

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

**Заказчик:** ООО «Саранскстройинвест»

## **Объект**

**«Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной ул. Севастопольская, Волгоградская, Короленко и пр. 70 лет Октября г. Саранска, включая проект межевания: в части изменения проекта планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 13:20:1103202:2364; 13:23:1103202:5312; 13:23:1103202:5315, расположенных по ул. Волгоградская г. Саранска».**

## **Пояснительная записка**

**26/2019- ПЗ**

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

Директор

С.И. Кармаев

Главный архитектор

Н.Н.Абдуллин

Главный инженер

А.В.Прохоров

2019

Объект: «Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной ул. Севастопольская, Волгоградская, Короленко и пр. 70 лет Октября г. Саранска, включая проект межевания: в части изменения планировки территории ( проект планировки территории, проект межевания территории) в границах с кадастровыми номерами 13:20:1103202:2364; 13:23:1103202:5312; 13:23:1103202:5315, расположенных по ул. Волгоградская 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 архитектор

Н.Н.Абдуллин

Свидетельство СРО-П-014-05082009-13-0001 о допуске к работам по подготовке проектной документации, которая оказывает влияние на безопасность объектов капитального строительства (на основании решения Президиума саморегулируемой организацией НП «Межрегиональное объединение проектных организаций» 16 января 2015г., Протокол № 01).

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

Проектная и рабочая документация может быть использована при строительстве и эксплуатации только данного объекта. Внесение в документацию изменений, дополнений, переработка, воспроизведение, распространение, публичный показ производятся исключительно с согласия ООО «МОРДОВГРАЖДАНПРОЕКТ».

Общество с ограниченной ответственностью  
проектный институт «МОРДОВГРАЖДАНПРОЕКТ», 2019

|             |  |  |  |
|-------------|--|--|--|
| Согласовано |  |  |  |
|             |  |  |  |
|             |  |  |  |
|             |  |  |  |

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

|      |      |      |      |       |      |                       |                              |      |        |
|------|------|------|------|-------|------|-----------------------|------------------------------|------|--------|
|      |      |      |      |       |      | 26/2019-ПЗ            |                              |      |        |
| Изм. | Кол. | Лист | Ндок | Подп. | Дата |                       |                              |      |        |
|      |      |      |      |       |      | Пояснительная записка | Стадия                       | Лист | Листов |
|      |      |      |      |       |      |                       | Р                            | 2    | 30     |
|      |      |      |      |       |      |                       | ООО<br>«Мордовгражданпроект» |      |        |
|      |      |      |      |       |      |                       |                              |      |        |

## СОДЕРЖАНИЕ

|            |  |             |
|------------|--|-------------|
|            |  | стр.        |
| <b>1.</b>  | <b>Общая часть</b>   | 6           |
| 1.1.       | Состав авторского коллектива   | 6           |
| 1.2.       | Состав проекта   | 6           |
| <b>2.</b>  | <b>Пояснительная записка</b>   | 7           |
| 2.1.       | Общие положения  | 7           |
| 2.2.       | Природно-климатические условия   | 8           |
| <b>3.</b>  | <b>Обоснование планировочной организации территории в соответствии с градостроительным регламентом</b>   | 9           |
| <b>4.</b>  | <b>Характеристика территории разработки проекта</b>  | 9           |
| 4.1.       | Общие положения  | 9           |
| 4.1.1.     | Результаты инженерных изысканий.   | 10          |
| 4.2.       | Интенсивность использования территории   | 12          |
| <b>5.</b>  | <b>План организации рельефа и красные линии</b>  | 13          |
| <b>6.</b>  | <b>Определение площадей земельных участков под многоквартирными домами</b>   | 14          |
| <b>7.</b>  | <b>Расчет численности и плотности населения микрорайона</b>  | 15          |
| 7.1.       | Расчет максимальной плотности и численности населения микрорайона  | 15          |
| 7.2.       | Расчет фактического числа жителей и плотности населения, проживающего в микрорайоне  | 15          |
| <b>8.</b>  | <b>Расчет предприятий социального и культурно-бытового обслуживания микрорайона на существующий и проектируемый жилой фонд.<br/>Расчет потребности в учреждениях обслуживания. Таблица 1</b> | 16<br>17,18 |
| <b>9.</b>  | <b>Благоустройство</b>   | 19          |
| 9.1.       | Благоустройство и озеленение   | 19          |
| 9.2.       | Инженерная защита и подготовка территории  | 19          |
| <b>10.</b> | <b>Транспорт и улично-дорожная сеть</b>  | 20          |
| 10.1.      | Общая часть  | 20          |

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

|             |  |       |
|-------------|--|-------|
| 10.2.       | Городской транспорт, улицы и дороги  | 20    |
| 10.3.       | Расчет потребности в местах для временного и постоянного хранения автомобилей    | 21    |
| <b>11.</b>  | <b>Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов</b>                              | 22    |
| <b>12.</b>  | <b>Регулирование микроклимата</b>  | 22    |
| <b>13.</b>  | <b>Противопожарные мероприятия</b>   | 22    |
| <b>14.</b>  | <b>Рекомендации по охране окружающей среды</b>                                   | 23    |
| 14.1.       | Общая часть  | 23    |
| 14.2.       | Характеристика источников выбросов, загрязняющих веществ в атмосферу             | 23    |
| 14.3.       | Комплекс мероприятий по уменьшению загрязняющих выбросов в атмосферу             | 23    |
| 14.4.       | Охрана поверхностных и подземных вод от загрязнения и истощения                  | 24    |
| 14.5.       | Охрана почвы и растительности  | 24    |
| 14.6.       | Защита от шума, вибрации, электрических и магнитных полей, излучений и облучений | 25    |
| 14.7.       | Природоохранные мероприятия  | 25    |
| <b>15.</b>  | <b>Очистка территории и сбор твердых и пищевых отходов</b>                       | 26    |
| 15.1.       | Общая часть  | 26    |
| 15.2.       | Уборка жилых и общественных территорий   | 27    |
| 15.3.       | Ответственность за санитарное содержание территорий населенных мест              | 27    |
| <b>16.</b>  | <b>Охрана памятников истории и культуры</b>                                      | 27    |
| <b>16.1</b> | <b>Зоны с особыми условиями использования территории</b>                         | 27    |
| <b>17.</b>  | <b>Основные технико-экономические показатели проекта планировки. Таблица 2</b>   | 28    |
|             | <b>Расчет нормативных размеров земельных участков. Таблица 3.</b>                | 29,   |
|             | <b>Характеристика образуемых земельных участков. Таблица 4.</b>                  | 30,31 |
|             | <b>Графическая часть</b>   |       |
| 1.          | Общие данные   |       |
| 2.          | Схема расположения элемента планировочной структуры г. Саранска                  |       |

