

**Общество с ограниченной ответственностью
«ТЭС-Проект».**

СРО – П – 195 – 150922017.

Реестровый номер: №135 от 25.01.2018 г.

Заказчик: Государственное казенное учреждение «Управление капитального строительства Республики Мордовия» (ГОСУКС Республики Мордовия).

Место строительства: г. Саранск

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ,
(проект планировки и межевания территории)
объекта «Конференц-зал гостиницы «Мордовия» в г. Саранске.
1 этап. Вынос тепловой сети.»**

Раздел 3 – Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Графическая часть

Раздел 4 – Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Пояснительная записка

Шифр: 3/18-ППТ

2018

**Общество с ограниченной ответственностью
«ТЭС-Проект».**

СРО – П – 195 – 150922017.

Реестровый номер: №135 от 25.01.2018 г.

Заказчик: Государственное казенное учреждение «Управление капитального строительства Республики Мордовия» (ГОСУКС Республики Мордовия).

Место строительства: г. Саранск

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ,
(проект планировки и межевания территории)
объекта «Конференц-зал гостиницы «Мордовия» в г. Саранске.
1 этап. Вынос тепловой сети.»**

Раздел 3 – Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Графическая часть

Раздел 4 – Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Пояснительная записка

Шифр: 3/18-ППТ

Директор			С.И. Ильин
Главный инженер проекта			С.И. Ильин

2018

Документация по планировке территории линейного объекта выполнена на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов российской федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий

Главный инженер проекта



С. И. Ильин

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 3. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

РАЗДЕЛ 4. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

4.1. Общие сведения о проектируемой территории

4.2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов

4.3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих переносу (переустройству) из зон планируемого размещения линейных объектов

В связи со спецификой проектируемой территории в составе материалов по обоснованию проекта планировки территории не приводится:

- обоснование определения предельных параметров застройки территории в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства, входящих в состав линейных объектов в связи с отсутствием таких объектов;

- ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с сохраняемыми объектами капитального строительства (здание, строение, сооружение, объект, строительство которого не завершено), существующими и строящимися на момент подготовки проекта планировки территории объектов, в связи с отсутствием таких объектов;

- ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с объектами капитального строительства, строительство которых запланировано в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории, в связи с отсутствием таких объектов;

- ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с водными объектами (в том числе с водотоками, водоемами, болотами и т.д.).

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Состав авторского коллектива и ответственных разработчиков проекта

Главный инженер проекта	С. И. Ильин
Инженер	Р.Р. Янгляев

Состав документации по планировке территории

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 1. Проект планировки территории. Графическая часть

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Чертеж красных линий. Чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов	ПП - 1	1:250
2.	Чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих переносу (переустройству) из зон планируемого размещения линейных объектов.	ПП - 2	1:250

РАЗДЕЛ 2. Положение о размещении линейных объектов

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть.

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1.	Схема расположения элементов планировочной структуры	ПП - 3	1: 10000
2.	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территории, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	ПП - 4	1: 500
3.	Схема конструктивных и планировочных решений	ПП - 5	1: 500
4.	Результаты инженерных изысканий (приложение)	ПП - 6	1: 500

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

- схема границ территорий объектов культурного наследия.

**РАЗДЕЛ 4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.
Пояснительная записка.**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 1. Основная часть проекта межевания территории

1. Текстовые материалы
2. Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Чертеж межевания территории	ПМ- 1	1: 500

РАЗДЕЛ 2. 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	ПМ-2	1: 500

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

- чертеж границ зон действия публичных сервитутов;
- чертеж границ особо охраняемых природных территорий;
- чертеж границ территорий объектов культурного наследия.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 4. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ **ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ** **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

4.1. Общие сведения о проектируемой территории

Проектируемый линейный объект – «Конференц-зал гостиницы «Мордовия» в г. Саранске. 1 этап. Участок проектирования расположен в центральной части г. Саранска, по пр. Ленина, д. 2.

Климат. Климат района умеренно-континентальный с хорошо выраженной сменой сезонов года. Положение территории в секторе умеренно-континентального климата определяет устойчивость увлажнения; влажные годы чередуются с засушливыми. Согласно приложения А СП 131 13330.12 [17] территория относится к климатическому подрайону ПВ. Наиболее холодный месяц – январь ($-12,1^{\circ}\text{C}$), наиболее теплый – июль ($19,7^{\circ}\text{C}$).

Ветровой режим формируется под влиянием циркуляционных факторов климата и местных физико-географических особенностей. Перемещение атмосферных вихрей в большинстве случаев с запада на восток (с юго-западными и северо-западными составляющими) обуславливает наличие ветров западной четверти. Преобладающее за год направление ветра - юго-западное (26% по средней розе ветров), значительно реже – ветры восточного направления.

Средние скорости ветра: наибольшая в январе – 6,9 м/с, наименьшая в июле – 0,5 м/с. Общее количество осадков в среднем за год составляет 620 мм. В течение многолетнего наблюдения отмечались периоды большего и меньшего увлажнения. Средняя дата образования и разрушения устойчивого снегового покрова - 21.11-07.04. Средняя из наибольших высот снежного покрова за зиму составляет 0,33 м, средняя плотность снежного покрова от 0,20

м до 0,37 м. Среди неблагоприятных климатических явлений в зимний период отмечаются промерзание почв, гололед и метели.

