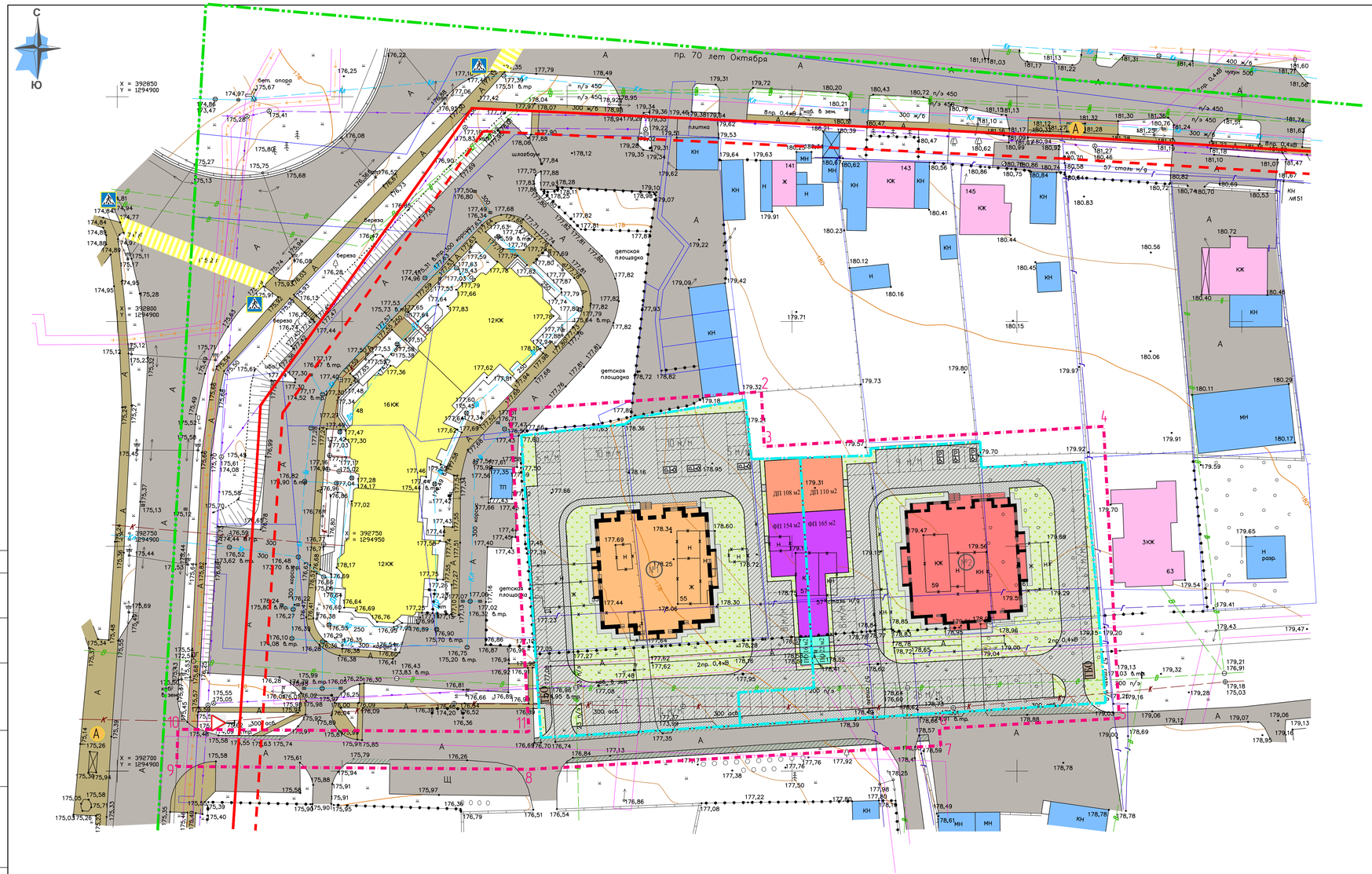
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док | Подпись | Дата |
|---|---|---|---|---|---|
| ГИП | | Прохоров | | | |
| Разраб. | | Арапова | | | |
| Н.контр. | | Прохоров | | | |

39/2024-ППТ

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной проспектом 70 лет Октября, ул. Ухтомского, ул. Циолковского, пер. Иркутский, ул. Волгоградская, ул. Косарева г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельных участков, расположенных по ул. Рузаевская г. Саранска

| Основная часть проекта планировки территории | Стадия | Лист | Листов |
|---|---|---|---|
| | ПП | 1.1 | |
| Общие данные | ООО "Мордовгражданпроект" | | |

формат А3




## Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

| Номер на плане | Наименование и обозначение | Этажность | Количество зданий | Количество квартир здания | Количество квартир всего | Площадь, м² застройки здания | Площадь, м² застройки всего | Площадь, м² общая нормируемая здания | Площадь, м² общая нормируемая всего | Строительный объем, м³ здания | Строительный объем, м³ всего |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Проектируемый жилой дом (площадка №1) | 13 | 1 | 117 | 117 | 718,05 | 718,05 | 4857,06 | 4857,06 | 2994,3,9 | 2994,3,9 |
| 2 | Проектируемый жилой дом (площадка №2) | 13 | 1 | 104 | 104 | 718,05 | 718,05 | 4893,72 | 4893,72 | 2994,3,9 | 2994,3,9 |

## Ведомость координат границ проектирования

| № точки | Система координат - СК13 | |
|---|---|---|
| | Координата X | Координата Y |
| 1 | 392780,35 | 1294987,35 |
| 2 | 392784,39 | 1295043,20 |
| 3 | 392772,19 | 1295043,83 |
| 4 | 392776,68 | 1295119,27 |
| 5 | 392711,75 | 1295122,76 |
| 6 | 392709,49 | 1295082,74 |
| 7 | 392705,66 | 1295083,09 |
| 8 | 392700,39 | 1294991,60 |
| 9 | 392701,05 | 1294943,23 |
| 10 | 392709,29 | 1294943,23 |
| 11 | 392709,29 | 1294991,60 |

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница планируемых и существующих элементов планировочной структуры
- граница проектирования
- границы образуемых земельных участков, в отношении которых осуществляется подготовка проекта планировки
- действующие красные линии
- линия отступа от красной линии
- проектируемый многоквартирный жилой дом (площадка №1)
- проектируемый многоквартирный жилой дом (площадка №2)
- проектируемая детская площадка для игр детей дошкольного и школьного возраста
- проектируемая площадка отдыха взрослых
- проектируемая физкультурная площадка
- существующие многоэтажные жилые дома
- существующие частные домовладения
- существующие объекты инженерной и социальной инфраструктуры
- существующее асфальтобетонное покрытие
- проектируемое асфальтобетонное покрытие проездов и стоянок для машин
- проектируемое асфальтобетонное покрытие тротуаров
- проектируемое озеленение

Согласовано

Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |
|---|---|---|---|---|---|
| ГИП | | Прохоров | | | |
| Разраб. | | Арапова | | | |
| Н.контр. | | Прохоров | | | |

39/2024-ППТ

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной проспектом 70 лет Октября, ул. Уютная, ул. Шоссейная, пер. Юрьевский, ул. Волгоградская, ул. Костарева в г. Саранске, включая проект межевания, в части изменения планировки территории. Проект планировки территории, проект межевания территорий земельных участков, расположенных по ул. Рузаевской в г. Саранске

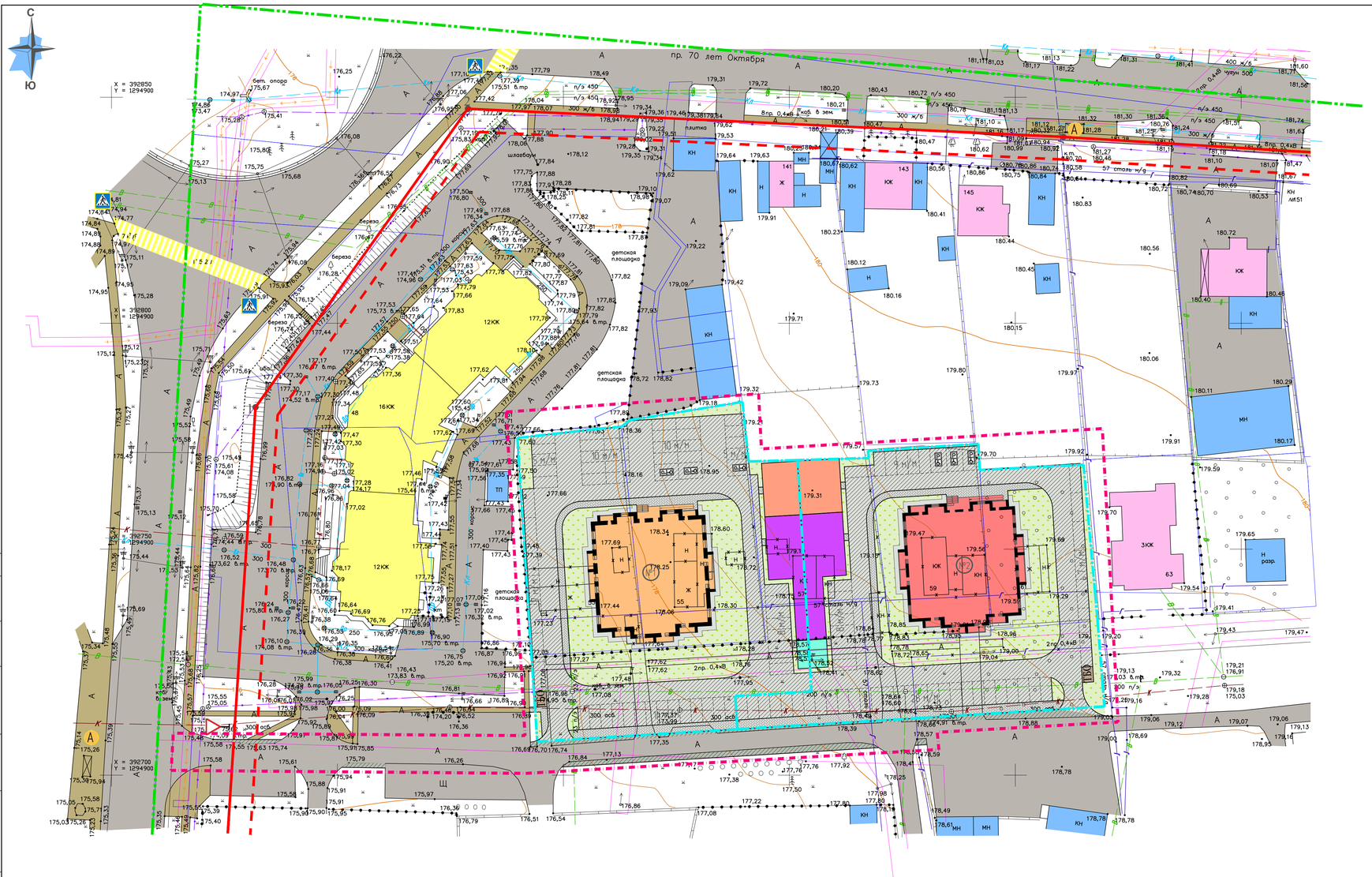
Основная часть проекта планировки территории

| Стадия | Лист | Листов |
|---|---|---|
| ПП | 12 | |

Чертеж планировки территории М 1:500

ООО "Мордовгражданпроект"

формат А3х3




## Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

| Номер на плане | Наименование и обозначение | Этажность | Количество зданий | Количество квартир здания | Количество квартир всего | Площадь, м² застройки здания | Площадь, м² застройки всего | Площадь, м² общая нормируемая здания | Площадь, м² общая нормируемая всего | Строительный объем, м³ здания | Строительный объем, м³ всего |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Проектируемый жилой дом (площадка №1) | 13 | 1 | 117 | 117 | 718,05 | 718,05 | 4857,06 | 4857,06 | 2994,3,9 | 2994,3,9 |
| 2 | Проектируемый жилой дом (площадка №2) | 13 | 1 | 104 | 104 | 718,05 | 718,05 | 4893,72 | 4893,72 | 2994,3,9 | 2994,3,9 |

## Ведомость координат красных линий

| № точки | Система координат – СК13 Координата X | Координата Y |
|---|---|---|
| 1 | 392781,4057 | 1294931,8711 |
| 2 | 392847,4600 | 1294978,8800 |
| 3 | 392841,2285 | 1295110,6442 |
| 4 | 392818,5833 | 1295295,5416 |

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница планируемых и существующих элементов планировочной структуры
- граница проектирования
- границы образуемых земельных участков, в отношении которых осуществляется подготовка проекта планировки
- действующие красные линии
- линия отступа от красной линии
- проектируемый многоквартирный жилой дом (площадка №1)
- проектируемый многоквартирный жилой дом (площадка №2)
- проектируемая детская площадка для игр детей дошкольного и школьного возраста
- проектируемая площадка отдыха взрослых
- проектируемая физкультурная площадка
- существующие многоэтажные жилые дома
- существующие частные домовладения
- существующие объекты инженерной и социальной инфраструктуры
- существующее асфальтовое покрытие
- проектируемое асфальтобетонное покрытие проездов и стоянок для машин
- проектируемое асфальтобетонное покрытие тротуаров
- проектируемое озеленение

Примечание:

1. Разбивочный чертеж красных линий выполнен в координатах, установленных для красных линий в документе 60/2021-ПП, утвержденном Постановлением Администрации г.о. Саранск от 8.11.2021 г. №659.