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

|      |  |  |
|------|--|--|
| 3.   | Результаты инженерных изысканий. М 1:1000  |  |
| 3. 1 | Схема , отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства. М 1:1000               |  |
| 4.   | Чертеж планировки территории, чертеж границ зон планируемого размещения объектов местного значения. М 1:1000 |  |
| 5.   | Схема красных линий и разбивочный чертеж красных линий. М 1:1000   |  |
| 6.   | Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта. М 1:1000                                 |  |
| 7    | Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. М 1:1000                                   |  |
| 8    | Схема инженерных сетей и сооружений  |  |
| 9    | Варианты объемно-пространственных решений застройки территории.  |  |
| 10   | Варианты объемно-пространственных решений застройки территории (продолжение).                                |  |

|             |  |  |  |
|-------------|--|--|--|
| Согласовано |  |  |  |
|             |  |  |  |
|             |  |  |  |
|             |  |  |  |

|               |              |              |       |         |      |
|---------------|--------------|--------------|-------|---------|------|
| Изм.          | Кол.уч       | Лист         | N док | Подпись | Дата |
|               |              |              |       |         |      |
| Инва. № подл. | Подп. и дата | Взам. инв. № |       |         |      |

26/2019-ПЗ

Лист

5

# 1. Общая часть

## 1.1. Состав авторского коллектива

| Должность             | Фамилия, инициалы |
|-----------------------|-------------------|
| Директор              | С.И. Кармаев      |
| Главный архитектор    | Н.Н.Абдуллин      |
| ГИП                   | А.Б.Соколов       |
| Архитектор-генпланист | Т.С.Александрова  |

## 1.2. Состав проекта планировки

| Обозначение   | Наименование      | Примечание |
|---------------|-------------------|------------|
| 26/2019 – ОПЗ | Текстовая часть   |            |
| 26/2019 – ППТ | Графическая часть |            |

|             |  |  |  |
|-------------|--|--|--|
| Согласовано |  |  |  |
|             |  |  |  |
|             |  |  |  |
|             |  |  |  |

|      |        |      |       |         |      |
|------|--------|------|-------|---------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | N док | Подпись | Дата |
|      |        |      |       |         |      |
|      |        |      |       |         |      |
|      |        |      |       |         |      |

## 2. Пояснительная записка.

### 2.1. Общие положения.

Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной ул. Севастопольская, Волгоградская, Короленко и пр. 70 лет Октября г. Саранска, включая проект межевания: в части изменения планировки территории ( проект планировки территории, проект межевания территории) в границах земельных участков с кадастровыми номерами 13:20:1103202:2364; 13:23:11032025312; 13:23:1103202:2315, расположенных по ул. Волгоградская г. Саранска разработано ООО «Мордовгражданпроект» в части проекта планировки территории и межевания группы жилых домов, расположенных по ул. Волгоградская г. Саранска в соответствии с договором подряда на выполнение проектных работ № 26/2019.

Межевание группы жилых домов, расположенных по ул. Волгоградская г. Саранск – выполнено ООО "ВолговятНИИгипрозем" .

Проектная документация разработана в целях обеспечения устойчивого развития территории, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства новых объектов, а также выявления участков, свободных от прав третьих лиц.

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

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №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. ФЗ № 185 от 21.07.2007 года «О фонде содействия реформированию жилищно–коммунального хозяйства»;
5. ФЗ № 189 от 29.12.2004 г. «О введении в действие жилищного кодекса Российской Федерации»;
6. ФЗ №221 от 24.06.2007г. «О государственном кадастре недвижимости»;
7. СП 42.13330.2011«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
8. Свод правил по проектированию и строительству СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» (утв. Приказом Минземстроя РФ от 26.08.1998 г. №59);

|               |              |              |       |         |      |
|---------------|--------------|--------------|-------|---------|------|
| Согласовано   |              |              |       |         |      |
|               |              |              |       |         |      |
|               |              |              |       |         |      |
| Инов. № подл. | Взам. инв. № | Подп. и дата |       |         |      |
|               |              |              |       |         |      |
| Изм.          | Кол.уч       | Лист         | N док | Подпись | Дата |

9. СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (утв. Постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002 г. №150);

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

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

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

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

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

## 2.2. Природно-климатические условия.

Участок для размещения 4-х секционного жилого дома (№16А по генплану) расположен в северо-восточной части г. Саранска. Границами участка служат с юга красная линия улицы Волгоградской, с востока границы земельного участка строящегося 16-ти этажного жилого дома на пересечении ул. Волгоградская и ул. Севастопольская.

На отведенной для строительства территории нет частной усадебной застройки или иных строений, которые согласно ранее выполненному ППТ, подлежат сносу.

Абсолютные отметки поверхности земли в пределах участка колеблются от 143,70 до 145,40 м.

Рельеф площадки имеет уклон к западу, общий перепад рельефа около 1,7 м.

Район строительства относится к ПВ климатическому подрайону  
Расчетная зимняя температура наружного воздуха (средняя наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,92) минус 30<sup>0</sup> С.

Нормативное значение веса снегового покрова – 126 кг/м<sup>2</sup>.

Нормативное значение ветрового давления – 30 кгс/м<sup>2</sup>,

|              |          |      |        |         |      |
|--------------|----------|------|--------|---------|------|
| Согласовано  |          |      |        |         |      |
|              |          |      |        |         |      |
| Взам. инв. № |          |      |        |         |      |
|              |          |      |        |         |      |
| Подп. и дата |          |      |        |         |      |
|              |          |      |        |         |      |
| Инв. № подл. |          |      |        |         |      |
|              |          |      |        |         |      |
| Изм.         | Кол. уч. | Лист | N док. | Подпись | Дата |



Площадка проектируемого строительства относится к сухой зоне по влажности.

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

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

Сложившаяся планировочная структура проектируемой территории определена 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 06.05.2016г № 516 в жилом микрорайоне, ограниченном ул.Севастопольская, Волгоградская, Короленко и 70 лет Октября предлагается корректировка застройки земельного участка на пересечении улиц Севастопольская и Волгоградская в части территориальной зоны Ж1 - многоэтажная жилая застройка (5 этажей и выше).

В частности, вместо точечного 18-ти этажного 1-но подъездного жилого дома "трилистник" со встроенными нежилыми помещениями на первом этаже предлагается 4-х секционный 9-этажный жилой дом, решенный в едином архитектурном стиле с существующими 9-ти этажными жилыми домами (№№20А и 20Б по генплану).

На соседнем участке пл N17В, рядом с жилым домом N16 (трехлистник N3) предусмотрено размещение трансформаторной подстанции (ТП).

Таким образом, данным проектом планировки путем проведения публичных слушаний предлагается:

- уточнение размещения многоэтажного жилого домов в указанном квартале по ул. Волгоградская.