Климатическая характеристика района приводится по данным ФГБУ «Мордовский республиканский центр по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды».

Согласно приложения Ж СП 20.13330.2011[19], район работ по расчетному значению веса снегового покрова земли относится к III снеговому району (карта 1). Расчетное значение веса снегового покрова на 1м² горизонтальной поверхности земли S_q составляет 1,8 кПа, согласно табл. 10.1 п. 10 СП 20.13330.2011[18]. По средней скорости ветра за зимний период участок относится к 5 району (карта 2), по давлению ветра – ко II району (карта 3). Нормативное значение ветрового давления W_0 составляет 0,30 кПа, согласно табл. 11.1 п. 11.1 СП 20.13330.2011[18]. По толщине стенки гололеда участок относится к III району (карта 4), толщина стенки гололеда $b=10$ мм на высоте 10 м, согласно табл. 12.1 п. 12 СП 20.13330.2011 [18].

Согласно карты ОСР -97-В 5% СНиП II-7-81*[20], исследуемый район находится в пределах зоны характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 5 баллов.

Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов рассчитана по формуле 5.3 СП 22.13330.2011 [10], с учетом СНиП 23-01-99*[16], СП 131.13330.2012 [17] и составляет для глинистых грунтов 1,5 м.

Сведения об инженерно-геологической характеристике района.

Участок проектирования расположен в центральной части г. Саранска, по пр. Ленина, д. 2

В геоморфологическом отношении участок изысканий находится в пределах левого коренного склона р. Инсар.

Рельеф участка равнинный, спланирован, с общим уклоном на юг, юго-восток. Естественный рельеф нарушен. Отметки поверхности земли у выработок составляют 150,14-153,88 м. На момент изысканий на участке

находится действующее здание гостиницы «Мордовия». При визуальном осмотре здания трещин и разрушений не наблюдаются. Вплотную к участку расположено два административных здания (с востока – Администрация г.о. Саранск, с запада – Мордовский таможенный пост). На здании Администрации г.о. Саранск имеются стяжки с первого по четвертый этаж. При визуальном обследовании участка проектируемого строительства на период изысканий опасных геологических процессов не выявлено. Имеются подземные коммуникации (кабель, дренаж, канализация, водопровод, теплотрасса).

В геолого-литологическом отношении участок сложен современными техногенными (насыпной грунт – tQ4), элювиальными (почвенно-растительный слой – eQ4), среднечетвертными – современными элювиально-делювиальными – edQ2-4 (глина полутвердая; суглинок тугопластичный; суглинок мягкопластичный) и нижнемеловыми (глина тугопластичная; глина полутвердая; суглинок тугопластичный) отложениями.

Результаты оценки степени агрессивного воздействия воды-среды приводятся в таблице 1.

Таблица 1.

№№ скважин	Глубина отбора, м.	Водовмещающие породы	Степень агрессивного воздействия согласно СНиП 2.03.11-85 [12], СП 28.13330.2012 [13]			
			HCO ₃ Мг-экв/л	pH	CO ₂ (agr.) мг/л	SO ₄ ²⁻ мг/л
1	2	3	4	5	6	7
2	2,70	Суглинки, глины	15,80	6,70	0,00	283,20
			неагрес.	неагрес.	неагрес.	неагрес.
3	3,60	Суглинки, глины	15,80	6,75	0,00	249,60
			неагрес.	неагрес.	неагрес.	неагрес.
4	4,50	Глины	11,80	7,40	0,00	196,80
			неагрес.	неагрес.	неагрес.	Неагрес.

По химическому составу грунтовая вода гидрокарбонатная-кальциево-магниева, гидрокарбонатная-кальциевая, гидрокарбонатная-натриево-кальциевая с минерализацией 1,11-1,43 мг/л, с общей жесткостью 9,60-20,20 мг-экв/л.

Вода-среда по данным химанализов является неагрессивной к бетону марок W4, W6, W8 по водонепроницаемости для сооружений, расположенных в

грунтах с коэффициентом фильтрации свыше 0,1 м/сут., согласно табл. В.3, В.4 СП 28.13330.2012 [13].

Степень агрессивного воздействия на арматуру железобетонных конструкций согласно табл. Г.2 СП 28.13330.2012 [13] при: постоянном погружении – неагрессивная; периодическом смачивании – слабоагрессивная.

Зоны с особыми условиями использования территории, планировочные ограничения

В границах проектируемой территории отсутствуют зоны залегания полезных ископаемых, объекты культурного наследия - памятники истории, археологии и культуры.

В границах проектируемой территории в качестве зон с особыми условиями использования выделены охранные зоны проектируемой сети и охранные зоны существующих инженерных коммуникаций, которые показаны на чертеже «Схема границ зон с особыми условиями использования территории».

Расчет ширины охранных зон инженерных коммуникаций производился в соответствии с СП 42.13330.2011. 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.

Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с водными объектами (в том числе с водотоками, водоемами, болотами и т.д.) не приводится в связи с отсутствием на проектируемой территории таких объектов.