2. В настоящем Проекте планировки территории красные линии приняты без изменений.

| Изм. | Колуч. | Лист | № док. | Подпись | Дата | 39/2024-ППТ | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной проспектом 70 лет Октября, ул. Уютная, ул. Шахматная, пер. Ижевский, ул. Волгоградская, ул. Косарева в г. Саранске, включая проект межевания, в части изменения планировки территории. Проект планировки территории, проект межевания территорий земельных участков, расположенных по ул. Рузаевская в г. Саранске | | |
| ГИП | | Прохоров | | | | Основная часть проекта планировки территории | Стадия: ПП | Лист: 13 | Листов: |
| Разраб. | | Арапова | | | | Схема красных линий и разбивочный чертеж красных линий М 1:500 | ООО "Мордовгражданпроект" | | |
| Н.контр. | | Прохоров | | | | | | | |

Согласовано

Взам. инв. N

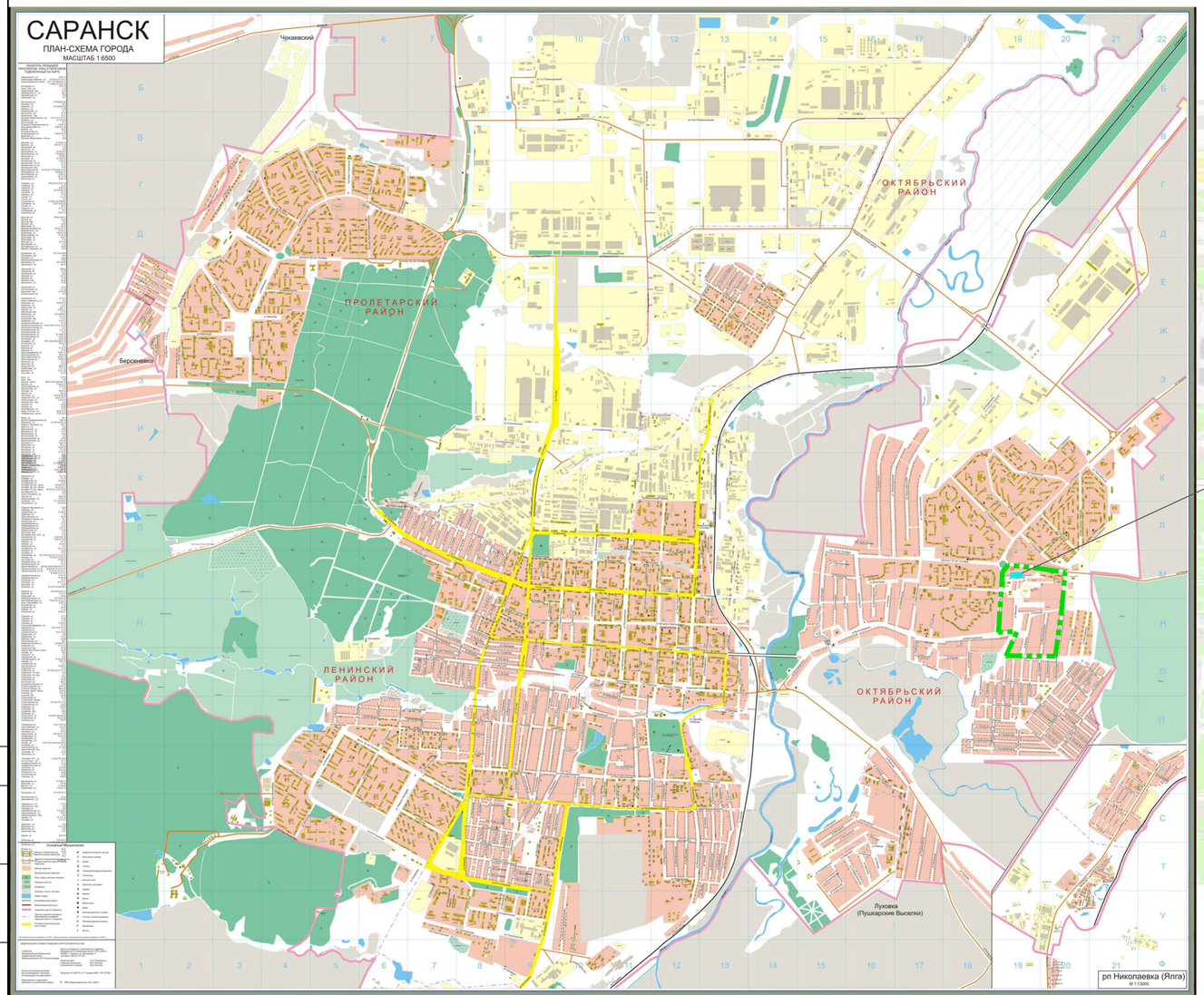
Подпись и дата

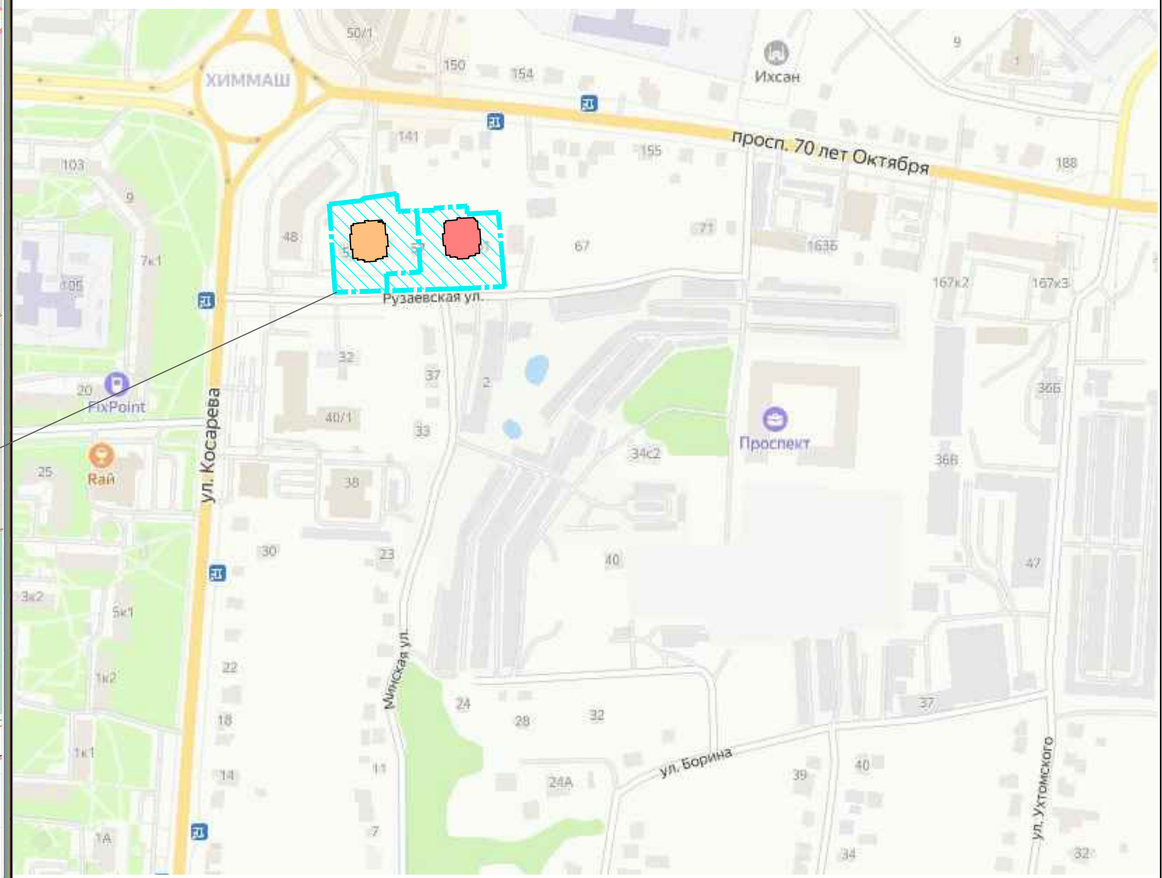
Инв. N подл.

формат А3х3

С

Ю




## Условные обозначения

Граница элемента планировочной структуры (ограничена проспектом 70 лет Октября, ул. Ухтомского, ул. Циолковского, пер. Иркутский, ул. Волгоградская, ул. Косарева

Граница проектируемых участков

Территория проектируемых участков

| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подпись | Дата |
|---|---|---|---|---|---|
| ГИП | | Прохоров | | | |
| Разраб. | | Арапова | | | |
| Н.контр. | | Прохоров | | | |

39/2024-ППТ

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории , ограниченной проспектом 70 лет Октября, ул. Ухтомского, ул. Циолковского, пер. Иркутский, ул. Волгоградская, ул. Косарева г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельных участков, расположенных по ул. Рузаевская г. Саранска

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

| Стадия | Лист | Листов |
|---|---|---|
| ПП | 2.1 | |

Карта планировочной структуры территории с отображением границ элементов планировочной структуры г. Саранска

ООО "Мордовгражданпроект"

Согласовано

Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

формат А2

С
Ю
X = 392850
Y = 1294900

пр. 70 лет Октября

бет. опора
чугун 500
400 ж/б
300 ж/б
п/э 450
8пр. 0,4кВ
2пр. 0,4кВ
каб. в зем.
плитка
шлагбаум
57 сталь н/г
детская площадка
12КЖ
16КЖ
3КЖ
ТП
МН
КЖ
КН
Н
Ж
Щ
разр.
береза
корсчет
200 п/э
300 асб.
23 п/э
№151

| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подпись | Дата |
|---|---|---|---|---|---|
| ГИП | | Прохоров | | | |
| Разраб. | | Арапова | | | |
| Н.контр. | | Прохоров | | | |

39/2024-ППТ

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории , ограниченной проспектом 70 лет Октября, ул. Ухтомского, ул. Циолковского, пер. Иркутский, ул. Волгоградская, ул. Косарева г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельных участков, расположенных по ул. Рузаевская г. Саранска

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

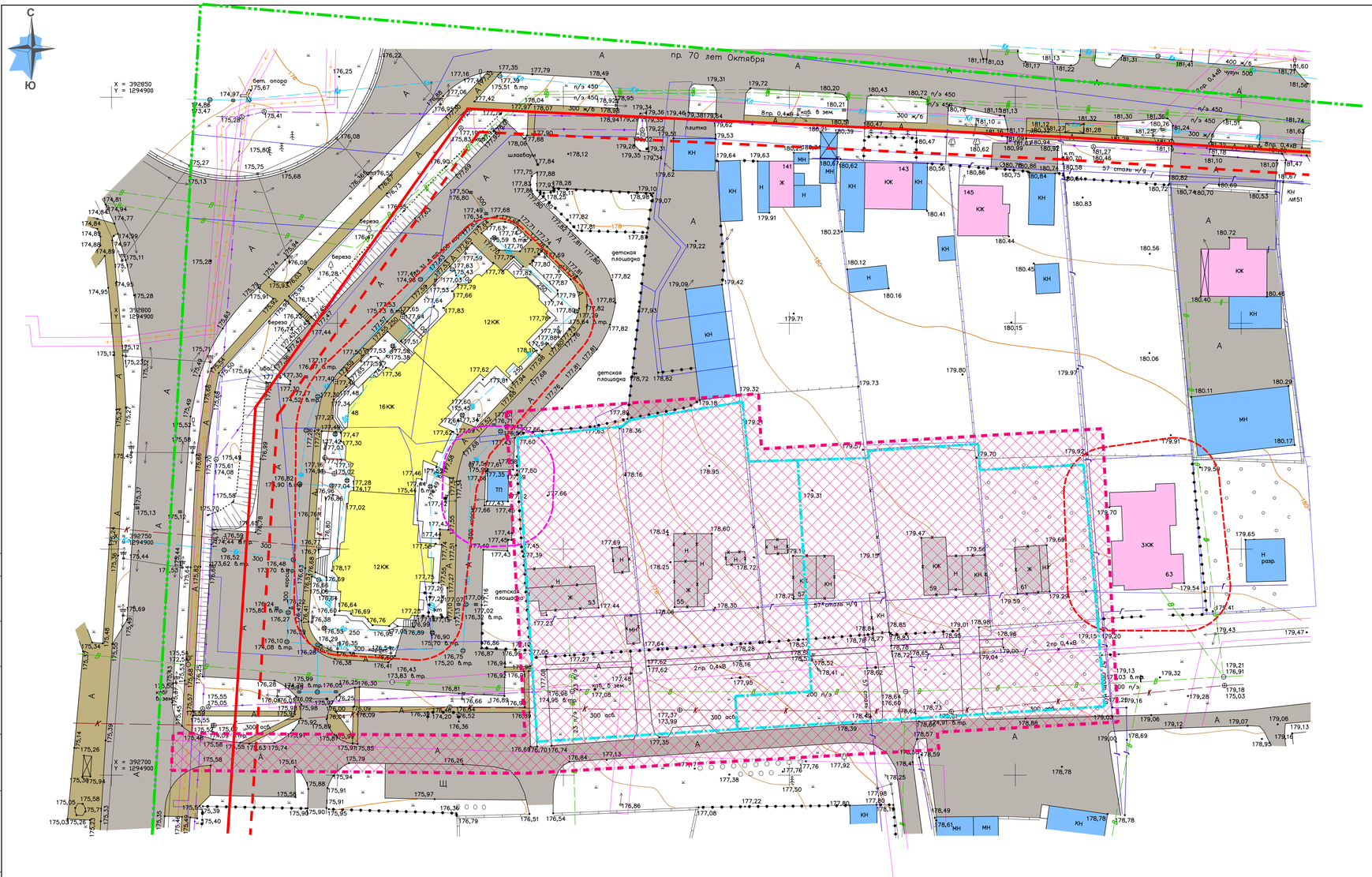
| Стадия | Лист | Листов |
|---|---|---|
| ПП | 2.2 | |

Результаты инженерных изысканий М 1:500

ООО "Мордовгражданпроект"

Согласовано
Взам. инв. N
Подпись и дата
Инв. N подл.