### 4. Характеристика территории разработки проекта.

#### 4.1. Общие положения.

Проектируемый жилой район расположен в северо-восточной части г. Саранска и ограничен улицами: Севастопольская и Волгоградская. Исследуемый квартал застраивался в период с 1960 г. по 2016 г.

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

|      |        |      |       |         |      |            |      |
|------|--------|------|-------|---------|------|------------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | N док | Подпись | Дата | 26/2019-ПЗ | Лист |
|      |        |      |       |         |      |            | 9    |
|      |        |      |       |         |      |            |      |

В соответствии с проектом " Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной ул. Севастопольская, Волгоградская, Короленко и пр. 70 лет Октября г. Саранска, включая проект межевания: в части изменения проекта планировки территории ( проект планировки территории, проект межевания территории) в границах земельных участков с кадастровыми номерами 13:20:1103202:2364; 13:23:1103202:5312; 13:20:1103202:5315, расположенных по ул. Волгоградская г. Саранска" вдоль ул. Волгоградская предполагалось строительство точечного 1-секционного 18-ти этажного жилого дома типа "трилистник". Этот дом должен был стать четвертым про счету домом "трилистник" в ряду аналогичных домов по ул. Волгоградская, двое из которых уже построены.

Новая концепция предполагает изменение в застройке данного участка микрорайона. В связи с чем предложено внести изменения в проект планировки территории и межевания, изменить застройку в группе жилых домов.

В частности, вместо четвертого точечного 18-ти этажного 1-но подъездного жилого дома "трилистник" со встроенными нежилыми помещениями на первом этаже предлагается разместить 9-ти этажный 4-х секционный жилой дом , продолжающий линию внутриквартальной жилой застройки по пер. Айвазовского и выходящего торцом на ул. Волгоградская.

Данный дом будет запроектирован в группе жилых домов по пер. Айвазовского (жилые дома №№ 20А, 20Б, 20В) и решен в едином архитектурном замысле.

Площадь данного участка квартала составляет **2,23 га.**

#### 4.1.1. Результаты инженерных изысканий.

1.1 Инженерно-геологические изыскания на объекте: «Жилой дом (пл №16А по генплану) в квартале, ограниченном ул. Короленко, пр.70 лет Октября, Севастопольская, Волгоградская в г. Саранске» выполнены ООО МНП «Институт инженерных изысканий».

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

Изыскания выполнены в июне-июле месяцах 2016 г. на основании технического задания (текст. прил. 1) и договора № 31/17 от 27.06. 2017 г., заключенного между ООО «Мордовский научно-производственный институт инженерных изысканий» и ООО «Саранскстройинвест».

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

|      |        |      |       |         |      |            |      |
|------|--------|------|-------|---------|------|------------|------|
|      |        |      |       |         |      | 26/2019-ПЗ | Лист |
|      |        |      |       |         |      |            | 10   |
| Изм. | Кол.уч | Лист | N док | Подпись | Дата |            |      |

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

Проектируемое 9-ти этажное здание на свайном фундаменте, относится к сооружению второго уровня ответственности.

Участок проектируемого строительства расположен в северо-восточной части г. Саранска, в в квартале, ограниченном улицами Короленко, пр. 70 лет Октября, Севастопольская, Волгоградская.

В геоморфологическом отношении участок приурочен к правому коренному склону долины р. Инсар. Рельеф участка равнинный, спланирован. На момент изысканий свободен от застройки. Ранее участок был занят под частный сектор. В процессе строительства могут быть встречены старые фундаменты, погреба, колодцы.

Отметки поверхности земли у выработок, с учетом насыпных грунтов, составляют 143,7-145,40 м.

В процессе строительства и эксплуатации проектируемый жилой дом негативного воздействия на поверхностные водные объекты оказывать не будет.

Участок изысканий расположен на Сурской возвышенности (северная часть Приволжской возвышенности) в пределах умеренного климатического пояса, лесостепной природно – климатической зоны.

Согласно схематической карте климатического районирования (СП 131.13330.2012[6], территория относится к району II В.

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.

Климатическая характеристика района приводится по данным метеостанции Саранск РМ.

Рельеф участка равнинный, спланирован. На момент изысканий свободен от застройки, имеются навалы грунта.

В ходе рекогносцировочного обследования на площадке и прилегающей территории физико-геологических процессов и явлений не обнаружено.

Водоносный горизонт имеет свободную поверхность, безнапорный. Режим грунтовых вод определяется климатическим фактором. Область питания водоносного горизонта совпадает с областью его распространения, питание в

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |

основном происходит за счет инфильтрации атмосферных осадков и водонесущих коммуникаций.

На момент изысканий в скважинах №1а,2,4,7,8 (март 2017г.) уровень грунтовых вод установился на глубине 1,8-2,9м на отметках 140,75-141,50м, в скважинах №5,6 (апрель 2015г.) уровень грунтовых вод установился на глубине 1,8м на отметках 141,34-141,54м и занимает положение близкое к промежуточному. В период высоких вод, ориентировочно, может подняться на 1,0-1,5 м.

По геологическим и гидрогеологическим условиям, согласно приложения И части II СП 11-105-97, территория является естественно постоянно подтопленной.

Исследуемая площадка по степени сложности инженерно-геологических условий, согласно СП 47.13330.2012 относится к II категории.

Результаты проведенных инженерно-геологических изысканий содержат все данные, необходимые для выбора типа фундамента, определения глубины заложения и размеров фундамента.

#### 4.2. Интенсивность использования территории.

Интенсивность использования территории характеризуется плотностью застройки и процентом застроенности территории.

Общая площадь проектируемой территории равна 22380 м<sup>2</sup> ≈ **2,23 га**.

**Коэффициент плотности застройки (КПЗ)** — это отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади территории (тыс. м<sup>2</sup> / га).