4.2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов

Проектируемый линейный объект – «Конференц-зал гостиницы «Мордовия» в г. Саранске. 1 этап. Вынос тепловой сети.».

Проектом планировки определены границы зоны планируемого размещения проектируемого линейного объекта – тепловой сети, в которой будут формироваться земельные участки постоянной полосы отвода под тепловые камеры и трубопроводы проходящие надземно.

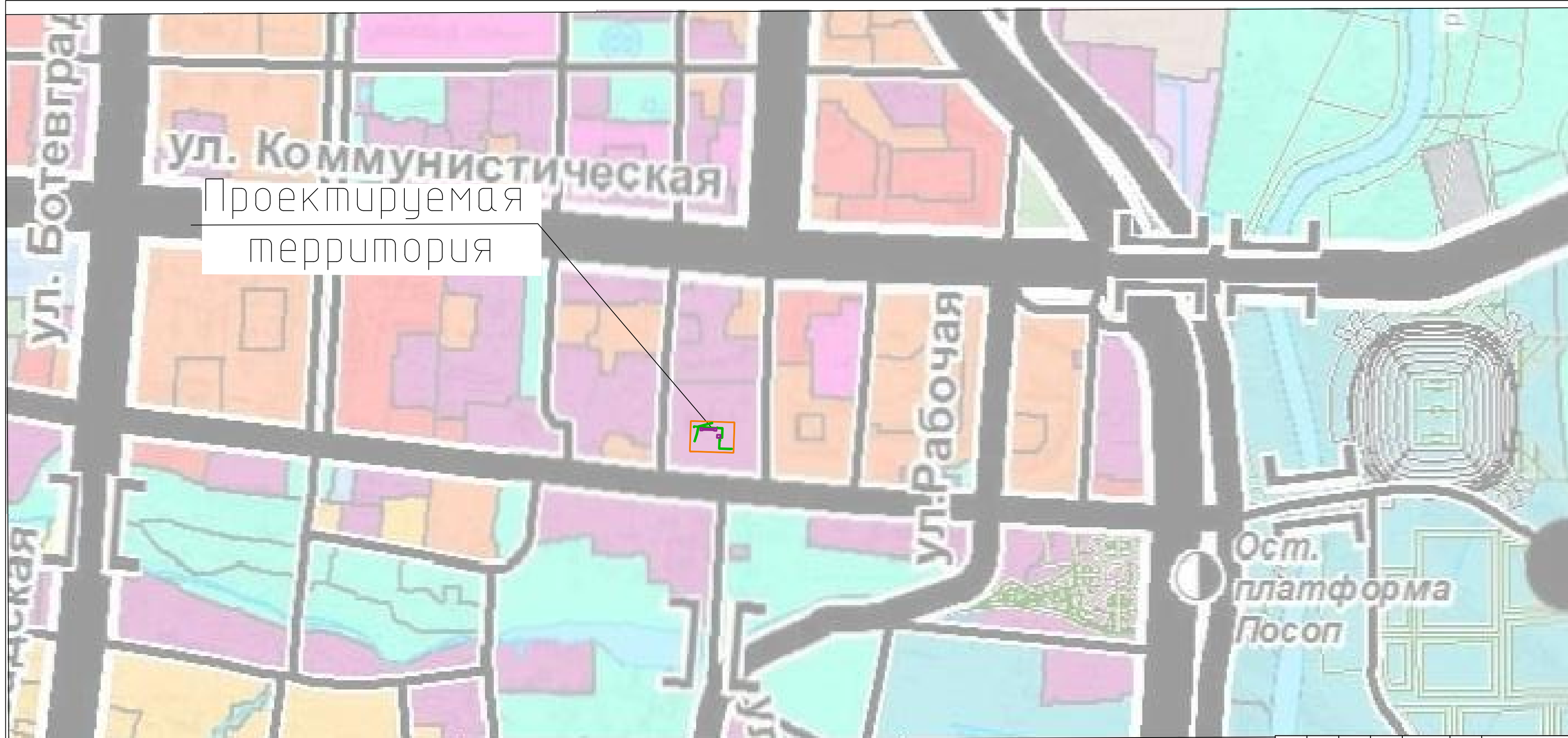
Размеры земельных участков, необходимых для реализации проекта, устанавливается согласно норм отвода земель для магистральных трубопроводов (СН 452-73 «Нормы отвода земель для магистральных трубопроводов»). В полосу отвода включены земли для размещения:

- складированного вдоль трассы снятого растительного грунта;
- полосы для движения строительной техники.

Ширина полосы, занимаемой тепловой сетью в постоянное пользование, установлена с отступом от габаритов тепловых камер на один метр, которые приведены на чертеже: Схема конструктивных и планировочных решений.

4.3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих переносу (переустройству) из зон планируемого размещения линейных объектов

Проектом планировки определены границы зоны планируемого размещения линейных объектов, подлежащих переносу (переустройству) из зон планируемого размещения линейных объектов. Для переноса газопровода низкого давления и вл 0,4 кВ проектом предусмотрены зоны размещения шириной 1 метр.