формат А2




## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница планируемых и существующих элементов планировочной структуры
- проектируемая территория
- границы образуемых земельных участков, в отношении которых осуществляется подготовка проекта планировки
- действующие красные линии
- линия отступа от красной линии
- существующие многоэтажные жилые дома
- существующие частные домовладения
- существующие объекты инженерной и социальной инфраструктуры
- существующее асфальтобетонное покрытие
- проектируемое асфальтобетонное покрытие проездов и стоянок для машин
- проектируемое асфальтобетонное покрытие тротуаров
- проектируемое озеленение
- противопожарный разрыв (10 м) от жилых строений
- охранная зона (10 м) вокруг трансформаторной подстанции, ГРПШ
- существующие жилые дома и нежилые строения, подлежащие сносу
- существующие границы земельных участков (по данным ЕГРН)

Инженерная инфраструктура

- В — существующая сеть водоснабжения
- К — существующая сеть канализации
- Др — существующая дренажная канализация
- Кл — существующая ливневая канализация
- Г — существующая сеть газоснабжения
- Т — существующая сеть теплоснабжения
- существующие сети линии связи
- подземные линии электроснабжения низкого напряжения
- подземные линии электроснабжения высокого напряжения

Согласовано

Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |
|---|---|---|---|---|---|
| ГИП | | Прохоров | | | |
| Разраб. | | Арапова | | | |
| Н.контр. | | Прохоров | | | |

39/2024-ППТ

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной проспектом 70 лет Октября, ул. Уютная, ул. Школьная, пер. Юркинский, ул. Волгоградская, ул. Костарева в г. Саранске, включая проекты межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельных участков, расположенных по ул. Рузаевская в г. Саранске

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

| Стадия | Лист | Листов |
|---|---|---|
| ПП | 2.3 | |

Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также границы зон с особыми условиями использования и их перечнем (планом М 1:500)

ООО "Мордовгражданпроект"

формат А3х3




## Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

| Номер на плане | Наименование и обозначение | Этажность | Количество зданий | Количество квартир здания | Количество квартир всего | Площадь застройки здания | Площадь застройки всего | Общая нормируемая площадь здания | Общая нормируемая площадь всего | Строительный объем, м³ здания | Строительный объем, м³ всего |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Проектируемый жилой дом (площадка №1) | 13 | 1 | 117 | 117 | 718,05 | 718,05 | 4857,06 | 4857,06 | 2994,39 | 2994,39 |
| 2 | Проектируемый жилой дом (площадка №2) | 13 | 1 | 104 | 104 | 718,05 | 718,05 | 4893,72 | 4893,72 | 2994,39 | 2994,39 |

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница планируемых и существующих элементов планировочной структуры
- граница проектирования
- границы образуемых земельных участков, в отношении которых осуществляется подготовка проекта планировки
- действующие красные линии
- линия отступа от красной линии
- проектируемый многоквартирный жилой дом (площадка №1)
- проектируемый многоквартирный жилой дом (площадка №2)
- проектируемая детская площадка для игр детей дошкольного и школьного возраста
- проектируемая площадка отдыха взрослых
- проектируемая физкультурная площадка
- существующие многоэтажные жилые дома
- существующие частные домовладения
- существующие объекты инженерной и социальной инфраструктуры
- существующее асфальтовое покрытие
- проектируемое асфальтобетонное покрытие проездов и стоянок для машин
- проектируемое асфальтобетонное покрытие тротуаров
- проектируемое озеленение
- парковочные места
- парковочные места для МГН

магистральные улицы:
- общегородского значения (с регулируемым движением)

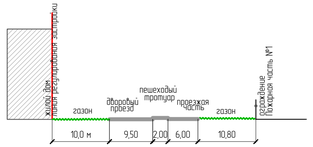
улицы и дороги местного значения:
- улицы в жилой застройке
- проезды
- тротуары

- разрез (поперечный профиль дороги)
- остановки общественного транспорта
- пешеходный переход

### Поперечный профиль 1-1
ул. Косарева




### Поперечный профиль 2-2
ул. Рузаевская




| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |
|---|---|---|---|---|---|
| ГИП | | Прохоров | | | |
| Разраб. | | Арапова | | | |
| Н.контр. | | Прохоров | | | |

39/2024-ППТ

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной проспектом 70 лет Октября, ул. Уютная-новая, ул. Шоколадная, пер. Южный, ул. Волгоградская, ул. Косарева в г. Саранске, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельных участков, расположенных по ул. Рузаевская в г. Саранске

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

| Стадия | Лист | Листов |
|---|---|---|
| ПП | 2.4 | |

Схема организации движения транспорта, улично-дорожной сети и пешеходного сообщения М 1:500

ООО "Мордовгражданпроект"

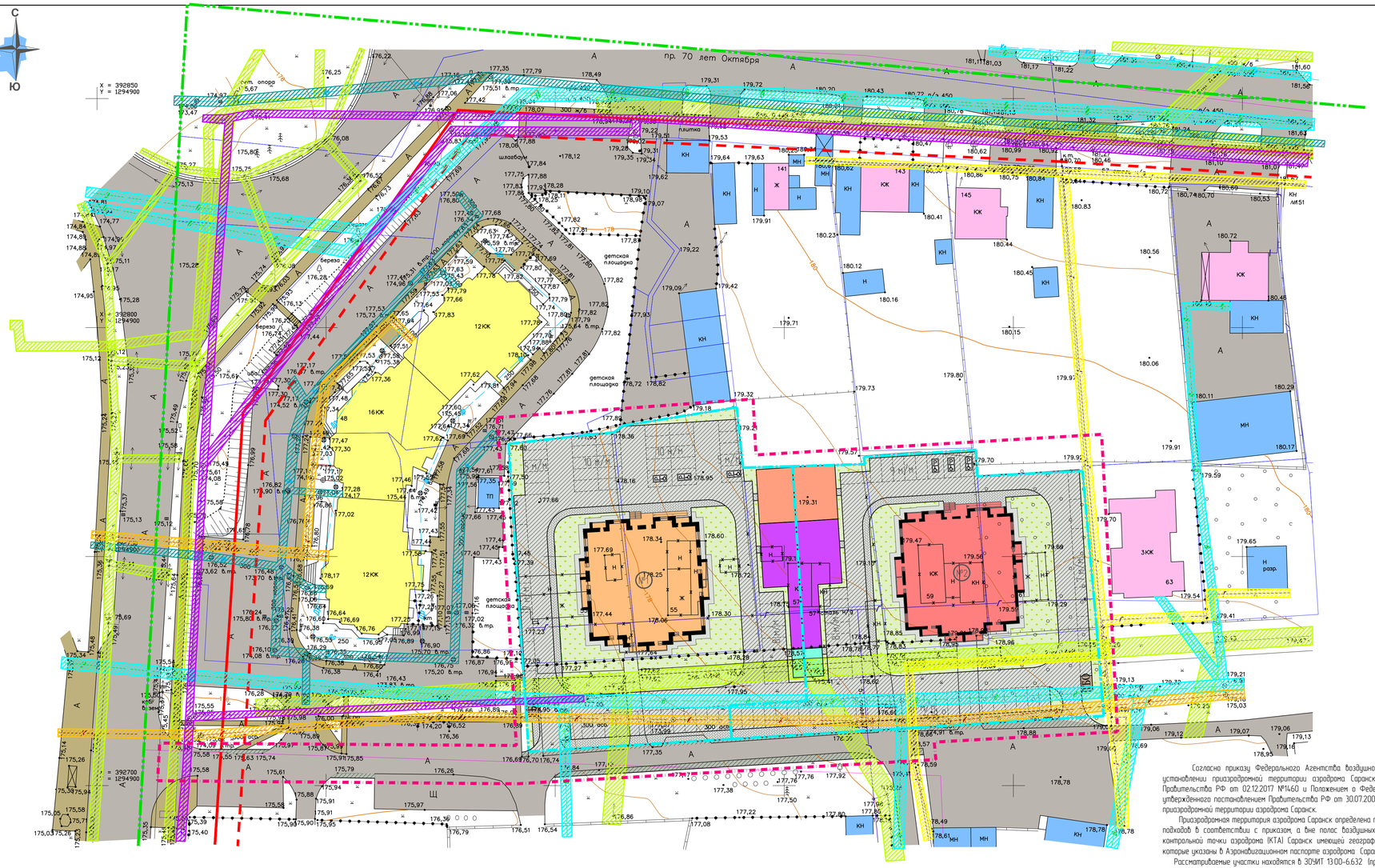
Согласовано

Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

формат А3х3




## Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

| Номер на плане | Наименование и обозначение | Этажность | Количество зданий | Количество квартир здания | Количество квартир всего | Площадь застройки здания, м² | Площадь застройки всего, м² | Общая нормируемая площадь здания, м² | Общая нормируемая площадь всего, м² | Строительный объем здания, м³ | Строительный объем всего, м³ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Проектируемый жилой дом (площадка №1) | 13 | 1 | 117 | 117 | 718,05 | 718,05 | 4857,06 | 4857,06 | 2994,3,9 | 2994,3,9 |
| 2 | Проектируемый жилой дом (площадка №2) | 13 | 1 | 104 | 104 | 718,05 | 718,05 | 4893,72 | 4893,72 | 2994,3,9 | 2994,3,9 |

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница планируемых и существующих элементов планировочной структуры
- граница проектирования
- границы образуемых земельных участков, в отношении которых осуществляется подготовка проекта планировки
- действующие красные линии
- линия отступа от красной линии
- проектируемый многоквартирный жилой дом (площадка №1)
- проектируемый многоквартирный жилой дом (площадка №2)
- проектируемая детская площадка для игр детей дошкольного и школьного возраста
- проектируемая площадка отдыха взрослых
- проектируемая физкультурная площадка
- существующие многоэтажные жилые дома
- существующие частные домовладения
- существующие объекты инженерной и социальной инфраструктуры
- существующее асфальтовое покрытие
- проектируемое асфальтобетонное покрытие проездов и стоянок для машин
- проектируемое асфальтобетонное покрытие тротуаров
- проектируемое озеленение
- охранная зона электросетей
- охранная зона канализационной сети
- охранная зона газопровода
- охранная зона водопровода
- охранная зона линии связи
- охранная зона ливневой канализации

Согласно приказу Федерального Агентства воздушной авиации от 04.02.2020 г. № 97-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Саранск» и в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460 и Положением о Федеральном агентстве воздушного транспорта, утвержденного постановлением Правительства РФ от 30.07.2004г. №396 принято решение об установлении приаэродромной территории аэродрома Саранск.

Приаэродромная территория аэродрома Саранск определена по внешней границе проекции полос воздушных подходов в соответствии с приказом, а вне полос воздушных подходов окружностью радиусом 30 км от контрольной точки аэродрома (КТА) Саранск имеющей географические координаты С540730 и В0451251, которые указаны в Аэронавигационном паспорте аэродрома Саранск.

Рассматриваемые участки находятся в ЗОНИТ 13:00-6.632 (приаэродромная территория аэродрома Саранск, подзона 3); ЗОНИТ 13:00-6.638 (приаэродромная территория аэродрома Саранск, подзона 4); ЗОНИТ 13:00-6.644 (приаэродромная территория аэродрома Саранск, подзона 5); ЗОНИТ 13:00-6.639 (приаэродромная территория аэродрома Саранск, подзона 6) на расстоянии 6,0 км от аэродрома и попадают в зону с особыми условиями использования территории.

Проектируемые жилые дома не являются высотными строениями (меньше 50м), поэтому соответствуют требованиям строительства объектов на приаэродромной территории.

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 39/2024-ППТ | |
| | | | | | | Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной проспектом 70 лет Октября, ул. Уютненская, пер. Иркутский, ул. Волгоградская, ул. Косарева в г. Саранске, включая проект межевания, в части изменения планировки территории Проект планировки территории, проект межевания территории земельных участков, расположенных по ул. Рузаевская в г. Саранске | |
| Изм. | Колуч. | Лист | № док. | Подпись | Дата | | |
| ГИП | | Прохоров | | | | Материалы по обоснованию проекта планировки территории | Стадия: ПП; Лист: 2.5; Листов: |
| Разраб. | | Арапова | | | | Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:500 | ООО "Мордовгражданпроект" |
| Н.контр. | | Прохоров | | | | | |

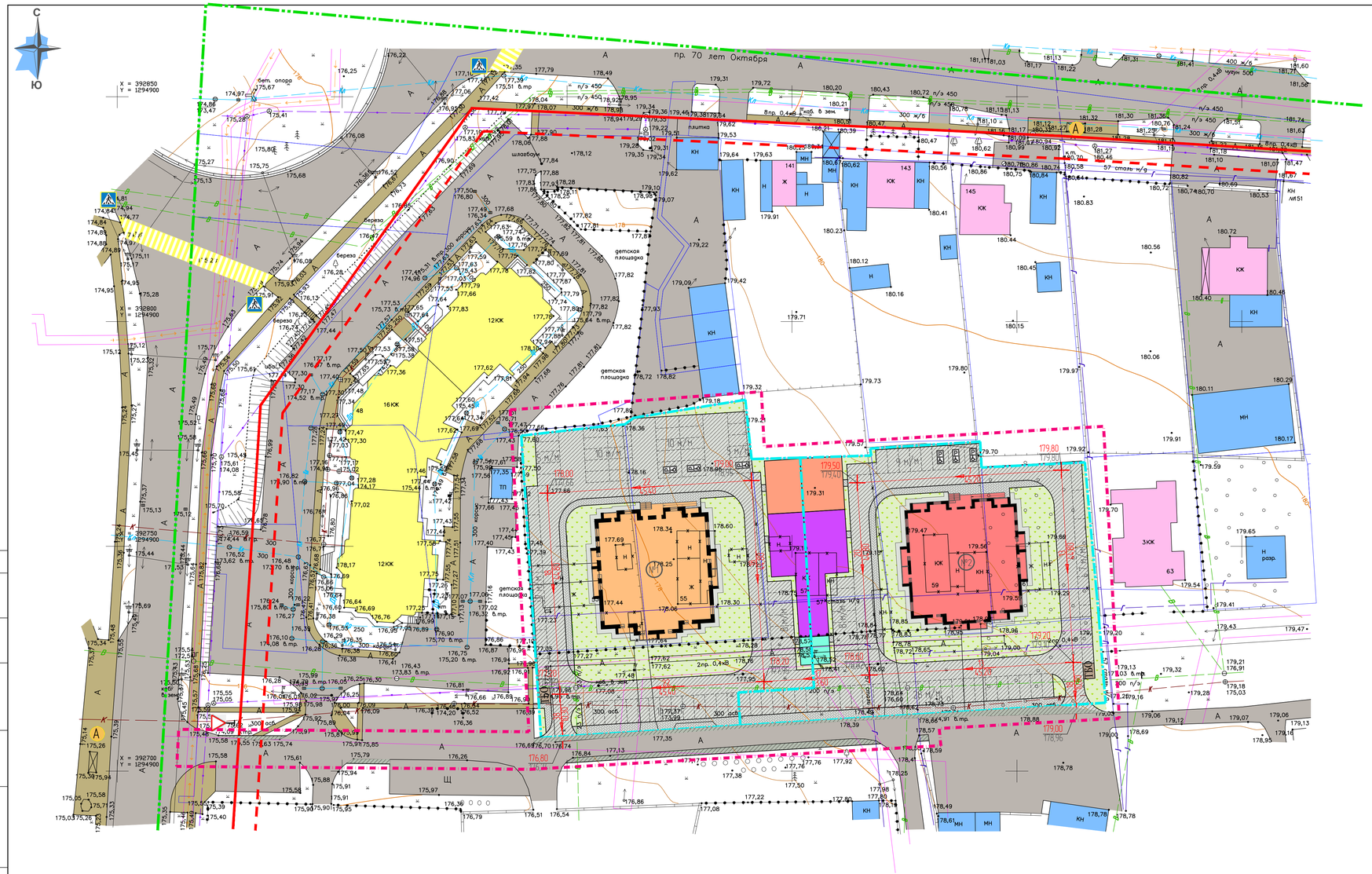
Согласовано

Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

формат А3х3




## Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

| Номер на плане | Наименование и обозначение | Этажность | Количество | | | Площадь, м² | | | | Строительный объем, м³ | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | зданий | квартир | | застройки | | общая нормируемая | | | |
| | | | | здания | всего | здания | всего | здания | всего | здания | всего |
| 1 | Проектируемый жилой дом (площадка №1) | 13 | 1 | 117 | 117 | 718,05 | 718,05 | 4857,06 | 4857,06 | 2994,39 | 2994,39 |
| 2 | Проектируемый жилой дом (площадка №2) | 13 | 1 | 104 | 104 | 718,05 | 718,05 | 4893,72 | 4893,72 | 2994,39 | 2994,39 |