$KПЗ = \Sigma S_{эт} / S_{уч}$ , где

$\Sigma S_{эт}$  - сумма площадей всех этажей застройки (тыс. м<sup>2</sup>),

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

**КПЗ ( до внесения изменений ) = 41882/4,97 = 8427,0 м<sup>2</sup> / га.**

**КПЗ ( до внесения изменений ) = 30695/2,23 = 13764,0 м<sup>2</sup> / га.**

**КПЗ ( после внесения изменений ) = 29245,49/2,23 = 13114,57 м<sup>2</sup> / га.**

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

**ПЗ ( до внесения изменений ) = 0,5840/4,97 × 100 = 11,75 %.**

**ПЗ ( до внесения изменений ) = 0,2385/2,23 × 100 = 10,69 %.**

**ПЗ ( после внесения изменений ) = 0,3116/2,23 × 100 = 13,97 %.**

|             |              |              |  |  |  |  |
|-------------|--------------|--------------|--|--|--|--|
| Согласовано |              |              |  |  |  |  |
|             |              |              |  |  |  |  |
|             |              |              |  |  |  |  |
|             |              |              |  |  |  |  |
| Ив. № подл. | Подп. и дата | Взам. инв. № |  |  |  |  |
|             |              |              |  |  |  |  |

|      |        |      |       |         |      |            |  |  |  |      |
|------|--------|------|-------|---------|------|------------|--|--|--|------|
|      |        |      |       |         |      |            |  |  |  | Лист |
|      |        |      |       |         |      |            |  |  |  | 12   |
| Изм. | Кол.уч | Лист | N док | Подпись | Дата | 26/2019-ПЗ |  |  |  |      |

**Плотность жилого фонда** (до внесения изменений) составляла -  
 $27012,34/4,97 = 5435,0$  м<sup>2</sup>/га;  
 $21277/2,23 = 9541,25$  м<sup>2</sup>/га;

**Плотность жилого фонда** (после внесения изменений) составила -  
 $22314/2,23 = 10006,0$  м<sup>2</sup>/га;

Вывод: При новом предложенном варианте застройки показатель коэффициента плотности застройки на участке микрорайона по ул. Волгоградская уменьшился, плотность жилого фонда увеличилась, процент застроенности увеличился на 2,22%.

### 5. План организации рельефа и красных линий.

План организации рельефа разработан на материалах топографической съемки М 1:500, выполненной ООО Мордовское землеустроительное проектно-изыскательское предприятие "ВолговятНИИгипрозем".

Рельеф с уклонами с северо-запада на юго-восток. «Посадка» зданий на рельеф осуществлена с учетом планировочной структуры микрорайона, относительных отметок входных площадок жилых и общественных зданий с соблюдением нормативных уклонов.

Проектом приняты красные линии, ранее утвержденные в составе ППТ в квартале, ограниченном ул. Короленко пр. 70 лет Октября, Севастопольская, Волгоградская в г. Саранске.

На участке, подлежащему проектным изменениям застройки попадают две координатные точки красных линий по ул. Севастопольская и Волгоградская:

1 точка -  $x = 392187,58; y = 1293910,52$

2 точка -  $x = 392208,77; y = 1293945,75$

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

|      |        |      |       |         |      |            |      |
|------|--------|------|-------|---------|------|------------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | N док | Подпись | Дата | 26/2019-ПЗ | Лист |
|      |        |      |       |         |      |            | 13   |

## 6. Определение площадей земельных участков под многоквартирными домами.

Определение нормативных размеров земельных участков под многоквартирными домами и установление их границ проводится в соответствии с требованиями свода правил по проектированию и строительству СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», с целью:

- передачи земельных участков в общую долевую собственность собственникам помещений в многоквартирных домах и установления земельной доли в общей собственности, приходящейся на каждого домовладельца в многоквартирном доме, исходя из площади помещений, находящихся в его собственности;

- эффективного использования земель городских и сельских поселений и повышения уровня их благоустройства,

- налогообложения,

- учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в многоквартирных домах.

Для определения максимально допустимых нормативных размеров земельных участков под многоквартирными домами, передаваемых в общую долевую собственность собственникам помещений в многоквартирном доме бесплатно, положен принцип определения величины удельных показателей земельной доли для зданий разной этажности на основе градостроительных нормативов различных периодов массового жилищного строительства.

Удельный показатель земельной доли представляет собой площадь жилой территории в границах планировочной единицы, приходящейся на 1 кв.м. общей площади жилых помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.

Нормативный размер земельного участка многоквартирного дома рассчитан путем умножения общей площади жилых помещений на удельный показатель земельной доли по формуле:

$$S_{\text{норм}} = S_{\text{к}} \times Y_{\text{з.д.}}, \text{ где}$$

$S_{\text{норм}}$  – нормативный размер земельного участка под многоквартирным домом,  $\text{м}^2$

$S_{\text{к}}$  – общая площадь помещений в многоквартирном доме,  $\text{м}^2$

$Y_{\text{з.д.}}$  – удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности (Приложение А СП 30-101-98)

Расчет нормативных земельных участков смотри Таблицу 3 (лист 29).

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

|      |        |      |       |         |      |            |            |
|------|--------|------|-------|---------|------|------------|------------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | N док | Подпись | Дата | 26/2019-ПЗ | Лист<br>14 |
|      |        |      |       |         |      |            |            |

## 7. Расчет численности и плотности населения микрорайона.

### 7.1. Расчет максимальной плотности и численности населения микрорайона.

Расчет численности и плотности населения произведем для территории, площадь которой составляет  $22380 \text{ м}^2 \approx 2,23 \text{ га}$ .

Проектируемый жилой микрорайон будем рассматривать как зону **высокой** градостроительной ценности.

Согласно табл. 7, п. 2.2.26 (Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа Саранск, далее «местные нормативы») нормативный показатель плотности равен:

*а) расчетная жилищная обеспеченность  $25 \text{ м}^2/\text{чел.}$ :*

$$P_p = 400 \text{ чел./га.}$$

Тогда максимальное расчетное количество жителей, которые могут проживать на данной территории, равно:

$$N_p = P_p \times S_p = 400 \text{ чел./га} \times 2,23 \text{ га} = \underline{\underline{892}} \text{ чел.}$$

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

На рассматриваемой территории по последнему утвержденному ППТ предлагалась застройка из семи 9-ти этажных 1-но секционных точечных жилых домов и 5-ти секционного жилого дома переменной этажности от 9 до 14-этажей.

Общая полезная площадь жилых домов до внесения изменений составляла **27012,0 м<sup>2</sup>**.

*б) При расчетной жилищной обеспеченности  $25 \text{ м}^2/\text{чел.}$  на отведенной территории (до изменения застройки) должно проживать:*

$$N \approx 27012,0/25 = \mathbf{1081 \text{ чел.}}$$

т.е. фактическая плотность населения составляла:

$P = 1081/4,97 = \mathbf{218 \text{ чел./га}}$ , или **54,50 %** от максимально допустимой плотности населения в данном микрорайоне  $P_p = 400 \text{ чел./га}$ .

Внесение изменений в группу жилых домов по ул. Волгоградской предполагает застройку из 4-х секционного 9-ти этажного жилого дома вместо 1-секционного 18-ти этажного жилого дома "трилистник".

|               |              |              |       |         |      |
|---------------|--------------|--------------|-------|---------|------|
| Согласовано   |              |              |       |         |      |
|               |              |              |       |         |      |
|               |              |              |       |         |      |
|               |              |              |       |         |      |
| Инва. № подл. | Подп. и дата | Взам. инв. № |       |         |      |
|               |              |              |       |         |      |
| Изм.          | Кол.уч       | Лист         | N док | Подпись | Дата |

Общая полезная площадь жилых домов после изменений составит **22314,0 м<sup>2</sup>**.