- ГРАНИЦЫ**
- Городского округа Саранск
 - Города Саранск
 - Прочих населенных пунктов
 - Земельных участков поставленных на кадастровый учет
 - ГРАНИЦЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН
- ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ**
- Жилые зоны**
- Зона застройки индивидуальными жилыми домами
 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами
 - Зона застройки среднетажными жилыми домами
 - Зона застройки многоэтажными жилыми домами
- Общественно-деловые зоны**
- Зона делового, общественного и коммерческого назначения
 - Зона объектов здравоохранения
 - Зона объектов образования
 - Зона спортивных комплексов и сооружений
 - Зона объектов обслуживания, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности
- Рекреационные зоны**
- Зона озеленения общего пользования (парки, скверы, бульвары)
 - Зона лесов
 - Зона объектов рекреации и туризма
- Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур**
- Зона производственных объектов
 - Зона коммунально-складских объектов
 - Зона объектов железнодорожного транспорта
 - Зона воздушного транспорта
 - Зона прочих объектов транспортной инфраструктуры
 - Зона объектов инженерной инфраструктуры
- Зона сельскохозяйственного использования**
- Зона сельскохозяйственного использования (пашни, пастбища)
 - Зона объектов сельскохозяйственного назначения
 - Зона для ведения садоводства
- Зоны специального назначения**
- Зона кладбищ
 - Зона размещения военных и режимных объектов
 - Зона зеленых насаждений специального назначения
 - Зона полигонов ТБО
 - Зона, не вовлеченная в градостроительную деятельность
- Водные объекты**
- Водоёмы
 - Водотоки
- ЗОНЫ ПЕРСПЕКТИВНОГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ**
- Жилые зоны**
- Застройки индивидуальными жилыми домами
 - Застройки среднетажными жилыми домами
 - Застройки многоэтажными жилыми домами
- Общественно-деловые -зоны**
- Зона объектов обслуживания, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности
 - Производственные зоны
- Особая экономическая зона городского округа Саранск**
- ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**
- Зоны охраны объектов культурного наследия (предположительные, по Генеральному плану 2008 г.)
 - Охранная зона исторической застройки (объединенная)
 - Зона охраняемого (природного) ландшафта
 - Зона регулирования застройки (граница объединенной зоны)
 - Границы территорий объектов культурного наследия