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница планируемых и существующих элементов планировочной структуры
- граница проектирования
- границы образуемых земельных участков, в отношении которых осуществляется подготовка проекта планировки
- действующие красные линии
- линия отступа от красной линии
- проектируемый многоквартирный жилой дом (площадка №1)
- проектируемый многоквартирный жилой дом (площадка №2)
- проектируемая детская площадка для игр детей дошкольного и школьного возраста
- проектируемая площадка отдыха взрослых
- проектируемая физкультурная площадка
- существующие многоэтажные жилые дома
- существующие частные домовладения
- существующие объекты инженерной и социальной инфраструктуры
- существующее асфальтовое покрытие
- проектируемое асфальтобетонное покрытие проездов и стоянок для машин
- проектируемое асфальтобетонное покрытие тротуаров
- проектируемое озеленение

12 — продольный уклон
64 — направление уклона
18100 — расстояние
179,90 — точка перелома и местоположение отметки, м

| Изм. | Колуч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |
|---|---|---|---|---|---|
| ГИП | | Прохоров | | | |
| Разраб. | | Арапова | | | |
| Н.контр. | | Прохоров | | | |

39/2024-ППТ

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной проспектом 70 лет Октября, ул. Уютная, ул. Шоссейная, пер. Иркутский, ул. Волгоградская, ул. Костарева в г. Саранске, включая проект межевания, в части изменения планировки территории. Проект планировки территории, проект межевания территорий земельных участков, расположенных по ул. Рузаевская в г. Саранске

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

| Стадия | Лист | Листов |
|---|---|---|
| ПП | 2.6 | |

Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории М 1:500

ООО "Мордовгражданпроект"

формат А3х3

Согласовано

Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.







| Условные обозначения | № колера |
|---|---|
| Стены, цоколь, входные группы | |
| | RAL 9010 |
| | RAL 150-5 |
| | RAL 040 50 30 |
| | RAL 8025 |
| Элементы окон | |
| | RAL 9010 |

| Изм. | Кол.уч | Лист | № док | Подпись | Дата | 39/2024-ППТ | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной проспектом 70 лет Октября, ул. Ухтомского, ул. Циолковского, пер. Иркутский, ул. Волгоградская, ул. Косарева г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории земельных участков, расположенных по ул. Рузаевская г. Саранска | | | |
| ГИП | | Прохоров | | | | Основная часть проекта планировки территории | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | | ПП | 2.7 | |
| Разраб. | | Мартынова П. | | | | Объемно-пространственные решения планировки территории. Вариант 1 | ООО "Мордовгражданпроект" | | |
| Н.контр. | | Прохоров | | | | | | | |

Согласовано

Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

формат А3







| Условные обозначения | № колера |
|---|---|
| Стены, цоколь, входные группы | |
| | RAL 9010 |
| | RAL 1015 |
| | RAL 080 80 05 |
| | RAL 7037 |
| | RAL 050 50 10 |
| | RAL 7015 |
| Элементы окон | |
| | RAL 9010 |

Согласовано

Взам инв N

Подпись и дата

Инв. N подл

| Изм. | Кол.уч | Лист | № док | Подпись | Дата |
|---|---|---|---|---|---|
| ГИП | | Прохоров | | | |
| Разраб. | | Мартынова П. | | | |
| Н.контр. | | Прохоров | | | |

39/2024-ППТ

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной проспектом 70 лет Октября, ул. Ухтомского, ул. Циолковского, пер. Иркутский, ул. Волгоградская, ул. Косарева г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории земельных участков, расположенных по ул. Рузаевская г. Саранска

| Основная часть проекта планировки территории | Стадия | Лист | Листов |
|---|---|---|---|
| | ПП | 2.8 | |
| Объемно-пространственные решения планировки территории. Вариант 2 | ООО "Мордовгражданпроект" | | |

формат А3







| Условные обозначения | № колера |
|---|---|
| Стены, цоколь, входные группы | |
| | RAL 9010 |
| | RAL 1015 |
| | RAL 080 80 05 |
| | RAL 000 65 00 |
| | RAL 7037 |
| | RAL 7015 |
| Элементы окон | |
| | RAL 9010 |

Согласовано

Взам инв N

Подпись и дата

Инв. N подл

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 39/2024-ППТ |
| | | | | | | Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной проспектом 70 лет Октября, ул. Ухтомского, ул. Циолковского, пер. Иркутский, ул. Волгоградская, ул. Косарева г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельных участков, расположенных по ул. Рузаевская г. Саранска |
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док | Подпись | Дата | |
| ГИП | | Прохоров | | | | Основная часть проекта планировки территории |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| Разраб. | | Мартынова П. | | | | Объемно-пространственные решения планировки территории. Вариант 4 |
| | | | | | | |
| Н.контр. | | Прохоров | | | | |

| Стадия | Лист | Листов |
|---|---|---|
| ПП | 2.9 | |

ООО "Мордовгражданпроект"

формат А3

Общество с ограниченной ответственностью проектный институт
«МОРДОВГРАЖДАНПРОЕКТ»

Регистрационный номер СРО-П-014-05082009

ЗАКАЗЧИК - ООО СЗ "САРАНСКСТРОЙИНВЕСТ"

# "Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной проспектом 70 лет Октября, ул. Ухтомского, ул. Циолковского, пер. Иркутский, ул. Волгоградская, ул. Косарева г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельных участков, расположенных по ул. Рузаевская г. Саранска"

## *Общая пояснительная записка*

39/2024-ОПЗ

2024

Общество с ограниченной ответственностью
проектный институт **«Мордовгражданпроект»**

**Заказчик:** ООО СЗ «Саранскстройинвест»

«Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной проспектом 70 лет Октября, ул. Ухтомского, ул. Циолковского, пер. Иркутский, ул. Волгоградская, ул. Косарева г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельных участков, расположенных по ул. Рузаевская г. Саранска»

# Общая пояснительная записка

39/2024-ОПЗ

Директор института А. Ю. Ацапкин

Главный инженер института А. В. Прохоров

2024

Взам.инв.№

Подп. и дата

Инв. № подл.

Объект: «Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной проспектом 70 лет Октября, ул. Ухтомского, ул. Циолковского, пер. Иркутский, ул. Волгоградская, ул. Косарева г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельных участков, расположенных по ул. Рузаевская г. Саранска».

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 инженер института А.В. Прохоров

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»,

2024

Согласовано

Взам.инв.№

Подп. и дата

Инв. № подл.

| Изм. | Кол. | Лист | Nдок | Подп. | Дата | 39/2024-ОПЗ | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ГИП | | Прохоров | | | | Пояснительная записка | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | | ППТ | 2 | 26 |
| Разраб. | | Арапова | | | | | ООО МОРДОВГРАЖДАНПРОЕКТ | | |
| 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 |
| | *Основная часть проекта планировки территории* | 8 |
| **3.** | **Положение о характеристиках планируемого развития территории** | 8 |
| 3.1 | Общие положения | 8 |
| 3.2 | Характеристика квартала | 8 |
| 3.3 | Жилой фонд | 9 |
| 3.4 | Интенсивность использования территории | 9 |
| 3.5 | Обоснование соответствия планируемых параметров объектов местного значения | 10 |
| 3.6 | Расчет численности и плотности населения микрорайона | 11 |
| 3.6.1 | Расчет максимальной плотности и численности населения микрорайона | 11 |
| 3.6.2 | Расчет фактического числа жителей и плотности населения, проживающего в микрорайоне | 11 |
| 3.6.3 | Расчет предприятий социального и культурно-бытового обслуживания микрорайона на проектируемый жилой фонд | 12 |
| **4.** | **Положение об очередности планируемого развития территории** | 13 |
| **5.** | **Красные линии** | 13 |
| | *Материалы по обоснованию проекта планировки территории* | 14 |
| **6.** | **Характеристика территории разработки проекта** | 14 |
| 6.1 | Результаты инженерных изысканий | 4 |
| 6.2 | Природно-климатические условия | 15 |
| 6.3 | Архитектурно-планировочные решения | 15 |
| **7.** | **Благоустройство** | 16 |
| 7.1 | Благоустройство и озеленение | 16 |
| 7.2 | Инженерная подготовка и вертикальная планировка территории | 18 |
| 7.3 | Основные показатели по генплану и благоустройству жилой застройки | 18 |


Согласовано

Взам.инв.№

Подп. и дата

Инв. № подл.

| | | |
|---|---|---|
| **8.** | **Транспорт и улично-дорожная сеть** | 19 |
| 8.1 | Расчет количества автостоянок | 19 |
| 8.2 | Транспортная схема | 20 |
| **9.** | **Мероприятия по созданию доступной среды для маломобильных групп населения и инвалидов** | 20 |
| **10.** | **Мероприятия по предотвращению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера** | 22 |
| **11.** | **Охрана окружающей среды и условия санитарно-гигиенической безопасности** | 22 |
| **12.** | **Противопожарные мероприятия** | 25 |
| **13.** | **Охрана памятников истории и культуры** | 25 |
| **14.** | **Технико-экономические показатели проекта** | 26 |
| | **Графическая часть** | |
| | *Раздел 1. Основная часть проекта планировки территории* | |
| 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 | |
| | *Раздел 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории* | |
| 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 | |
| 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 | Объемно-пространственные решения планировки территории. Вариант 1 | |
| 2.8 | Объемно-пространственные решения планировки территории. Вариант 2 | |
| 2.9 | Объемно-пространственные решения планировки территории. Вариант 3 | |


Согласовано

Взам.инв.№

Подп. и дата

Инв. № подл.

# 1. Общая часть

## 1.1. Состав авторского коллектива

| Должность | Фамилия, инициалы |
|---|---|
| Директор | А.Ю. Ацапкин |
| ГИП | А.В. Прохоров |
| Руководитель группы | Т.С. Александрова |
| Ведущий архитектор-генпланист | Г.Р. Арапова |
| Архитектор | М.С. Мартынова |
| Архитектор | П.С. Мартынова |

## 1.2. Состав проекта планировки

| Обозначение | Наименование | Примечание |
|---|---|---|
| 39/2024 – ОПЗ | Текстовая часть | |
| 39/2024 – ППТ | Графическая часть | |

Согласовано

Взам.инв.№

Подп. и дата

Инв. № подл.

# 2. Пояснительная записка

## 2.1. Основание для разработки проекта

Проектная документация: «Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной проспектом 70 лет Октября, ул. Ухтомского, ул. Циолковского, пер. Иркутский, ул. Волгоградская, ул. Косарева г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельных участков, расположенных по ул. Рузаевская г. Саранска» разработана на основании договора с ООО СЗ «Саранскстройинвест» № 39/2024 от 21.08.2024 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. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
7. РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации».
8. Постановление Главы Администрации городского округа Саранск от 23 июня 2008 г. № 917 «О подготовке проектов планировки территорий городского округа Саранск, включая проекты межевания».
9. Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа Саранск, утвержденные решением Совета депутатов городского округа Саранск от 22 марта 2019 г № 223.

Проект планировки территории выполнен с учетом всех изменений в архитектурной концепции застройки отведенной территории.

## 2.2 Перечень основных исходно-разрешительных документов

1) Топографическая съёмка в масштабе 1:500, выполненная в 2024г. ООО МНП «Институт инженерных изысканий».

2) Решение совета депутатов городского округа Саранск №255 от 24 сентября 2024 г. «О внесении изменения в решение Совета депутатов городского округа Саранск от 23 апреля 2014 года №333 «Об утверждении Генерального плана городского округа Саранск».

3) Правила землепользования и застройки городского округа Саранск, утвержденные решением Совета депутатов городского округа Саранск от 6 мая 2016 г. № 516 (с изменениями, внесенными решениями Совета депутатов городского округа Саранск от 26 июня 2017 №87, от 28 декабря 2017 года №137, от 25 мая 2018 года №170, от 27 декабря 2019 года №269, от 17 мая 2021 года №361, от 7 февраля 2023 года №136).

4) Постановление Администрации городского округа Саранск от 29.07.2024 г. №1208 «О подготовке документации по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной проспектом 70 лет Октября, ул. Ухтомского, ул. Циолковского, пер. Иркутский, ул. Волгоградская, ул. Косарева г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельных участков, расположенных по ул. Рузаевская г. Саранска».

## 3. Положение о характеристиках планируемого развития территории.

### 3.1. Общие положения.

Проект планировки территории разрабатывается в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 13:23:1101204:21 (1176м2), 13:23:1101204:22(1403 м2), 13:23:1101204:23 (849м2), 13:23:1101204:24 (985 м2), 13:23:1101204:25 (819 м2) и участка ориентировочной площадью 2571 м2, находящегося в государственной собственности, не прошедшей разграничение. Образующиеся участки входят в границу элемента планировочной структуры, ограниченную проспектом 70 лет Октября, ул. Ухтомского, ул. Циолковского, пер. Иркутский, ул. Волгоградская, ул. Косарева г. Саранска.

В настоящее время, рассматриваемая для проектирования территория застроена деревянными и кирпичными одноэтажными частными жилыми домами с надворными постройками. Данные строения подлежат сносу, территория подлежит расчистке. Для размещения многоквартирных домов необходимо соблюсти противопожарные разрывы радиусом не менее 10 м от существующих строений, граничащих с участком проектирования.

На проектируемой территории, входящей в границу элемента планировочной структуры, планируется строительство двух 13-ти этажных одноподъездных жилых домов (площадка №1 и №2). Строительство предусмотрено поочередно.

### 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 Саранск от 06 мая 2016 г. № 516 (с изменениями), на проектируемой территории выделена территориальная зона **Ж1 – жилая зона**.

Для зоны Ж1 установлен правовой режим использования земельных участков через систему градостроительных регламентов, регулирующих землепользование и параметры застройки в границах этих участков.

Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа Саранск выбран основной вид разрешенного использования земельных участков, образуемых в рамках настоящего проекта межевания территории: «***Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)***» (Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в

отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома).

Образуемые земельные участки планируется сформировать с видом разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» согласно целевому назначению земельных участков.

В проектной документации, разрабатываемой в настоящий момент, вносятся изменения в части размещения двух 13-ти этажных одноподъездных жилых домов с элементами благоустройства.

### 3.3 Жилой фонд

Жилой фонд проектируемого участка составляет 9750,78 м2 общей площади квартир.

На проектируемой территории, входящей в границу элемента планировочной структуры, планируется строительство двух 13-ти этажных одноподъездных жилых домов с элементами благоустройства.

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

**Таблица 1. Проектируемый жилой фонд**

| Показатели | Ед. изм. | Кол-во |
|---|---|---|
| Территория всего | га | 0,7803 |
| Жилой фонд | м$^2$ общей площади | 9750,78 |
| Население | чел. | 309 |
| Плотность населения (брутто) | чел/га | 396 |
| Плотность жилого фонда | м$^2$/га | 12496,19 |
| Количество квартир | шт. | 221 |

### 3.4 Интенсивность использования территории.

Интенсивность использования территории характеризуется плотностью застройки и процентом застроенности территории.