б) При *расчетной жилищной обеспеченности 25 м<sup>2</sup>/чел.* на отведенной территории (после изменения застройки) должно проживать:

$$N \approx 22314/25 = \mathbf{892 \text{ чел.}}$$

т.е. фактическая плотность населения составит:

$P = 892/2,23 = \mathbf{400,25 \text{ чел./га}}$ , что составляет **100 %** от максимально допустимой плотности населения в данном микрорайоне  $P_p = 400 \text{ чел./га}$ .

**Вывод:**

Из этих расчетов следует, что на данном участке территории плотность населения составляет максимально принятое значение, которое равняется 400 чел./га (п. 2.2.27 местных нормативов) при любом предложенном варианте застройки.

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

Расчеты выполнены согласно местным нормативам градостроительно-проектирования городского округа Саранск (Приложение 8) и СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

Расчетное количество жителей на проектируемой территории **892 чел.**

В связи с тем, что расчет предприятий социального и культурно-бытового обслуживания при согласовании ППТ в квартале, ограниченном улицами Короленко, 70 лет Октября, Севастопольская, Волгоградская был выполнен на микрорайон в целом, а при внесении изменений в застройку группы жилых домов по ул. Севастопольской количество жителей существенно не увеличилось, расчет КБО в данном микрорайоне остается без изменений.

|             |      |        |      |       |         |      |
|-------------|------|--------|------|-------|---------|------|
| Согласовано |      |        |      |       |         |      |
|             |      |        |      |       |         |      |
|             |      |        |      |       |         |      |
|             |      |        |      |       |         |      |
|             | Изм. | Кол.уч | Лист | N док | Подпись | Дата |



## Расчет потребности в учреждениях обслуживания.

Для расчетов принято количество населения –10 000 чел.

Таблица 1

| Наименование учреждения   | Норма обеспеченности по местным нормативам На 1000 чел. | Ед. измерения     | Расчетная вместимость учреждений обслуживания <sup>1</sup> | Территория        | Примечание                      |
|---|---|-------------------|--|-------------------|---------------------------------|
| <b>Статья I. Детские дошкольные учреждения<sup>1</sup></b>                  | 49  | место             | 488  | 35x500=<br>17500  | принято 2 садика 200 и 300 мест |
| Общеобразовательные школы <sup>1</sup>                                      | 95  | учащийся          | 947  | 33x1000=<br>33000 | принято, школа на 1000 уч-ся    |
| Спортивно-тренажерный зал повседневного обслуживания                        | 75  | м2 общей площади  | 748  |                   |                                 |
| Спортивные залы общего пользования  | 70  | м2 общей площади  | 698  |                   | Использовать спортзал школы     |
| Помещения для культурно-массовой работы, досуга и любительской деятельности | 50  | М2                | 499  |                   |                                 |
| Клубы посетительские  | 80  | Посет. место      | 798  |                   |                                 |
| Зал игровых автоматов   | 3   | м2 общей площади  | 30   |                   |                                 |
| Библиотеки  | 4   | тыс. ед. хранения | 40   |                   | Не предусматривать              |
|   |   | чит. место        | 20   |                   |                                 |

|             |  |  |  |
|-------------|--|--|--|
| Согласовано |  |  |  |
|             |  |  |  |
|             |  |  |  |

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

|      |        |      |       |         |      |  |            |            |
|------|--------|------|-------|---------|------|--|------------|------------|
|      |        |      |       |         |      |  | 26/2019-ПЗ | Лист<br>17 |
| Изм. | Кол.уч | Лист | N док | Подпись | Дата |  |            |            |

|   |                      |                               |      |  |  |
|---|----------------------|-------------------------------|------|--|--|
| Магазины всего:   | 280                  | м2 торго-<br>вой пло-<br>щади | 2792 |  |  |
| в.т.ч. продоволь-<br>ственные                               | 100                  | м2 торго-<br>вой пло-<br>щади | 997  |  |  |
| непродовольствен-<br>ные                                    | 180                  | м2 торго-<br>вой пло-<br>щади | 1795 |  |  |
| Магазин кулинарии   | 6                    | м2 торго-<br>вой пло-<br>щади | 60   |  |  |
| Предприятия быто-<br>вого обслуживания                      | 5                    | раб. мест                     | 50   |  |  |
| В. т. ч. непосред-<br>ственного обслужи-<br>вания населения |                      | раб. мест                     |      |  |  |
| Прачечные самооб-<br>служивания                             | 10                   | кг. белья                     | 99   |  |  |
| Химчистки   | 4                    | кг. вещей                     | 40   |  |  |
| Филиал сбербанка  | 1 на<br>10-30<br>чел | опер. касса                   | 1    |  |  |
| Отделение связи   | 1 на<br>10<br>тыс.   | объект                        | 1    |  |  |

1. Потребность мест в общеобразовательных и детских дошкольных учреждениях  
В соответствии с половозрастной структурой населения города (согласно местным норм градостроительного проектирования городского округа Саранск)

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

|      |        |      |       |         |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|------|--------|------|-------|---------|------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|      |        |      |       |         |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Изм. | Кол.уч | Лист | N док | Подпись | Дата |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

26/2019-ПЗ

Лист

18

## 9. Благоустройство.

### 9.1. Благоустройство и озеленение.

Проектом благоустройства предусматривается устройство асфальтобетонных проездов шириной 3,5-7,0 м с разворотами, разъездами и разгрузочными площадками, имеющими асфальтобетонное покрытие.

Вблизи магазинов и встроено-пристроенных предприятий обслуживания размещаются гостевые автопарковки с асфальтобетонным покрытием. Перед главными входами в магазины устраиваются площадки с плиточным покрытием.

Для пешеходного движения предусматривается сеть асфальтобетонных тротуаров и дорожек с асфальтобетонным и плиточным покрытием. Вокруг зданий устраиваются асфальтобетонные отмотки шириной 0,7 м.

В каждой жилой группе предусматриваются детские игровые площадки, площадки отдыха, площадки для чистки ковров, площадки для сушки белья из улучшенного грунта и площадки для установки контейнеров для мусора с асфальтобетонным покрытием.

Площадь озелененных внутриквартальных территорий соответствует принятой норме (не менее 6 м<sup>2</sup>/чел., п. 2.4.6 местных нормативов).