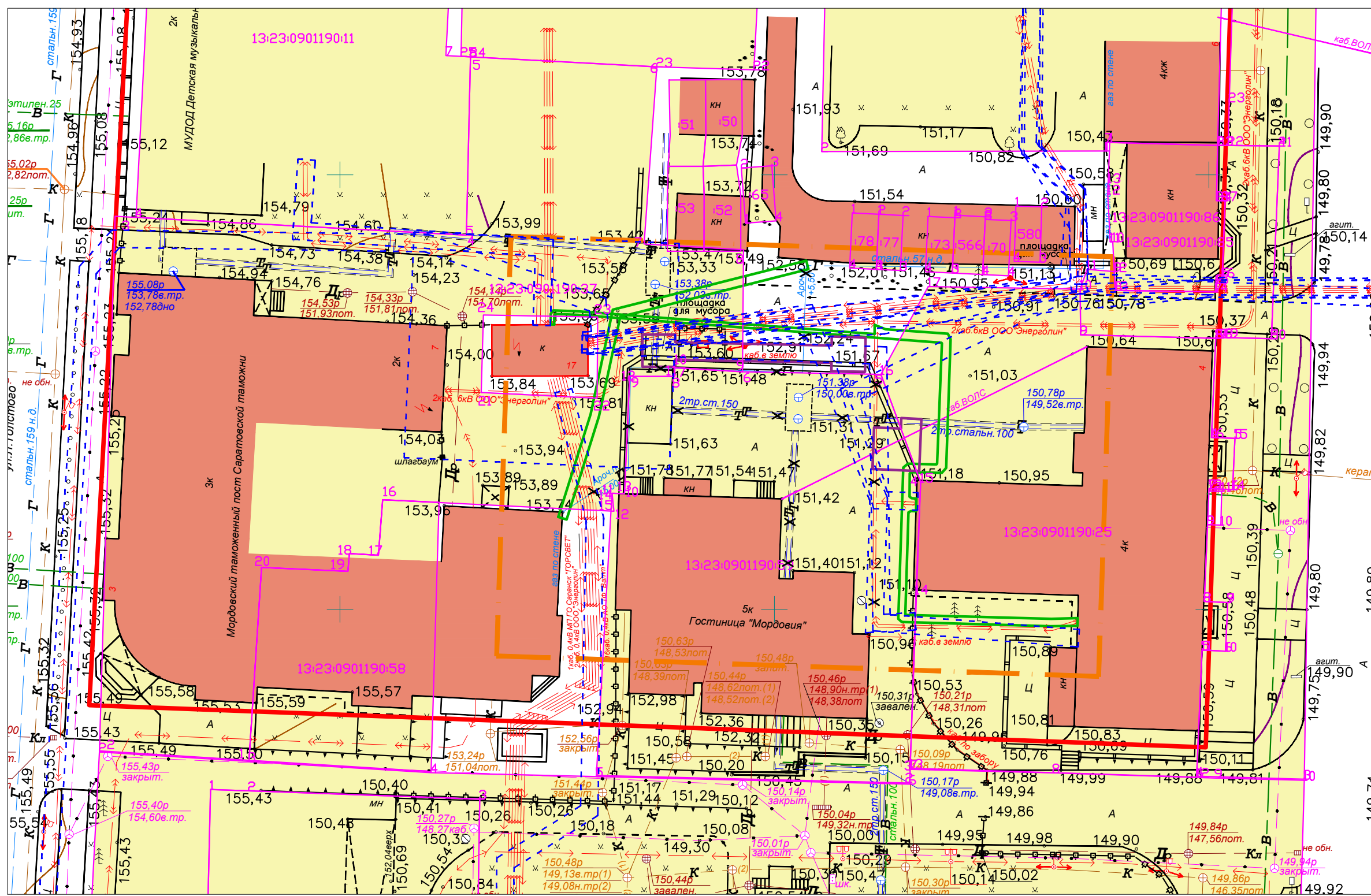
Проектируемая территория

Условные обозначения:

	- проектируемая территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
	- граница зоны планируемого размещения линейных объектов
	- граница зоны планируемого размещения линейных объектов подлежащих переносу

Изм	Кол.уч.	Лист	Изд.	Подп.	Дата
Разраб.		Янгляев		<i>Янгляев</i>	
ГИП		Ильин		<i>Ильин</i>	
Н.контр.		Ильин		<i>Ильин</i>	

3/18-ППТ			
Документация по планировке территории (проект планировки и межевания территории) объекта «Конференц-зал гостиницы «Мордобия» в г. Саранске. 1 этап. Вынос тепловой сети»			
Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стандия	Лист	Листов
	П	ПП-3	
Схема расположения элемента планировочной структуры М 1 : 10 000		ООО "ТЭС-Проект"	