Общая площадь рассматриваемой территории равна 7803 м$^2$ ≈ 0,7803 га.

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

КПЗ = ΣSэт / Sуч, где:

ΣSэт - сумма площадей всех этажей застройки (тыс. м²),

Sуч - площадь участка, на котором размещены постройки (га).

КПЗ =18,669/0,7803=23,92 тыс. м² / га;

Процент застроенности (ПЗ) — доля территорий, занятых застройкой в габа-

ритах наружных стен от общей площади территории участка (квартала) (%).

Расчет процента застроенности территории:

ПЗ =0,1436/0,7803×100=18,4 %.

Расчет плотности жилого фонда:

9750,78/0,7803= 12496,19 м2/га.

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

### 3.5 Обоснование соответствия планируемых параметров объектов местного значения

Проектом планировки на проектируемой территории предполагается размещение многоквартирных жилых домов с комплексным благоустройством территории. Расчет нормативных размеров земельных участков для размещения многоквартирных жилых домов 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.

**Таблица 2**. Расчет параметров земельных участков для размещения многоквартирных жилых домов

| № п/п | Функциональное назначение земельного участка | Расчетный показатель объекта* (общая площадь жилых помещений) м2 | Удельный показатель земельной доли** $У_{зд} = \frac{У_{зд18} \times 18}{Н}$ | Нормативный размер земельного участка, м2 $S_{нормк} = S_к \times У_{зд}$ | Фактический размер земельного участка по проекту планировки территории,м2 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Земельный участок для размещения объекта капитального строительства (многоквартирный односекционный жилой дом, площадка №1) | 4857,06 | $У_{зд}$= =0,92х18/31,5= 0,53 | $S_{норм.к}$= 4857,06х0,53 =2574,24 | 4028,0 |
| 2 | Земельный участок для размещения объекта капитального строительства (многоквартирный односекционный жилой дом, площадка №2) | 4893,72 | $У_{зд}$= =0,92х18/31,5= 0,53 | $S_{норм.к}$= 4893,72х0,53 =2593,67 | 3775,0 |

Фактические размеры земельного участка для размещения многоквартирных жилых домов соответствуют нормативным размерам.

### 3.6. Расчет численности и плотности населения.

### 3.6.1 Расчет максимальной плотности и численности населения.

Расчет численности и плотности населения произведен для территории, площадь которой составляет 7803 м$^2$ ≈ **0,7803 га.**

Проектируемые жилые дома рассматриваются как зоны **высокой** градостроительной ценности.

Согласно табл. 7, п. 2.2.27 (Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа Саранск, далее «местные нормативы») В микрорайонах (кварталах) расчетная плотность населения должна составлять (при многоэтажной застройке):

- максимальная - 450 чел./га (в общегородском центре и районах реконструкции - 500 чел./га).

Тогда максимальное расчетное количество жителей, которые могут проживать на данной территории, равно: $N_Р = P_Р \times S_Р$ = 500 чел./га × 0,7803 га = 390 человек.

В соответствии с Письмом Министерства строительства и архитектуры Республики Мордовия от 04.08.2023 г. показатель общей площади жилых помещений, приходящийся на одного жителя, составляет 31,5 кв. м на чел. (до 2028 г.)

Таким образом:

9750,78/31,5=309 человек, что не превышает максимальное расчетное количество жителей.

### 3.6.2 Расчет фактического числа жителей и плотности населения, проживающего в микрорайоне.

На рассматриваемой территории ППТ застройка представлена двумя 13-ти этажными одноподъездными жилыми домами. Общая полезная площадь квартир составляет 9750,78 м2**.**

б) При расчетной жилищной обеспеченности 31,5 м$^2$/чел. на проектируемой территории должно проживать:

N ≈ 9750,78/31,5=309 чел.

т.е. фактическая плотность населения составляла:

P = 309/0,7803 = 396 чел./га, не превышает допустимую плотность населения в данном микрорайоне показатель $P_Р$ = 500 чел./га.

т.е. фактическая плотность населения составит:

P = (396/500)*100= 79,2 *%*

Вывод:

Из этого расчета следует, что на данном участке территории плотность населения составляет 79,2 % от максимально принятого значения, которое равняется 500 чел./га (п. 2.2.27 местных нормативов).

### 3.6.3 Расчет предприятий социального и культурно-бытового обслуживания микрорайона на проектируемый жилой фонд.

Расчеты выполнены согласно документу «Решение Совета депутатов городского округа Саранск от 22.03.2019 г. N 223 «Об утверждении местных нормативов 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 **309** чел.

В пешеходной доступности (радиусе 500 м) от проектируемых жилых домов расположены общеобразовательные школы № 2, корпус 1 и 2, № 40. Также в радиусе 300 м от участка проектирования расположены детские сады №16, 127. В радиусе 1000 м от проектируемых жилых домов расположены Республиканская клиническая больница № 5 (поликлиника), Детская поликлиника № 4.

Согласно письму Департамента по социальной политике Администрации городского округа Саранск от 08.11.2024 г. №Д-2/1967, в соответствии с прогнозными данными на 2029 год:

- планируемый контингент учащихся МДОУ «Детский сад №16», расположенного по адресу: г. Саранск, ул. Качалова, д.1 (проектная мощность-110 мест), составит 90 человек, при анализе прогнозных данных на 2029 год имеется 20 свободных мест;
- планируемый контингент учащихся МДОУ «Детский сад №127 комбинированного вида», расположенного по адресу: г. Саранск, проспект 70 лет Октября, д.105 (проектная мощность-280 мест), составит 250 человек, при анализе прогнозных данных на 2029 год имеется 30 свободных мест;
- планируемый контингент учащихся МОУ «Средняя общеобразовательная школа №2 имени Героя Советского Союза П.И. Орлова» (корпус 1), расположенного по адресу: г. Саранск, ул. Волгоградская, д.88 (проектная мощность-350 мест), составит 550 человек, при анализе прогнозных данных на 2029 год свободные вакансии отсутствуют;
- планируемый контингент учащихся МОУ «Средняя общеобразовательная школа №2 имени Героя Советского Союза П.И. Орлова» (корпус 2), расположенного по адресу: г. Саранск, ул. Ленинградская, д.34 (проектная мощность-525 мест), составит 380 человек, при анализе прогнозных данных на 2029 год имеется 145 свободных мест;
- планируемый контингент учащихся МОУ «Средняя общеобразовательная школа №40», расположенного по адресу: г. Саранск, ул. Севастопольская, д.46 (проектная мощность-950 мест), составит 1400 человек, при анализе прогнозных данных на 2029 год свободные вакансии отсутствуют.

Проектируемая многоквартирная жилая застройка является точечной, для которой требуется малое количество мест в детских садах и общеобразовательных школах. Согласно таблице 21 Местных нормативов градостроительного проектирования городского округа Саранск, минимальная расчетная обеспеченность дошкольными образовательными учреждениями составляет 54-63 места на 1000 жителей, общеобразовательными учреждениями 99 мест на 1000 жителей. Таким

образом, для проектируемых многоквартирных жилых домов требуется 31 ученических места и 17-19 мест в детских дошкольных учреждениях, что является реальным обеспечить за счет близлежащих образовательных учреждений.

## 4. Положение об очередности планируемого развития территории.

В представленном ППТ рассматривается строительство двух многоквартирных 13-ти этажных одноподъездных жилых домов. Строительство домов планируется поочередно:

-площадка №1 – односекционный 13-ти этажный жилой дом с количеством квартир - 117 шт., с общей площадью квартир 4857,06 м2;

- площадка №2 – односекционный 13-ти этажный жилой дом с количеством квартир - 104 шт., с общей площадью квартир 4893,72 м2.

## 5. Красные линии

Разбивочный чертеж красных линий выполнен в координатах, установленных для красных линий в документе 60/2021-ПП, утвержденном Постановлением Администрации г.о. Саранск от 8.11.2021 г. №1694.

В настоящем Проекте планировки территории красные линии приняты без изменений. Красная линия и линия регулирования застройки проходит по ул. Косарева и проспект 70 лет Октября.

## 6. Характеристика территории разработки проекта.

### 6.1 Результаты инженерных изысканий.

Инженерно-геодезические и инженерно-геологические изыскания на объекте «Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной проспектом 70 лет Октября, ул. Ухтомского, ул. Циолковского, пер. Иркутский, ул. Волгоградская, ул. Косарева г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельных участков, расположенных по ул. Рузаевская г. Саранска» выполнены ООО МНП «Институт инженерных изысканий» в 2024 году.

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

Проект планировки территории разрабатывается в границах земельных участков с кадастровыми номерами 13:23:1101204:21 (1176м2), 13:23:1101204:22(1403 м2), 13:23:1101204:23 (849м2), 13:23:1101204:24 (985 м2), 13:23:1101204:25 (819 м2) и участка ориентировочной площадью 2571 м2, находящегося в государственной собственности, не прошедшей разграничение. Образующиеся участки входят в границу элемента планировочной структуры, ограниченную проспектом 70 лет Октября, ул. Ухтомского, ул. Циолковского, пер. Иркутский, ул. Волгоградская, ул. Косарева г. Саранска.

Участок изысканий расположен в восточной части г. Саранска на территории, ограниченной улицами: ул. Косарева, ул. Рузаевская, пр. 70 лет Октября. Район работ представляет собой правобережный водораздельный пологий склон р. Инсар. Минимальное расстояние до русла реки 2,05 км. Участок продолговатой формы, вытянутый с запада на восток. Рельеф представляет собой пологоволнистую поверхность с общим уклоном в направлении с северо-востока на юго-запад. Абсолютные отметки высот в пределах 174,7 до181,8 м, общий уклон поверхности составляет 4°. Водораздельная поверхность участка работ осложнена участками, выровненными под строительство, террасовидными площадками.

Наличие коммуникаций согласовано с эксплуатирующими их организациями. Коммуникации нанесены на план и согласованы с эксплуатирующими их организациями. Опасные природные и техногенные процессы, влияющие на формирование рельефа, на период изысканий на изучаемой территории отсутствуют.

Исходя из ситуации местности, условий выполнения работ и в соответствии с характеристиками справочника базовых цен, участок работ отнесен к I категории сложности.

## 6.2 Природно-климатические условия

Рельеф представляет собой пологоволнистую поверхность с общим уклоном в направлении с северо-востока на юго-запад. Абсолютные отметки высот в пределах 174,7 до181,8 м, общий уклон поверхности составляет 4°. Район строительства относится ко II «В» климатическому подрайону.

Климат территории характеризуется как среднеконтинентальный, с теплым летом и умеренно суровой зимой с устойчивым снежным покровом. Среднегодовая температура воздуха составляет +4,8ºС (здесь и далее источник климатических характеристик СП 131.13330.2020 «Строительная климатология»). Средняя месячная температура самого холодного месяца (января) составляет –10,4°С (января), абсолютный минимум –44°С. Средняя месячная температура самого теплого месяца (июля) составляет +19,4°С, абсолютный максимум достигает +39°С.

Продолжительность суточного периода со среднесуточной температурой воздуха ≤0°С - 149 суток. Средняя температура воздуха наиболее холодных суток – 35ºС.

Средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее холодного месяца - 83 %. Средняя месячная относительная влажность воздуха в 15 ч наиболее холодного месяца - 81 %. Средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее теплого месяца - 70 %. Средняя месячная относительная влажность воздуха в 15 ч наиболее теплого месяца - 53 %.

Годовое количество осадков составляет 497 мм, из них 333 мм – за апрель-октябрь и 164 мм – за ноябрь-март. Наибольшее количество осадков приходится на летне-осенний период. Суточный максимум осадков составляет 56 мм. По количеству выпадающих осадков участок расположен в зоне достаточного увлажнения.

Преобладающее направлением ветра за декабрь – февраль южное. Преобладающее направление ветра за июнь – август – северное. Максимальная из средних скоростей ветра зафиксирована по южному румбу в январе и достигает 6,7 м/с. Средняя скорость ветра за период со средней суточной температурой воздуха 8°С или менее составляет 5,2 м/с. Минимальная из средних скоростей ветра по румбам за июль - 3,3 м/с.

## 6.3 Архитектурно-планировочное решение

При разработке архитектурно-планировочной структуры территории учитывались следующие факторы:

- определение этажности и плотности застройки для формирования объёмно-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 жилых домов принято в соответствии с нормативными проти-

вопожарными разрывами и с нормами инсоляции жилых домов и придомовых территорий.

Под жилую застройку в проекте планировки территории планируется участок площадью 7803 м$^2$ (0,7803 га.)

В настоящее время, рассматриваемая для проектирования территория, застроена одноэтажными частными жилыми домами с надворными постройками. Данные строения подлежат сносу, территория подлежит расчистке.

Въезды на проектируемую территорию осуществляются с улицы Рузаевская.

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. Так как разрабатываемый участок находится вдали от улиц районного значения и магистралей, жилой дом находится в комфортных с точки зрения шума условиях. Уровень шума в помещениях не превышает нормативных значений.

Архитектурная отделка выполняется сочетанием кирпичных элементов со штукатуренными, 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.

Степень огнестойкости жилых домов - II

Уровень ответственности - II

Класс функциональной пожарной опасности жилых домов - Ф. 1.3.

## 7. Благоустройство.

### 7.1. Благоустройство и озеленение.

Проектом благоустройства предусматривается устройство асфальтобетонных проездов шириной 4,20-6,0 м с разворотами, разъездами и разгрузочными площадками, имеющими асфальтобетонное покрытие. Проектом предусмотрено расширение существующей улицы Рузаевская с 3,5 до 6,0 м вдоль границы участка, с возможностью проезда пожарной техники.

Для пешеходного движения предусматривается сеть асфальтобетонных тротуаров, в том числе предусмотрен тротуар шириной 2 м вдоль улицы Рузаевская протяженностью 110 м. Вокруг зданий устраивается асфальтобетонная отмостка шириной 1,0 м.

На проектируемых участках предусмотрены детские игровые площадки, площадки отдыха взрослого населения, площадки для установки контейнеров для мусора с асфальтобетонным покрытием.

Парковочные места для автомобилей жильцов домов предусмотрены для каждого участка отдельно в соответствии с количеством квартир в каждом доме.