Проектом предлагается проведение комплекса работ по озеленению:

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

### 9.2. Инженерная защита и подготовка 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

Ливневая канализация предусмотрена в пределах жилого района по рельефу со стоком по дорогам со сбросом в существующую ливневую канализацию ул. Севастопольская и Волгоградская.

|              |              |              |  |
|--------------|--------------|--------------|--|
| Согласовано  |              |              |  |
|              |              |              |  |
|              |              |              |  |
| Изн. № подл. | Подп. и дата | Взам. инв. № |  |
|              |              |              |  |

|      |        |      |       |         |      |  |  |  |  |            |      |
|------|--------|------|-------|---------|------|--|--|--|--|------------|------|
|      |        |      |       |         |      |  |  |  |  | 26/2019-ПЗ | Лист |
| Изм. | Кол.уч | Лист | N док | Подпись | Дата |  |  |  |  |            | 19   |

## 10. Транспорт и улично-дорожная сеть.

### 10.1. Общая часть

Транспортная схема планируемой территории разработана в соответствии с проектными решениями генерального плана г.о. Саранск (2014 г).

Район находится в планировочной структуре северо-восточного жилого района г. Саранска со сложившимися транспортно-пешеходными связями. Категории дорог и улиц определены следующие:

- ул. Севастопольская, ул. Волгоградская и пр.70 лет Октября – магистральные улицы общегородского значения (с регулируемым движением);
- ул.Короленко – магистральная пешеходно-транспортная улица районного значения.

Подъезд транспортных средств к жилым и общественным зданиям, учреждениям и другим объектам городской застройки внутри квартала осуществляется по проездам.

Проектом предусмотрен внутриквартальный проезд с ул. Севастопольская и ул. Волгоградская по существующему пер. Айвазовского. Проезд позволяет организовать транспортную взаимосвязь жилых домов по ул. Севастопольская с жилыми домами внутриквартальной застройки. Данное решение позволяет

организовать основной проезд шириной 5,5м (2 полосы), соблюдая все градостроительные и противопожарные нормы.

Пешеходные связи на планируемой территории обеспечиваются по тротуарам улиц, внутриквартальным пешеходным проездам и тротуарам. Пересечение проезжих частей пешеходами предусматривается по наземным переходам в установленных местах с обеспечением возможности подхода к остановкам общественного транспорта и к объектам культурно-бытового обслуживания, отдыха и спорта.

### 10.2. Городской транспорт, улицы и дороги.

Обеспечение транспортом (обслуживающий и личный автотранспорт) будет осуществляться по ул. Волгоградская, ул.Севастопольская. Проектом предусмотрены заезды с обеих улиц.

Общественный транспорт движется по ул. Волгоградская, ул.Севастопольская.

|             |      |        |      |       |         |      |
|-------------|------|--------|------|-------|---------|------|
| Согласовано |      |        |      |       |         |      |
|             |      |        |      |       |         |      |
|             |      |        |      |       |         |      |
|             |      |        |      |       |         |      |
|             | Изм. | Кол.уч | Лист | N док | Подпись | Дата |

|            |  |  |  |  |  |      |
|------------|--|--|--|--|--|------|
| 26/2019-ПЗ |  |  |  |  |  | Лист |
|            |  |  |  |  |  | 20   |

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

- ул. Севастопольская – 42 м. (6 полос движения);
- пр. Волгоградская – 47 м. (4 полосы движения);

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

### **10.3. Расчет потребности в местах для временного и постоянного хранения автомобилей.**

Согласно СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*; , местных нормативов (п.п. 3.5.131- 3.5.134) общая обеспеченность парковками:

- для временного хранения автомобилей - 10%;
- для постоянного хранения автомобилей - 90%, в том числе за пределами селитебной территории – 10%, в подземных гаражах 25 маш./мест на 1000 жителей.

Для проектируемой территории, претерпевшей корректировку запроектировано количество квартир - 403 шт..

Согласно решения Совета Депутатов . г.о. Саранск №646 от 24 декабря 2010 г. «о внесении изменений в местные нормативы градостроительного проектирования» требуется предусматривать рядом с жилыми группами автостоянки из расчета 1 место на 2 квартиры.  
 $403 : 2 = 201$  маш. мест.

В проекте внесения изменений в ППТ каждая придомовая территория имеет необходимое количество парковочных мест, включая места для МГН.  
 В предлагаемом варианте на территории 4-х секционного жилого дома ( пл. №16А по генплану) запроектировано 72 машино- места с учетом местных нормативов на 144 квартиры. Из них 7 мест для МГН.

|               |              |              |  |
|---------------|--------------|--------------|--|
| Согласовано   |              |              |  |
|               |              |              |  |
|               |              |              |  |
| Индв. № подл. | Взам. инв. № | Подп. и дата |  |
|               |              |              |  |
|               |              |              |  |

|      |        |      |       |         |      |            |  |  |  |  |  |  |      |
|------|--------|------|-------|---------|------|------------|--|--|--|--|--|--|------|
|      |        |      |       |         |      |            |  |  |  |  |  |  | Лист |
|      |        |      |       |         |      |            |  |  |  |  |  |  | 21   |
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док | Подпись | Дата | 26/2019-ПЗ |  |  |  |  |  |  |      |

## 11. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов.

Для обеспечения беспрепятственного движения инвалидов и инвалидов-колясочников места пересечения тротуаров, дорожек и проезжей части организовывать без бордюров, либо устроить пандусы шириной 1 м. То же и при примыкании дорожек к площадкам отдыха. Ширина пешеходных дорожек при встречном движении инвалидов на креслах-колясках должна быть не менее 1.8 м (с учетом габаритных размеров кресел-колясок). Продольный уклон при движении не должен превышать 5 %. Входы в подъезды обеспечить пандусами. На детских площадках и придомовых территориях возможно использование малых архитектурных форм, которые предназначены специально для инвалидов. Предусмотреть установку специальных информационных знаков.

На автостоянках, обслуживающих объекты посещения различного функционального назначения, следует выделять места для парковки личных автотранспортных средств, принадлежащих инвалидам.

## 12. Регулирование микроклимата.

Размещение и ориентация жилых и общественных зданий (за исключением детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, школ-интернатов)- обеспечивает непрерывную продолжительность инсоляции жилых помещений и территорий для отдыха и игр детей: южнее 58° с.ш. — не менее 2,0 ч в день на период с 22 марта по 22 сентября.

## 13. Противопожарные мероприятия.

Противопожарное расстояние между жилыми, общественными

и вспомогательными зданиями приняты в соответствии с разделом 4, п.4.3. (таблица 1) СП 4.13130.2013.

Проектом предусматривается доступность пожарных машин ко всем жилым домам и общественным зданиям. Ширина проездов принята согласно раздела 8, п.8.6. СП 4.13130.2013.

Здания, запроектированные в жилом районе, имеют степень огнестойкости II.