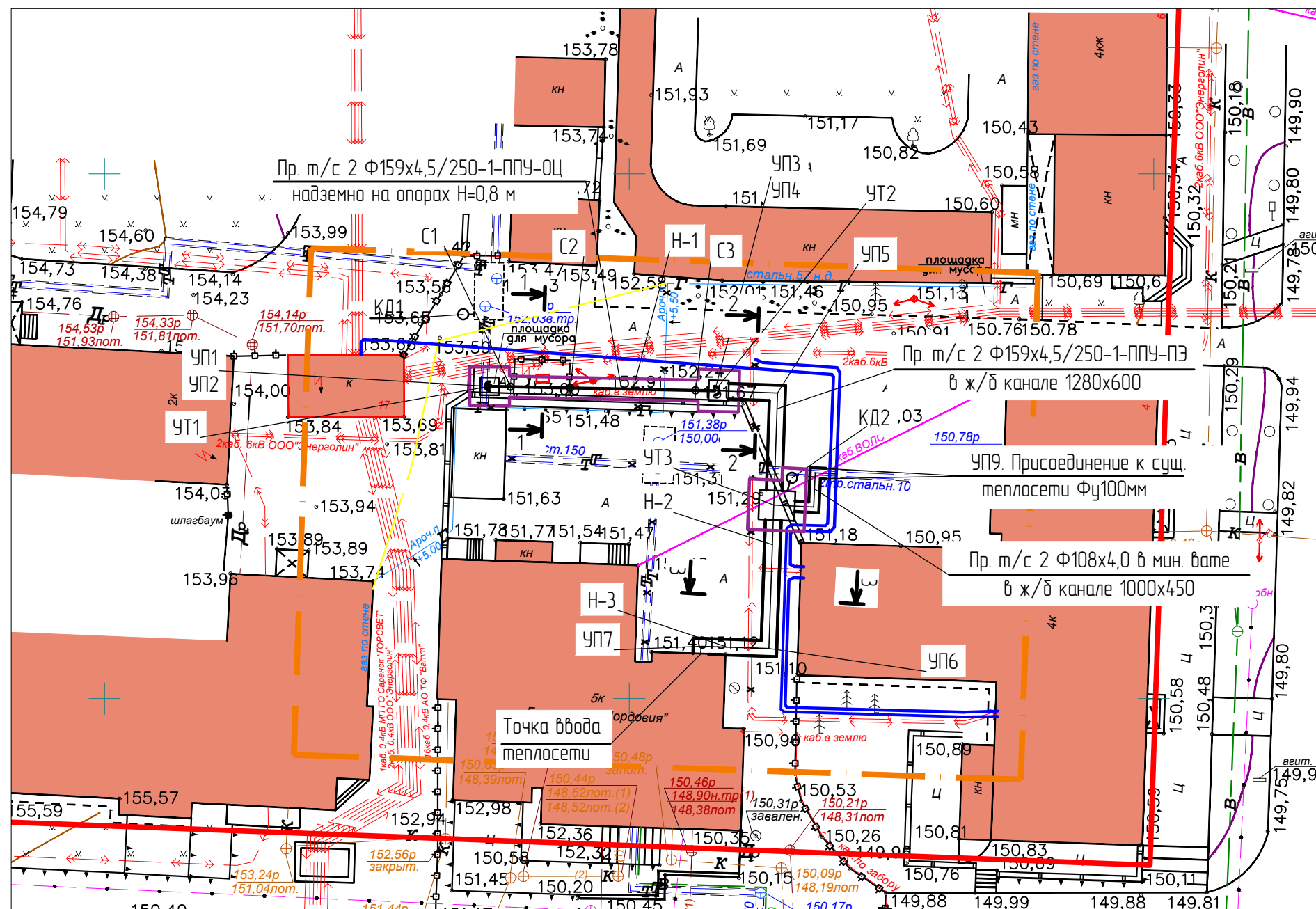
Условные обозначения

	- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
	- существующие красные линии
	- граница зон планируемого размещения линейного объекта
	- граница зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих переносу (перустройству) из зон планируемого размещения линейных объектов
	- территории земельных участков учтенных в ЕГРН
	- существующие объекты капитального строительства
	- инженерные коммуникации подлежащие демонтажу
	- номера характерных точек границ земельных участков
	- граница охранных зон существующих инженерных сетей и сооружений

Примечание
- Территория проекта планировки относится к категории земель "Земли населенных пунктов"

Инв. N подл.	
Подп. и дата	
Взам. инв. N	

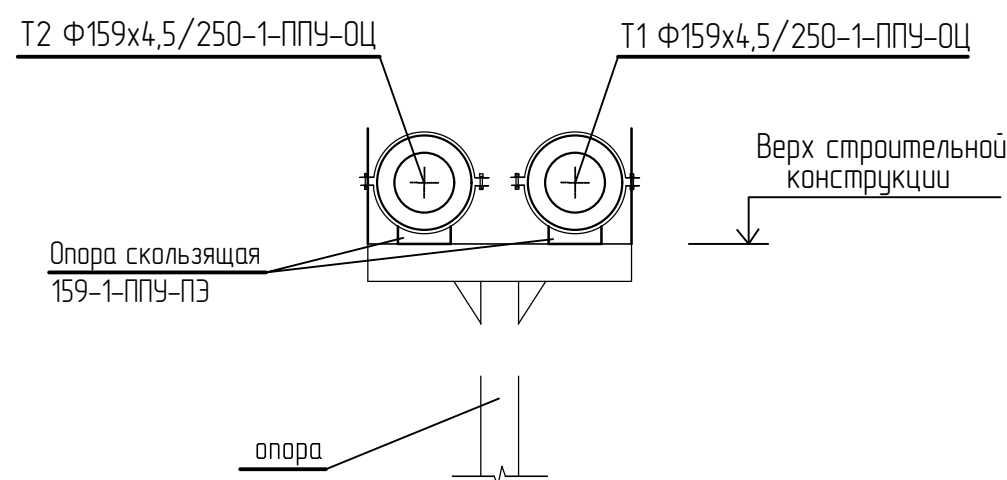
3/18-ППТ					
Документация по планировке территории (проект планировки и межевания территории) объекта «Конференц-зал гостиницы «Мордовия» в г. Саранске. 1 этап. Вынос тепловой сети.»					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разраб.	Янгляев				
ГИП	Ильин				
Н.контр.	Ильин				
Материалы по обоснованию проекта планировки территории				стадия	лист
				П	ПП-4
ООО «ТЭС-Проект»					
Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1500					



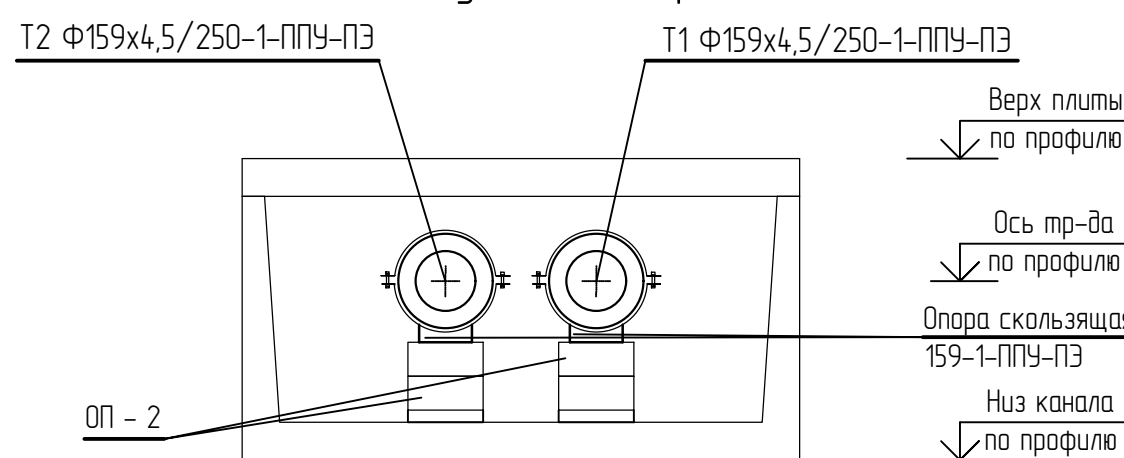
Условные обозначения

	- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
	- граница зон планируемого размещения линейного объекта
	- существующие красные линии
	- существующие объекты капитального строительства
	- проектируемые сети теплоснабжения
	- перекладываемый газопровод
	- проектируемая кабельная линия 0,4 кВ