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 4. Расчет количества площадок для проектируемой территории.**

| Площадки | Нормативные размеры площадок на 1 чел./ м$^2$ | Площадки для проектируемого дома (площадка №1) - 154 чел | Площадки для проектируемого дома (площадка №2) - 155 чел |
|---|---|---|---|
| 1. Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста | 0,7 | 107,8 | 108,5 |
| 2. Для отдыха взрослых | 0,1 | 15,4 | 15,5 |
| 3. Для занятий спортом | 2,0 | 308,0* | 310,0* |
| 3. Для парковки автомашин жильцов дома | 1 машино-место на 2 квартиры | 59** | 52** |

*Согласно п. 2.2.30 таб. 9 документа «Решение Совета депутатов городского округа Саранск от 22.03.2019 г. N 223 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа Саранск» допускается уменьшать не более чем на 50% площадь физкультурной площадки при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и населения). В пешеходной доступности (430 м по пешеходному тротуару) находится Парк Победы по ул. Ярославская, в котором есть площадки различного функционального назначения, в том числе и спортивные. Поэтому в проекте принято уменьшение площади физкультурных площадок согласно данного норматива.

**Согласно п. 3.5.155 документа «Решение Совета депутатов городского округа Саранск от 22.03.2019 г. N 223 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа Саранск», запроектированы гостевые автостоянки для жильцов дома из расчета 1 машино-место на 2 квартиры. Согласно п.3.5.156 МНГП для гостевых автостоянок (парковок) жилых зданий разрывы не устанавливаются.

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

**Таблица 5. Состав принятых в проекте площадок**

| Площадки | Площадь, м$^2$ (площадка №1) | Площадь, м$^2$ (площадка №2) |
|---|---|---|
| 1. Для игр детей | 108 | 110 |
| 2. Отдыха взрослых | 16 | 22 |
| 3. Физкультурная площадка | 154 | 165 |

| | | |
|---|---|---|
| 3. Для хозяйственных целей (установки мусоросборных контейнеров) | 10 | 10 |
| 4. Парковочные места (шт.) | 59 | 52 |

Покрытие тротуаров асфальтовое, проездов асфальтовое. На детских площадках покрытие резиновое травмобезопасное.

На проектируемой территории предусмотрено максимальное сохранение существующих зеленых насаждений. Проектом предлагается расширение улицы Рузаевская до 6 м вдоль границы проектируемого участка.

Согласно СП 476.1325800.2020 минимальная обеспеченность озеленением и зелеными насаждениями по таблице 7.1 должна быть не менее 3 м2 на 1 жильца. В проекте площадь озеленения 1590 м2, что значительно превышает нормативный показатель 927 м2 . Озеленение решается устройством устойчивого газонного покрытия, на отдельных участках посадкой деревьев и кустарников, цветов.

На детской, физкультурной площадках и площадке отдыха предусмотрена установка малых форм архитектуры: скамейки, урны, детское игровое и спортивное оборудование. Также предусмотрены контейнерные площадки для мусоросборников с установкой навеса и ограждения.

## 7.2. Инженерная подготовка и вертикальная планировка территории

В целях повышения общего благоустройства территории предусматривается комплекс мероприятий по инженерной защите и подготовке территории:

- организация и сбор поверхностного стока ливнесточными коллекторами;
- очистка наиболее загрязненной части поверхностного стока на очистных сооружениях ливневой канализации;
- рекультивация нарушенных в результате строительства территорий, организация и проведение вертикальной планировки.

План организации рельефа разработан на материалах топографической съемки М 1:500. Рельеф представляет собой пологоволнистую поверхность с общим уклоном в направлении с северо-востока на юго-запад. Абсолютные отметки высот в пределах 174,7 до181,8 м, общий уклон поверхности составляет 4°. Район строительства относится ко II «В» климатическому подрайону.

Площадь проектируемой территории составляет 7803 м2 (0,7803 га).

Для того чтобы исключить подтопление проектируемых жилых домов, и находящиеся на территории элементы благоустройства, на участке предусмотрена организация отвода поверхностных вод по проездам в пониженные участки местности и дождеприемные колодцы ливневой канализации.

Посадка жилых домов выполнена с учетом особенности рельефа. Перед началом строительства рекомендуется срезка плодородного слоя почвы с последующим восстановлением только в пределах зеленых зон.

Посадка зданий на рельеф осуществлена с учетом планировочной структуры микрорайона, относительных отметок входных площадок жилых и общественных зданий с соблюдением нормативных уклонов.

### 7.3. Основные показатели по генплану и благоустройству жилой застройки

**Таблица 6. Технико-экономические показатели**

| № п/п | Показатели | Ед. изм. | Кол-во |
|---|---|---|---|
| 1 | Территория проектируемого участка | $м^2$ | 7803,0 |
| 2 | Площадь застройки | $м^2$ | 1436,1 |
| 3 | Площадь озеленения | $м^2$ | 1590,0 |
| 4 | Площадь твердого покрытия | $м^2$ | 4776,9 |
| 5 | в том числе:<br>- проезды, парковки;<br>- тротуары, площадки;<br>- детские площадки, площадки отдыха | <br>$м^2$<br>$м^2$<br>$м^2$ | <br>3091,0<br>1110,9<br>575,0 |

## 8. Транспортные решения.

Территория, отведенная под проектирование и строительство двух многоквартирных жилых домов находится на улице Рузаевская, которая примыкает к ул. Косараева –улице общегородского значения (с регулируемым движением). Ближайшая остановка общественного транспорта находится в 100 м от рассматриваемого участка, на улице Косарева.

На Схеме организации движения транспорта (лист 2.4) показаны остановки общественного транспорта, пешеходные пути движения, схемы проездов автомобилей.

Проектом предусмотрено 2 заезда с ул. Рузаевская на проектируемую территорию. Проектом предлагается расширение улицы Рузаевская с 3,5 м до 6,0 м от примыкания к ул. Косарева и по всей длине проектируемого участка за счет собственных средств ООО СЗ «Саранскстройинвест».

### 8.1. Расчет количества автостоянок.

На проектируемой территории 221 квартира. Согласно п. 3.5.155 документа «Решение Совета депутатов городского округа Саранск от 22.03.2019 г. N 223 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа Саранск», запроектированы гостевые автостоянки для жильцов дома из расчета 1 машино-место на 2 квартиры.

221/2 =111 машино-мест.

Согласно п.3.5.156 МНГП для гостевых автостоянок (парковок) жилых зданий разрывы не устанавливаются.

### 8.2. Транспортная схема

В проекте разработана Схема организации движения транспорта (лист 2.4) на территории жилого комплекса.

Подъезд к проектируемым домам обеспечен с ул. Рузаевская. Проезды вдоль домов закольцованы и обеспечивают подъезд пожарной техники со всех сторон. Технические параметры подъездов и проездов приняты согласно требованиям СП 42.13330.2016.

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

Жилая улица (Рузаевская) – однополосная с шириной полосы 3,5 м. Проектом предусмотрено расширение ул. Рузаевская до 6,0 м вдоль проектируемого участка. Вдоль улицы со стороны рассматриваемого участка предусмотрен тротуар шириной 2,0 м.

Проезды – подъезды к проектируемым жилым домам приняты шириной 4,2-6,0 м и тротуаром 1,5 м с одной стороны.

Местная дорожная сеть обеспечивает подъезд грузового и легкового транспорта ко всем объектам жилого района. Предлагаемые поперечные профили улиц отображены в графической части на листе 2.4.

## 9. 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 2,0 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.

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 59.13330.2020.

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 каби-

ны 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.

## 10. Мероприятия по предотвращению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

При проектировании и строительстве зданий и сооружений необходимо: рассчитывать строительные конструкции зданий и сооружений на воздействие нормативных для данного климатического района ветровых, снеговых и температурных воздействий; выполнять молниезащиту зданий и сооружений в соответствии с требованиями РД 34.21.122-87 «Инструкции по устройству молниезащиты зданий и сооружений».

Службы, ответственные за эксплуатацию дорог, должны иметь в своем распоряжении достаточное количество снегоуборочной техники для оперативной уборки снежных масс с полотна проезжей части с вывозом на специальные снежные свалки.

Для борьбы с гололедом на проезжей части предусматривается использование противогололедных смесей.

Службы ГО ЧС, все предприятия и организации должны иметь планы действий при угрозе возникновения (возникновении) чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

В распоряжении служб и на предприятиях и в организациях должны быть резервы материалов и оборудования для ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций.

## 11. Охрана окружающей среды и условия санитарно-гигиенической безопасности

**Атмосферный воздух**

Проектом не предусматривается развитие каких-либо отраслей хозяйства на данной территории. Источниками загрязнения атмосферного воздуха на территории жилой застройки будут являться системы отопления жилых домов с использованием газообразного топлива и двигатели автомобилей при их парковке и маневрировании по территории.

Современные автоматизированные экологически чистые установки на газовом топливе могут быть отечественного или зарубежного производства в зависимости от пожелания и финансовых возможностей заказчика. Топливом для них будет служить природный газ.

Учитывая достаточно небольшую величину суммарного выброса от источников теплоснабжения можно со значительной долей уверенности предположить, что при решении вопроса теплоснабжения жилого комплекса нормативные содержания загрязняющих веществ в воздушном бассейне превышаться не будут.

Объём эмиссии вредных веществ при курсировании личных автомобилей населения также не достигнет значимых величин из-за небольшого их количества, а в соответствии с действующими инструкциями ("Методика определения выбросов автотранспорта для проведения сводных расчётов загрязнения атмосферы городов", М, 1999 г.) в учёт не берутся участки магистралей с интенсивностью движения менее 200-300 автомобилей в час. Кроме того, предполагается, что обязательным требованием для всех автовладельцев будет являться использование автомобилей с двигателями, отрегулированными по токсичности выбрасываемых вредных веществ.

Большие разрывы между проектируемыми зданиями будут способствовать свободному перемещению воздушных масс и сохранению интенсивного проветривания 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.

Подробные расчёты по загрязнению воздушной среды и мероприятия по минимизированию вредного воздействия будут представлены на следующей стадии проектирования, где определятся 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 переуплотнении почвы и, как следствие – потери продуктивных свойств почвы, механи-

ческом повреждении корней растений при строительных работах (передвижение 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 изменений микроклимата и гидрологического режима при строительстве и эксплуатации коммунальных и жилых сооружений.

**Санитарная очистка территории**

На территории домовладений планируется выделение специальных площадок для размещения контейнеров с удобными подъездами для транспорта. Площадка предусматривается открытая, с водонепроницаемым покрытием, ограждаемая зелеными насаждениями.

Твердые бытовые отходы вывозятся мусоровозным транспортом. Для сбора твердых бытовых отходов следует применять металлические контейнеры с крышкой. Площадки для установки контейнеров удалены от жилых домов на расстоянии 15-20 м.

Сбор твердых отходов общественных зданий должно осуществляться компактерами.

Пищевые отходы следует собирать в соответствии с «Ветеринарно-санитарными правилами о порядке сбора пищевых отходов и использование их для корма скота».

Сборы пищевых отходов от жилых домов домоуправления (ТСЖ) производятся по согласованию с учреждениями санитарно-эпидемиологической службы. Временное хранение пищевых отходов в объектах торговли и общественного питания предусматривается только в охлаждаемых камерах.

**Уборка жилых и общественных территорий**

На всех улицах, в парках, скверах, возле торговых, общественных зданий и других местах должны быть выставлены в достаточном количестве урны.

Расстояния между урнами - 20 м. Ответственность за содержание урн в чистоте несет организация, осуществляющая уборку.

Механизированная уборка проезжих улиц и тротуаров производится в плановом порядке специализированными организациями.

**Ответственность за санитарное содержание территорий населенных мест**

Учреждения по эксплуатации зданий, жилищные отделы предприятий и учреждений, комендантыи управляющие домами должны:

- своевременно заключать договоры на удаление бытовых отходов;
- проводить разъяснительную работу и организовывать население для выполнения мероприятий по соблюдению санитарных правил содержания территорий населенных мест;
- оборудовать площадки с водонепроницаемым покрытием под мусоросборники;

- обеспечивать сборниками и инвентарем, применяемыми для сбора пищевых отходов, уличного и дворового смета;

- принимать меры по обеспечению регулярной мойки и дезинфекции мусороприемных камер, площадок и ниш под сборники, а также сборников 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.

## 12. Противопожарные мероприятия.

В непосредственной близости от проектируемых многоквартирных домов пожароопасных зданий и сооружении нет.

Пожарно-спасательная часть №1 (ул. Косарева,40), в непосредственной близости от проектируемых домов, на расстоянии 200 м (согласно п.6 СНиП 2.07.01-89* не более 2,5 км).

Проезд с твердым покрытием и подъезд пожарных машин к проектируемым жилым домам обеспечен 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 4,2-6,0 м. Вдоль подъездов жилых зданий ширина проездов 6,0 м. Расстояние от внутреннего края проезда до зданий предусмотрено не менее 8-10 м. Проезды к зданиям обеспечивают нагрузку от пожарных машин не менее 16 т на ось.

Все жилые здания запроектированы с учетом требований СП 54.13330.2016.

## 13. Охрана памятников истории и культуры.

В соответствии Решением Совета депутатов городского округа Саранск №255 от 24 сентября 2024 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.

## 14. Технико-экономические показатели проекта (Таблица 7).

| Наименование показателя | Единица измерения | Нормативный показатель | Показатель по проекту |
|---|---|---|---|
| **Территория** | | | |
| Территория проектируемой жилой застройки | $м^2$ | 5167,9 | 7803,0 |
| Площадь застройки | $м^2$ | - | 1436,1 |
| Площадь твердого покрытия. Проезды, автостоянки. | $м^2$ | - | 3091,0 |
| Площадь твердого покрытия. Тротуары, площадки. | $м^2$ | - | 1110,9 |
| Площадь площадок для отдыха и игр детей и физкультурных площадок* | $м^2$ | 865,2 | 575,0 |
| Площадь озеленения | $м^2$ | 927,0 | 1836,0 |
| **Население** | | | |
| Население** | чел. | 309 | 309 |
| Плотность населения (брутто) | чел/га | 396 | 396 |
| **Жилищный фонд** | | | |
| Жилой фонд | $м^2$ общ. пл. | 9750,78 | 9750,78 |
| Плотность жилого фонда | $м^2$/га | 12496,19 | 12496,19 |
| Количество квартир | шт. | - | 221 |
| Средняя этажность застройки | этаж | - | 13 |
| **Транспортная инфраструктура** | | | |
| Парковочные места для жильцов проектируемых домов | м/м | 111 | 111 |

* В проекте принято уменьшение площади физкультурных площадок не более чем на 50 % при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и населения;

** Из расчета для жилищной обеспеченности 31,5 м2/чел.

Согласовано

Взам.инв.№

Подп. и дата

Инв. № подл.