Расстояние от края проезда и тротуаров с возможностью проезда пожарных машин до стен здания принято согласно раздела 8, п.8.8. СП 4.13130.2013..

|              |        |      |         |
|--------------|--------|------|---------|
| Согласовано  |        |      |         |
|              |        |      |         |
|              |        |      |         |
| Взам.инв.№   |        |      |         |
|              |        |      |         |
| Подп. и дата |        |      |         |
|              |        |      |         |
| Инв. № подл. |        |      |         |
|              |        |      |         |
| Изм.         | Кол.уч | Лист | N док   |
|              |        |      | Подпись |
|              |        |      | Дата    |

## 14. Рекомендации по охране окружающей среды.

### 14.1. Общая часть.

Основной задачей данного раздела является обеспечение санитарно-гигиенических условий работы и быта населения с оценкой влияния существующих, реконструируемых и проектируемых объектов на экологию микрорайона при решении вопросов рационального использования и охраны природных ресурсов: воздуха, воды, почвы, растительности. Общие сведения о проектируемой территории приведены в предыдущих разделах. Настоящий раздел разработан на основе действующих нормативных и рекомендуемых документов: СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*.

### 14.2. Характеристика источников выбросов загрязняющих веществ в атмосферу.

К источникам загрязнения относятся: выхлопные газы от всех видов автотранспорта по окружающим улицам и проездам. В г. Саранске сохраняется тенденция увеличения составляющей автотранспорта в общей величине валовых выбросов загрязняющих веществ. Это объясняется ростом численности парка автомобилей. Для очистки и снижения выбросов загрязняющих веществ в атмосферу предусматривается комплекс воздухоохраных мероприятий.

### 14.3. Комплекс мероприятий по уменьшению загрязняющих выбросов в атмосферу.

Комплекс воздухоохраных мероприятий подразделяется проектом на планировочные и специальные.

К планировочным мероприятиям относятся такое размещение зданий, при котором обеспечивается проветриваемость территории, рассеивание пыли, инсоляция, а также организация проездов с минимальным объемом асфальтобетонных покрытий, способных при облучении солнцем выделять канцерогенные вещества.

Специальными мероприятиями, направленными на сокращение объемов выбросов и на снижение приземных концентраций являются: озеленение улиц, проездов, устройство дорожек с покрытием из тротуарных плит, ограничение движения транзитного транспорта внутри жилой территории, снабжение всех источников выбросов прилегающих территорий пылегазоулавливающими установками, организация санитарно-защитных зон от стоянок транспорта согласно действующим нормативным документам.

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

|      |        |      |       |         |      |  |  |  |  |  |            |
|------|--------|------|-------|---------|------|--|--|--|--|--|------------|
|      |        |      |       |         |      |  |  |  |  |  | 26/2019-ПЗ |
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док | Подпись | Дата |  |  |  |  |  |            |

Проектируемая территория ограничена магистральными улицами общегородского значения с интенсивным транспортным движением как общественного транспорта, так и личного. С целью уменьшения вредного воздействия загрязняющих выбросов в атмосферу проектом предусматривается озеленение дворовых и свободных территорий. В озеленении применять местный ассортимент деревьев и кустарников: березу, вязь, ясень, рябину, липу, тополь, клен.

Предусмотренные проектом мероприятия по озеленению должны способствовать повышению эффективности зеленых насаждений в санитарно-гигиеническом отношении: насыщению атмосферы легкими ионами, очистке ее от пыли, дыма, газов и уменьшению шума.

#### **14.4. Охрана поверхностных и подземных вод от загрязнения и истощения.**

Возможными источниками загрязнения поверхностных и подземных вод являются: поверхностные дождевые стоки и сточные воды от мытья и полива дорог и проездов, аварийные сбросы и дренажные воды.

Водоотведение и водосбор по рельефу местности предусмотрен по самотечным коллекторам на очистные сооружения поверхностных стоков. Очистка наиболее загрязненной части поверхностного стока должна производиться на городских очистных сооружениях ливневой канализации.

#### **14.5. Охрана почвы и растительности.**

Проектом предусматривается комплекс работ по планировке и благоустройству территории при сохранении существующих древесно-кустарниковых насаждений.

На участках перспективного строительства верхний плодородный почвенный слой снимается и хранится в обособленных местах, в дальнейшем он используется для устройства газонов и цветников.

Существующие зеленые насаждения и почвенный слой в местах, не подвергающихся вертикальной планировке, сохранить. После окончания застройки строительный мусор должен быть вывезен, см. раздел «Благоустройство».

#### **14.6. Защита от шума, вибрации, электрических и магнитных полей, излучений и облучений.**

Допустимые уровни шума для жилых и общественных зданий и прилегающих к ним территорий, шумовые характеристики основных источников внешнего шума, порядок определения ожидаемых уровней шума и требуемо-

|              |      |        |      |
|--------------|------|--------|------|
| Согласовано  |      |        |      |
|              |      |        |      |
|              |      |        |      |
| Изм. № подл. | Изм. | Кол.уч | Лист |
|              | Изм. | Кол.уч | Лист |
| Подп. и дата | Изм. |        | Изм. |
|              | Изм. |        | Изм. |
| Взам. инв. № | Изм. |        | Изм. |
|              | Изм. |        | Изм. |

|      |        |      |       |         |      |            |            |
|------|--------|------|-------|---------|------|------------|------------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | N док | Подпись | Дата | 26/2019-ПЗ | Лист<br>24 |
|      |        |      |       |         |      |            |            |



го их снижения в расчетных точках, методики расчета акустической эффективности архитектурно-планировочных и строительно-акустических средств снижения шума и основные требования по их проектированию приняты В соответствии с СП 51.13330.2011.

Допустимые уровни вибрации в жилых зданиях соответствуют нормативным данным и Санитарным нормам допустимых вибраций в жилых домах, утвержденным в установленном порядке. Для выполнения этих требований предусмотрены необходимые расстояния между жилыми зданиями и источниками вибрации, применение на этих источниках эффективных виброгасящих материалов и конструкций.

Источники вибрации, электрических и магнитных полей, излучений и облучений в жилом районе не предусмотрено.

#### 14.7. Природоохранные мероприятия.

В целях предотвращения негативного воздействия существующих, реконструируемых и проектируемых объектов на состояние окружающей природной среды в проекте предусматриваются следующие мероприятия:

- «посадка» проектируемых объектов на местности, которая бы исключала вырубку существующих зелёных насаждений;
- максимальное сохранение существующего рельефа местности;
- сохранение плодородного слоя в отвале с последующим использованием при озеленении территории (рекультивация);
- озеленение проектируемой территории (планировка газонов, посадка деревьев и кустарников в сложившейся застройке при наличии свободных территорий);
- организованный отвод ливневых и талых вод по лоткам проездов.

В настоящее время большое внимание уделяется в нашей стране контролю загрязнений и охране окружающей среды от вредных выбросов на промышленных предприятиях при их эксплуатации и от загрязнений, происходящих при производстве строительных работ.