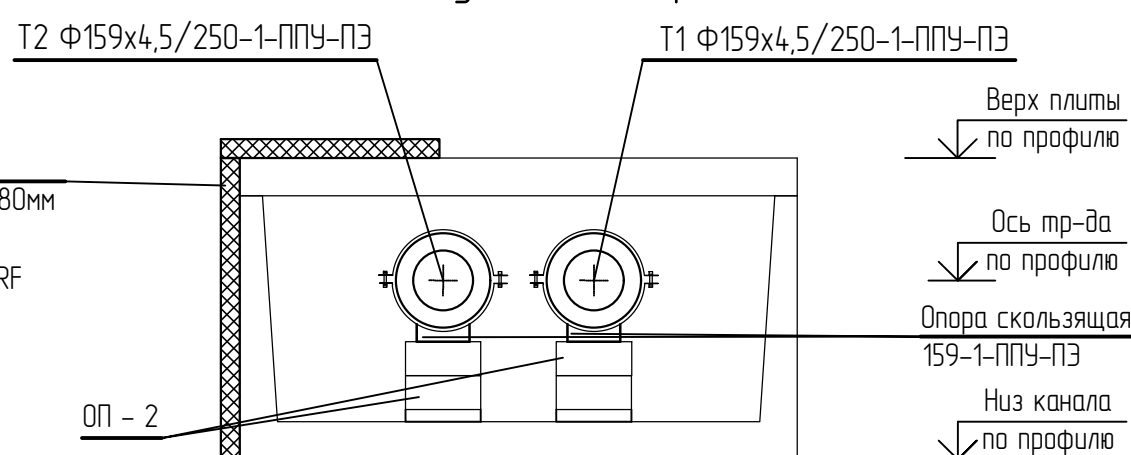
1-1 (1 : 20)
Надземно на проектируемых опорах.



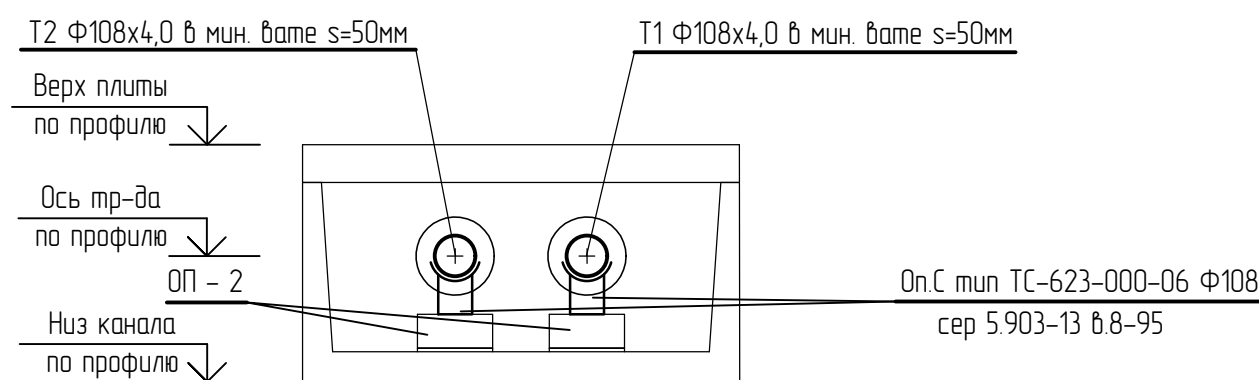
2-2 (1 : 20)
В проектируемом ж/б канале 1280х600 на хомутовых опорах.



3-3 (1 : 20)
В проектируемом ж/б канале 1280х600 на хомутовых опорах.