РЕСПУБЛИКА МОРДОВИЯ
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА САРАНСК
ДЕПАРТАМЕНТ ПО СОЦИАЛЬНОЙ ПОЛИТИКЕ

430000, г. Саранск, РМ
ул.Б. Хмельницкого, 57

08.11. 2024 г. № Д-21/1967

На № _____

Директору ООО проектный институт «Мордовгражданпроект»
Ацапкину А.Ю.
Коммунистическая ул., д. 89,
г. Саранск, Республика Мордовия, 430000
e-mail: ooomgp@mail.ru

Уважаемый Александр Юрьевич!

Департамент по социальной политике Администрации городского округа Саранск в ответ на запрос № 262-исх от 01.11.2024 по количеству мест в муниципальных общеобразовательных и дошкольных организациях городского округа Саранск на территории, ограниченной проспектом 70 лет Октября и улицами Ухтомского, Циолковского, Волгоградской, Косарева, пер. Иркутский, сообщает следующее.

В соответствии с прогнозными данными на 2029 год:

– планируемый контингент обучающихся МДОУ «Детский сад № 16», расположенного по адресу: г. Саранск, ул. Качалова, д. 1 (проектная мощность – 110 мест), составит 90 человек, при анализе прогнозных данных на 2029 год имеется 20 свободных мест;

– планируемый контингент обучающихся МДОУ «Детский сад №127 комбинированного вида», расположенного по адресу: г. Саранск, проспект 70 лет Октября, д. 105 (проектная мощность – 280 мест), составит 250 человек, при анализе прогнозных данных на 2029 год имеется 30 свободных мест;

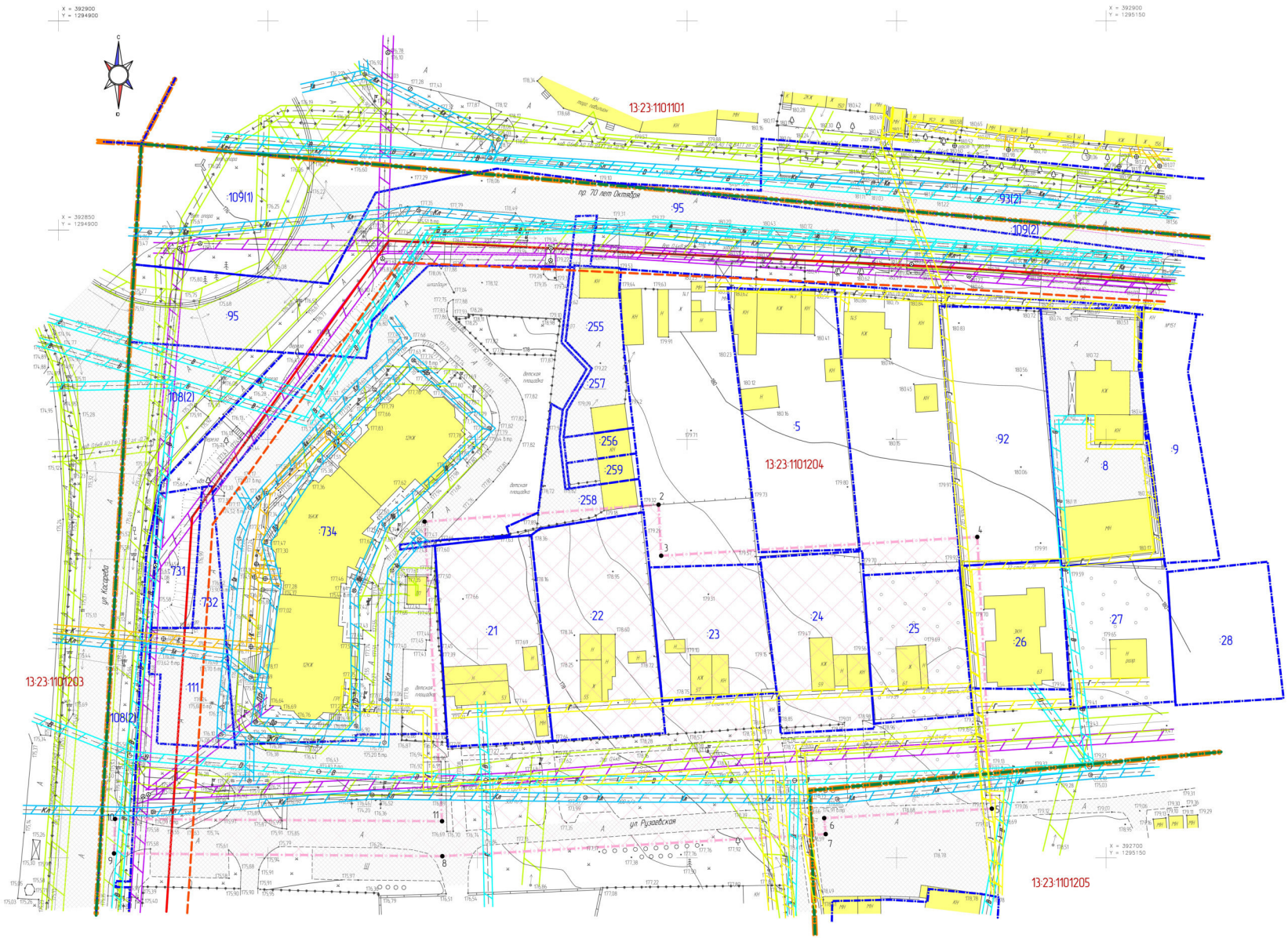
– планируемый контингент обучающихся МОУ «Средняя общеобразовательная школа № 2 имени Героя Советского Союза П.И. Орлова» (корпус 1), расположенного по адресу: г. Саранск, ул. Волгоградская, д. 88 (проектная мощность – 350 мест), составит 550 человек, при анализе прогнозных данных на 2029 год свободные вакансии отсутствуют;

– планируемый контингент обучающихся МОУ «Средняя общеобразовательная школа № 2 имени Героя Советского Союза П.И. Орлова» (корпус 2), расположенного по адресу: г. Саранск, ул. Ленинградская, д. 34 (проектная мощность – 525 мест), составит 380 человек, при анализе прогнозных данных на 2029 год имеется 145 свободных мест;

– планируемый контингент обучающихся МОУ «Средняя общеобразовательная школа № 40», расположенного по адресу: г. Саранск, ул. Севастопольская, д. 46 (проектная мощность – 950 мест), составит 1400 человек, при анализе прогнозных данных на 2029 год свободные вакансии отсутствуют.

И.о. Заместителя Главы городского округа Саранск-
Директора Департамента по социальной политике
Администрации городского округа Саранск М.И. Спиридонова

Богатова Юлия Александровна
(8342)47-64-76




## Ведомость координат границ проектирования

| № точки | Система координат – СК13 | |
|---|---|---|
| | Координата X | Координата Y |
| 1 | 392780,35 | 1294987,35 |
| 2 | 392784,39 | 1295043,20 |
| 3 | 392772,19 | 1295043,83 |
| 4 | 392776,68 | 1295119,27 |
| 5 | 392711,75 | 1295122,76 |
| 6 | 392709,49 | 1295082,74 |
| 7 | 392705,66 | 1295083,09 |
| 8 | 392700,39 | 1294991,60 |
| 9 | 392701,05 | 1294913,23 |
| 10 | 392709,29 | 1294913,23 |
| 11 | 392709,29 | 1294991,60 |

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Существующие объекты

Границы:

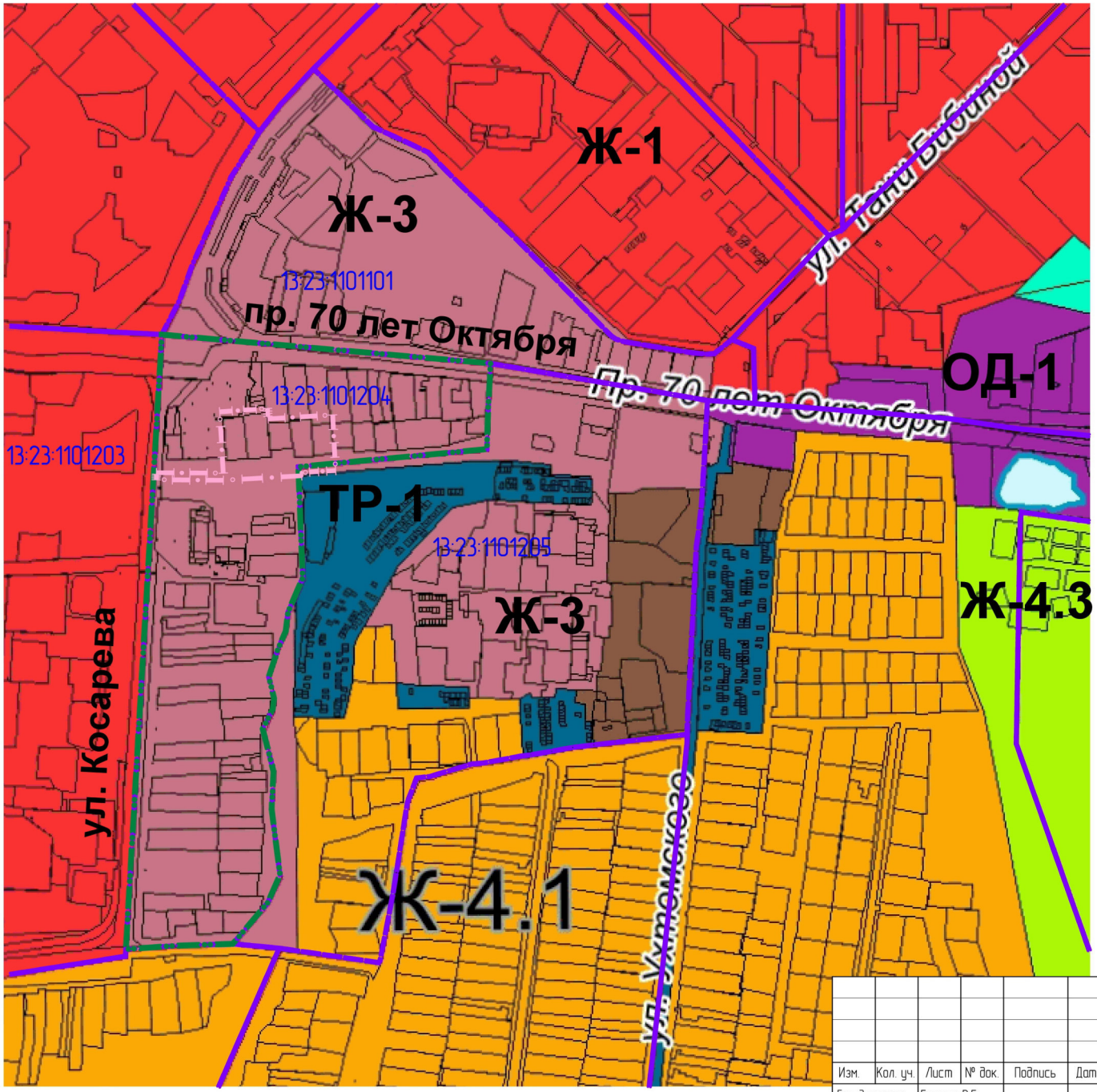
- красные линии
- линия отступа от красной линии
- граница проектируемой территории
- проектируемая территория
- 1 • поворотные точки границы проектирования
- граница планируемых и существующих элементов планировочной структуры
- 13:23:1101204 граница кадастрового квартала, его кадастровый номер
- :23 существующие границы земельных участков, кадастровый номер (по данным ЕГРН)
- существующие жилые здания и сооружения
- транспортная инфраструктура
- охранная зона ЛЭП
- охранная зона канализационной сети
- охранная зона газопровода
- охранная зона ливневой и дренажной сети
- охранная зона водопровода
- охранная зона линии связи
- охранная зона теплосетей

| Изм. | Колич. | Лист | №док. | Подп. | Дата | 093-24Т-ПМТ-Г | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной проспектом 70 лет Октября, ул. Энтузиастов, ул. Шалимовская, пер. Иркутский, ул. Волгоградская, ул. Косарева в г. Саранске, включая проект межевания, в части изменения планировки территории: проект планировки территории, проект межевания территории земельных участков, расположенных по ул. Рузаевская в г. Саранске | | | |
| Ген. директор | | Грошин В.Г. | | | | Материалы по обоснованию проекта межевания территории | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | | | 1 | 4 |
| Нач. отдела | | Гулин Е.А. | | | | Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:500 | ООО МНП "Институт инженерных изысканий" | | |

Согласовано

Инв. N подл. | Подпись и дата | Взам. инв. N

А1




С
З
В
Ю

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Административные границы территориальных образований

- граница проектируемой территории
- граница кадастрового квартала
- граница планируемых и существующих элементов планировочной структуры

- Границы единиц административно-территориального деления РФ
- Граница городского округа
- Граница населенного пункта
- Территориальные зоны
- Ж-1 Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами
- Ж-2 Зона застройки среднеэтажными многоквартирными домами
- Ж-3 Зона смешанной и общественно-деловой застройки
- Ж-4.1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированной застройки
- Ж-4.2 Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Ж-4.3 Зона садоводческих, огороднических некоммерческих объединений граждан
- Ж-4.4 Зона жилой застройки для целей комплексного развития территории
- ОД-1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения
- ОД-2 Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения
- П-1 Производственная зона
- И-1 Зона инженерной инфраструктуры
- ТР-1 Зона транспортной инфраструктуры
- СХ-1 Производственная зона сельскохозяйственных предприятий
- СХ-2 Зона сельскохозяйственных угодий
- Р-1 Зона рекреационного назначения
- Р-2 Зона озелененных территорий общего пользования
- Р-3 Зона отдыха
- Р-4 Зона городских лесов
- СН-1 Зона кладбищ
- СН-2 Зона режимных территорий
- Комплексное развитие территории
- Граница территорий в которых предусматривается осуществление комплексного развития
- Территории для которых градостроительные регламенты не устанавливаются*
- Сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения
- Земли лесного фонда
- Земли покрытые поверхностными водами

| Изм. | Кол. уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |
|---|---|---|---|---|---|
| Ген. директор | | Гришин В.Г. | | | |
| Нач. отдела | | Гулин Е.А. | | | |

093-24Т-ПМТ-Г

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной проспектом 70 лет Октября, ул. Ухтомского, ул. Циолковского, пер. Иркутский, ул. Волгоградская, ул. Косарева г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельных участков, расположенных по ул. Рузаевская г. Саранска