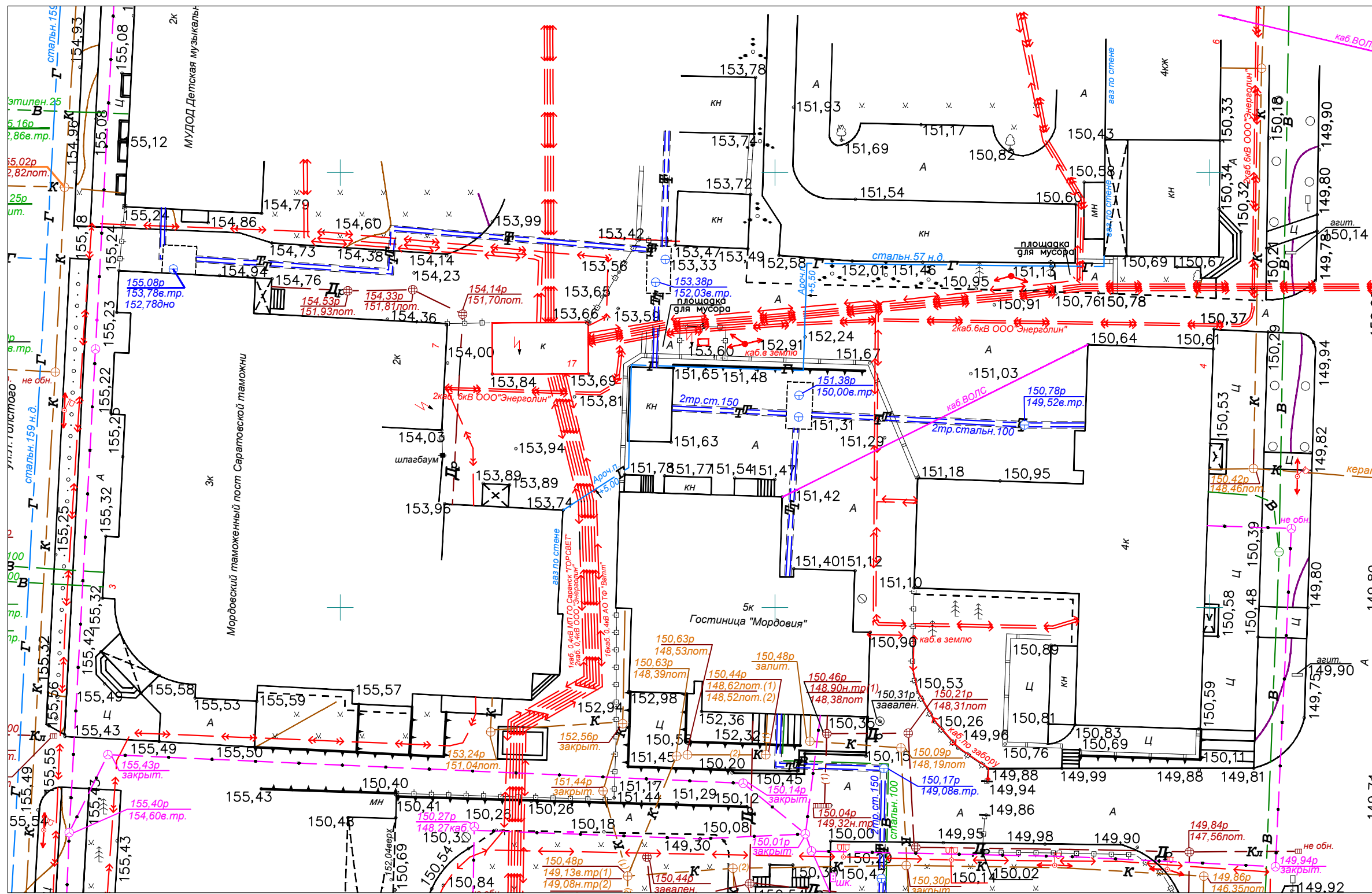
4-4 (1 : 20)
В проектируемом ж/б канале 1000х450.



Знач. инв. N
Подп. и дата
Инв. N подл.

Экструзионный
пенополистирол s=80мм
Техниколь
CARBON PROF 400 RF

						3/18-ППТ			
						Документация по планировке территории (проект планировки и межевания территории) объекта «Конференц-зал гостиницы «Мордобия» в г. Саранске. 1 этап. Вынос тепловой сети»			
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	стадия	лист	листок
Разраб.	Янгляев			<i>Янгляев</i>			П	ПП-5	
ГИП	Ильин			<i>Ильин</i>		Схема конструктивных и планировочных решений М 1:500	ООО «ТЭС-Проект»		
Н контр.	Ильин			<i>Ильин</i>					



Коммуникации уточнены и согласованы со следующими организациями:

1. ПАО "Ростелеком" Филиал в РМ ТЦ ТЭТ.
 2. Филиал в РМ ОАО "Ростелеком" Отдел технического учета.
 3. АО "СаранскТеплоТранс" с вызовом представителя.
 4. "ГЭТ".
 5. МП "Саранскгорводоканал" ПТО с вызовом представителя.
 6. ПТО МП ГО Саранск "ГОРСВЕТ" с вызовом представителя.
 7. МУП "Горремдорстрой".
 8. ОАО "Ростелеком" филиала в РМ ЛУ №3 ГЦ ТЭТ с вызовом представителя.
 9. ПАО "Ростелеком" филиал в РМ ГЦ ТЭТ г. Саранск Участок РРиТ.
 10. Филиал АО "Газпром газораспределение Саранск" в г. Саранске с вызовом представителя.
 11. ООО "Энерголин" с вызовом представителя.
 12. ПАО "Ростелеком" Филиал в РМ ТЦ ТЭТ.
 13. АО ТФ "Ватт" согласовано предварительно.
- Инженерные изыскания выполнены ООО "ГЕОСТРОЙИЗЫСКАНИЯ" в 2018 году.

Инв. N подл.	
Погр. и дата	
Взам. инв. N	

					3/18-ППТ			
					Документация по планировке территории (проект планировки и межевания территории) объекта «Конференц-зал гостиницы «Мордовия» в г. Саранске. 1 этап. Вынос тепловой сети»			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	стадия	лист	листов
Разраб.		Янгляев		<i>Янгляев</i>		Материалы по обоснованию проекта планировки территории	П	ПП-6
ГИП		Ильин		<i>Ильин</i>			Результаты инженерных изысканий. М 1:500	ООО "ТЭС-Проект"
Н.контр.		Ильин		<i>Ильин</i>				