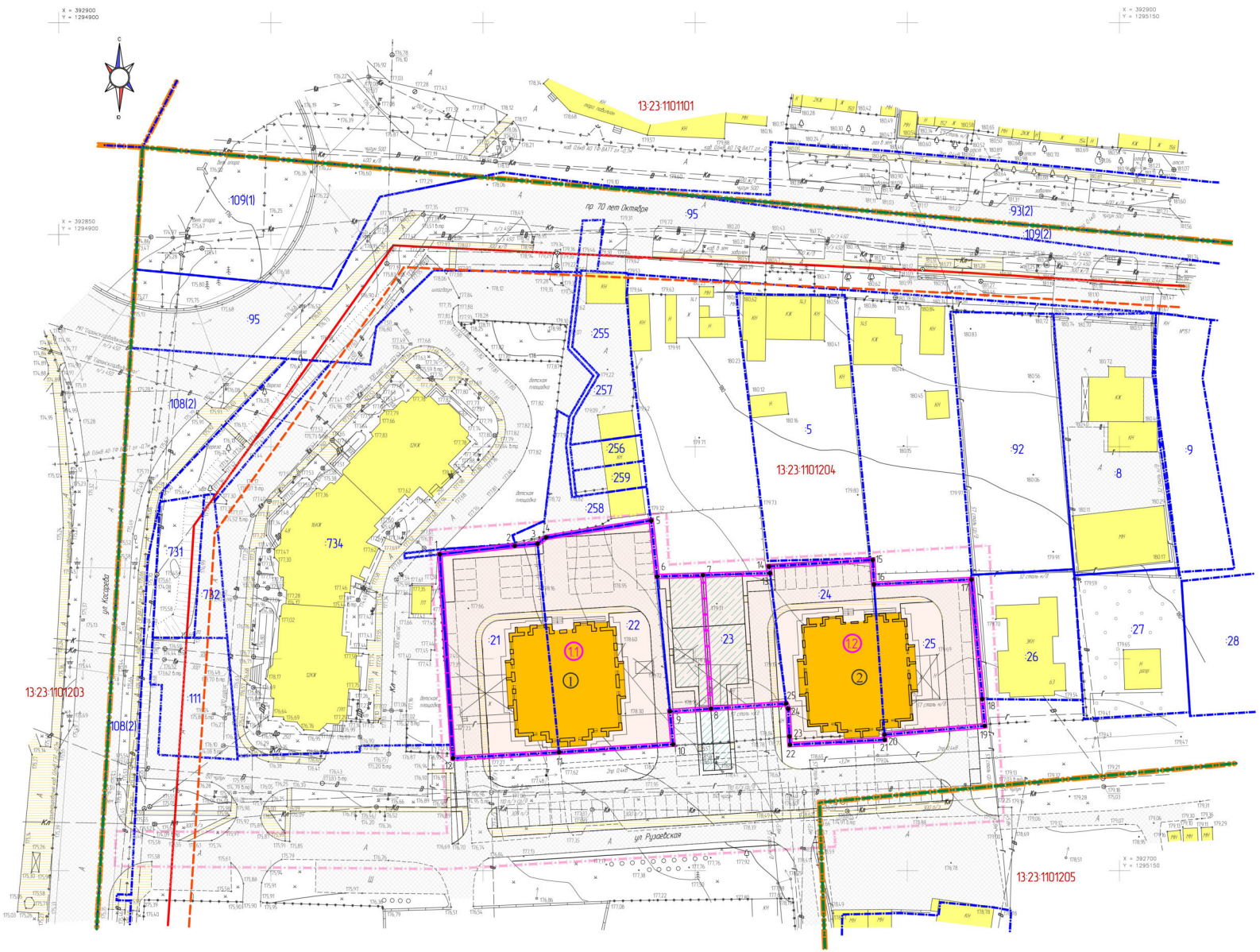
Основная часть проекта межевания территории

| Стадия | Лист | Листов |
|---|---|---|
| ПМТ | 2 | 4 |

Схема расположения элементов планировочной структуры М 1:5 000

ООО МНП "Институт инженерных изысканий"

А3




## Экспликация зданий и сооружений

| Номер на плане | Наименование и обозначение | Этажность | Количество квартир здания | Количество квартир всего |
|---|---|---|---|---|
| Проектируемые объекты | | | | |
| 1 | Жилой дом | 13 | 117 | 117 |
| 2 | Жилой дом | 13 | 104 | 104 |

## Ведомость земельных участков, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости

| № п/п | Кадастровый номер | Адрес | Разрешенное использование | Площадь по сведениям ЕГРН, м2 | Вид права | Правообладатель |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 13:23:1101204:21 | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Рузаевская, д. 53 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 1176 | Собственность | Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Саранскстройинвест» |
| 2 | 13:23:1101204:22 | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Рузаевская, д. 55 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 1403 | Собственность | Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Саранскстройинвест» |
| 3 | 13:23:1101204:23 | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Рузаевская, дом 57 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 849 | Собственность | Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Саранскстройинвест» |
| 4 | 13:23:1101204:24 | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Рузаевская, д. 59 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 985 | Собственность | Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Саранскстройинвест» |
| 5 | 13:23:1101204:25 | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Рузаевская, дом 61 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 819 | Собственность | Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Саранскстройинвест» |
| 6 | 13:23:1101204:734 | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Косарева | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 6406 | Общая долевая собственность | Собственники помещений в многоквартирном доме |
| 7 | 13:23:1101204:258 | Республика Мордовия, г. Саранск, пр-кт 70 лет Октября, 139 | Бытовое обслуживание | 334 | Собственность | Сафаров Альберт Рафикович |
| 8 | 13:23:1101204:5 | Республика Мордовия, г. Саранск, пр-кт 70 лет Октября, д. 143 | Для эксплуатации жилого дома | 1556 | Собственность | Шагшетдинова Хакима Миндубовна |
| 9 | 13:23:1101204:26 | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Рузаевская, дом 63 | Для размещения дома индивидуальной жилой застройки | 722 | Собственность | Местная религиозная организация Церковь Христиан Адвентистов Седьмого дня г. Саранска Республики Мордовия |

## Характеристика образуемых земельных участков

| Обозначение площадки для строительства многоквартирного дома | Условный номер земельного участка | Способ образования земельного участка | Кадастровые номера земельных участков, из которых образован земельный участок | Категория земель | Вид разрешенного использования образуемого земельного участка | Площадь земельного участка, м2 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 11 | Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 13:23:1101204:21, 13:23:1101204:22, 13:23:1101204:23, 13:23:1101204:24 и 13:23:1101204:25 | 13:23:1101204:21 13:23:1101204:22 13:23:1101204:23 13:23:1101204:24 и 13:23:1101204:25 | Земли населенных пунктов | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 2905 |
| 2 | 12 | Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 13:23:1101204:21, 13:23:1101204:22, 13:23:1101204:23, 13:23:1101204:24 и 13:23:1101204:25 | 13:23:1101204:21 13:23:1101204:22 13:23:1101204:23 13:23:1101204:24 и 13:23:1101204:25 | Земли населенных пунктов | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 2327 |

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Существующие объекты:

Границы

- красные линии
- линия отступа от красной линии
- граница проектируемой территории
- проектируемая территория
- 1 ● поворотные точки границы проектирования
- граница планируемых и существующих элементов планировочной структуры
- 13:23:1101204 граница кадастрового квартала, его кадастровый номер

:23 существующие границы земельных участков, кадастровый номер (по данным ЕГРН)

(11) граница образуемого земельного участка, его условный номер

① обозначение площадки для строительства многоквартирного дома

Существующие объекты:

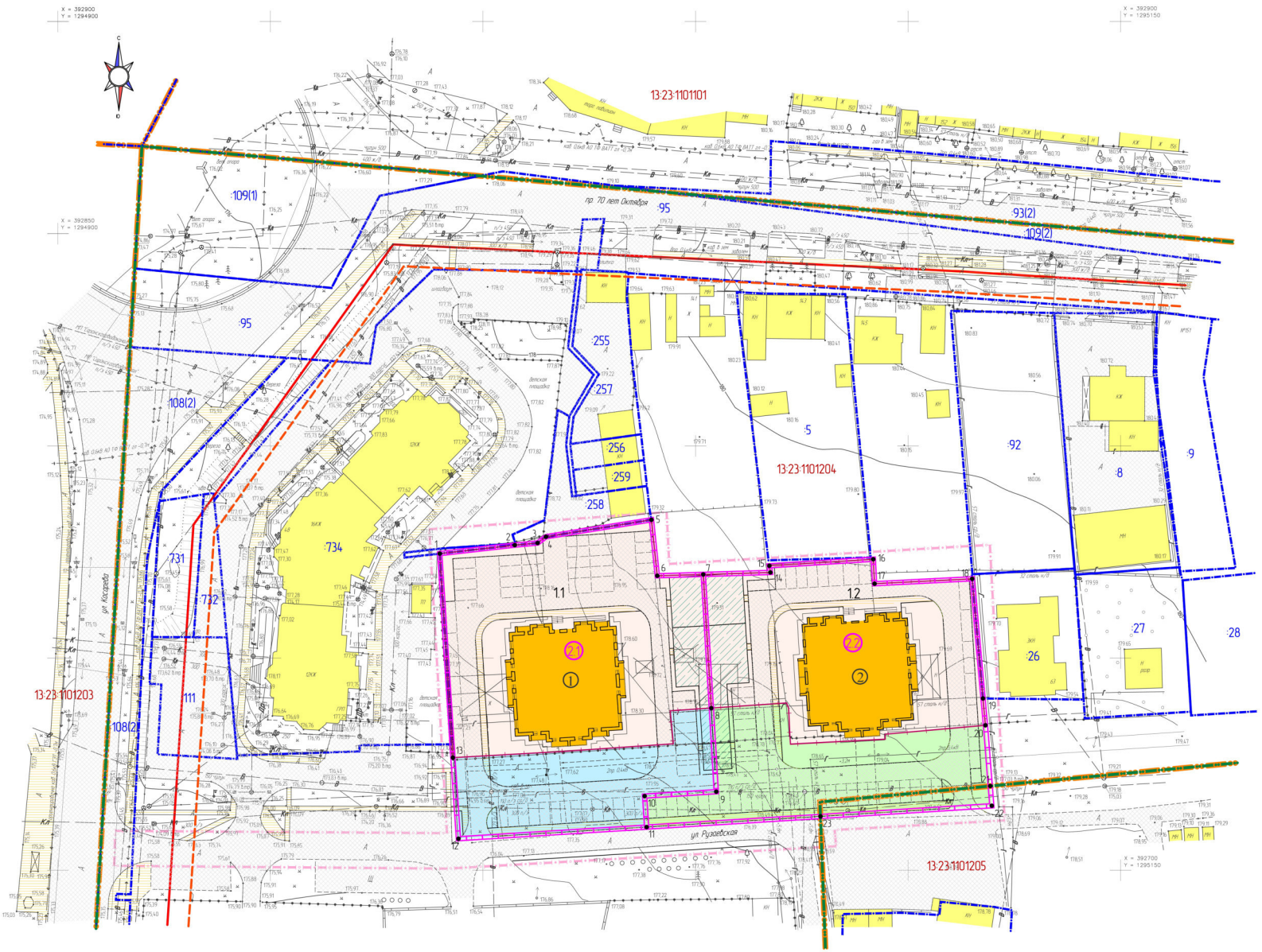
- существующие жилые здания и сооружения
- проектируемые жилые здания
- территории землепользования жилых зданий
- транспортная инфраструктура
- тротуары, дорожки
- площадки для игр, физкультуры и отдыха

| Изм | Колич | Лист | №док | Подп | Дата | 093-24Т-ПМТ-Г | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной проспектом 70 лет Октября, ул. Титова, ул. Шашковского, пер. Иркутский, ул. Богодарская, ул. Косарева в г. Саранске, включая проект межевания. 5 части изменения планировки территории проекта планировки территории, проекта межевания территории земельных участков, расположенных по ул. Рузаевская в г. Саранске | | |
| Ген. директор | | Грищин В.Г. | | | | Основная часть проекта межевания территории | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | | | 3 | 4 |
| Нач. отдела | | Гулин Е.А. | | | | Чертеж межевания территории М 1:500 Лист 1 | ООО МИП "Институт инженерных изысканий" | | |

Согласовано

Инв. N подл. | Подпись и дата | Взам. инв. N

A1




## Экспликация зданий и сооружений

| Номер на плане | Наименование и обозначение | Этажность | Количество квартир здания | Количество квартир всего |
|---|---|---|---|---|
| Проектируемые объекты | | | | |
| 1 | Жилой дом | 13 | 117 | 117 |
| 2 | Жилой дом | 13 | 104 | 104 |

## Характеристика образуемых земельных участков

| Обозначение площадки для строительства многоквартирного дома | Условный номер земельного участка | Способ образования земельного участка | Кадастровые номера земельных участков, из которых образован земельный участок | Категория земель | Вид разрешенного использования образуемого земельного участка | Площадь земельного участка, м2 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2.1 | Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с условным номером 11 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности | Земельный участок с условным номером 11, земли, участвующие в перераспределении, площадью 1123 кв.м | Земли населенных пунктов | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 4028 |
| 2 | 2.2 | Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с условным номером 12 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности | Земельный участок с условным номером 12, земли, участвующие в перераспределении, площадью 1448 кв.м<br>Земли площадью 1086 кв.м в кадастровом квартале 13:23:1101204, земли площадью 362 кв.м в кадастровом квартале 13:23:1101205 | Земли населенных пунктов | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 3775 |

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

### Существующие объекты

Границы

- красные линии
- линия отступа от красной линии
- граница проектируемой территории
- проектируемая территория
- 1 • поворотные точки границы проектирования
- граница планируемых и существующих элементов планировочной структуры
- 13:23:1101204 граница кадастрового квартала, его кадастровый номер

- :23 существующие границы земельных участков, кадастровый номер (по данным ЕГРН)
- 1.1 граница ранее сформированного земельного участка, его условный номер
- 2.1 граница образуемого земельного участка, его условный номер
- ① обозначение площадки для строительства многоквартирного дома
- земли, участвующие в перераспределении с земельным участком с условным номером 1.1
- земли, участвующие в перераспределении с земельным участком с условным номером 1.2

### Существующие объекты

- существующие жилые здания и сооружения
- проектируемые жилые здания
- территории землепользования жилых зданий
- транспортная инфраструктура
- тротуары, дорожки
- площадки для игр, физкультуры и отдыха

| Изм | Колич | Лист | №док | Подп | Дата | 093-24Т-ПМТ-Г | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, ограниченной проспектом 70 лет Октября, ул. Титовской, ул. Цюрупы, пер. Иркутском, ул. Волгоградская, ул. Кооперативная в Саранске, включая проекта межевания. 5 части изменения планировки территории (проекта планировки территории, проекта межевания территории) земельных участков, расположенных по ул. Рузаевская в Саранске | | |
| Ген. директор | | Грищин В.Г. | | | | Основная часть проекта межевания территории | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | | | 4 | 4 |
| Нач. отдела | | Гулин Е.А. | | | | Чертеж межевания территории М 1:500. Лист 2 | ООО МНП "Институт инженерных изысканий" | | |

Согласовано

Инв. N подл. | Подпись и дата | Взам. инв. N

А1