Для уменьшения загрязнения атмосферы в процессе строительства рекомендуется осуществление следующих мероприятий:

1. Применение электроэнергии для технологических нужд строительства взамен твердого и жидкого топлива при приготовлении органических вяжущих, изоляционных материалов в асфальтобетонных смесей, оттаивания грунта, прогрева строительных конструкций, разогрева материалов и подогрева воды.
2. Применение герметических емкостей для перевозки раствора и бетона.
3. Устранение открытого хранения, погрузки и перевозки сыпучих, пылящих, материалов (применение контейнеров, специальных транспортных средств).

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

|      |        |      |       |         |      |            |
|------|--------|------|-------|---------|------|------------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | N док | Подпись | Дата | 26/2019-ПЗ |
|      |        |      |       |         |      |            |

4. Оптимизация поставок и потребления растворов и бетонов, уменьшающих образование отходов.

5. Соблюдение технологии и обеспечение качества выполняемых работ, исключая переделки.

6. Завершение строительства доброкачественной уборкой - благоустройством территории с восстановлением растительного покрова и дорожного покрытия.

При организации строительного производства необходимо осуществлять мероприятия и работы по охране окружающей среды.

Строительство новых многоквартирных жилых домов, дошкольных учреждений, частично попадающих в 3-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения возможно при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора (СанПиН 2.1.4.1110-02, п.3.2.2.2.).

## 15. Очистка территории и сбор твердых и пищевых отходов.

### 15.1. Общая часть.

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 20 м.

Сбор твердых отходов общественных зданий должно осуществляться компактными.

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.

### 15.2. 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.

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

|      |        |      |       |         |      |  |            |      |
|------|--------|------|-------|---------|------|--|------------|------|
|      |        |      |       |         |      |  | 26/2019-ПЗ | Лист |
| Изм. | Кол.уч | Лист | N док | Подпись | Дата |  |            | 26   |

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.

### **15.3 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 мусоро-сборники;
- обеспечивать сборниками и инвентарем, применяемыми для сбора пищевых отходов, уличного и дворового смета;
- принимать меры по обеспечению регулярной мойки и дезинфекции мусоро-приемных 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.

### **16. Охрана памятников истории и культуры.**

В проекте не представлена схема границ территорий объектов культурного наследия, т.к. в соответствии с генеральным планом г.о. Саранск и согласно "Реестру объектов исторического и культурного наследия Республики Мордовия" на проектируемой территории памятники истории и культуры отсутствуют.

#### **16.1 Зоны с особыми условиями использования территории.**

В проекте отсутствует схема границ зон с особыми условиями использования территории, т.к. на проектируемом участке не зарегистрированы зоны с особыми условиями использования территории.

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

|      |        |      |       |         |      |            |      |
|------|--------|------|-------|---------|------|------------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | N док | Подпись | Дата | 26/2019-ПЗ | Лист |
|      |        |      |       |         |      |            | 27   |

# 17. Основные технико-экономические показатели проекта планировки.

## Таблица 2

| №<br>№   | Наименование<br>показателей   | Ед. изм.        | По всему<br>кварталу                        | Проектиру-<br>емый уча-<br>сток до из-<br>менений | Проектируемый<br>участок после<br>изменений |
|----------|---|-----------------|---|---|---|
| 1        | 2   | 3               | 4   | 5   | 6   |
| <b>1</b> | <b>Территория</b>   |                 |   |   |   |
| 1.1      | Площадь проектируемой территории-<br>всего,<br>в том числе:   | га              | 24,42                                       | 4,97  | 2,23  |
| <b>2</b> | <b>Население</b>  |                 |   |   |   |
| 2.1      | Численность населения   | чел             | 5681  | 1649  | 892   |
| 2.2      | Плотность населения<br>(для жилищной обеспеченности<br>25 м <sup>2</sup> /чел)                                      | чел./га         | 232,6                                       | 332   | 400   |
| <b>3</b> | <b>Жилищный фонд</b>  |                 |   |   |   |
| 3.1      | Общая площадь жилых домов   | м <sup>2</sup>  | 142025                                      | 41221   | 22314                                       |
| 3.2      | Средняя этажность застройки   | этаж            | 10,5  | 10,5  | 10,5  |
| <b>4</b> | <b>Объекты социального и<br/>культурно-бытового<br/>обслуживания населения</b>                                      |                 |   |   |   |
| 4.1      | Детские<br>дошкольные<br>учреждения   | мест            | 49 на<br>1000 чел/<br>500                   | -   | -   |
| 4.2      | Общеобразовательные учреждения  | мест            | 95 мест на<br>1000 жите-<br>лей<br><br>1000 | -   | -   |
| 4.3      | Предприятия торговли,<br>в том числе:<br><br>а) продовольственными товарами;<br>б) непродовольственными<br>товарами | м <sup>2</sup>  | 280 на<br>1000 чел/<br>2792                 | -   | 400   |
| <b>5</b> | <b>Транспортная инфраструктура</b>  |                 |   |   |   |
| 5.1      | Гаражи и стоянки для хранения легковых<br>автомобилей, в том числе  | машино-<br>мест | 979   | 424   | 201   |

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

|             |  |
|-------------|--|
| Согласовано |  |
|             |  |
|             |  |
|             |  |

|               |              |              |
|---------------|--------------|--------------|
| Индв. № подл. | Подп. и дата | Взам. инв. № |
|               |              |              |

|      |        |      |       |         |      |
|------|--------|------|-------|---------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | N док | Подпись | Дата |
|      |        |      |       |         |      |

### Расчет нормативных размеров земельных участков

Таблица 3

| N дома                  | Этаж | Кол. квартир шт. | Общая площадь квартир м <sup>2</sup> | Кол. жителей в доме чел. | S (м <sup>2</sup> ) детских игровых площадок 0,7м2/чел | S (м <sup>2</sup> ) площадок отдыха взрослых 0,1м2/чел | S (м <sup>2</sup> ) площадок для физкультурных туров 2 м2/чел | S (м <sup>2</sup> ) хоз. площадок 0,3м2/чел | S (м <sup>2</sup> ) проездов | S (м <sup>2</sup> ) тротуаров | S застр. с отмосткой | S (м <sup>2</sup> ) озеленение 6м <sup>2</sup> /чел | S (м <sup>2</sup> ) авто стоянок | Всего        |
|-------------------------|------|------------------|--------------------------------------|--------------------------|--|--|---|---|------------------------------|-------------------------------|----------------------|---|----------------------------------|--------------|
| 18                      | 16   | 96               | 7253                                 | 290                      | 211  | 30   | 604   | 90  | 1282                         | 609                           | 873                  | 1591  | 690                              | 5980         |
| 19А                     | 9    | 27               | 1414                                 | 57                       | 84   | 15   | 100   | 8   | 265                          | 125                           | 415                  | 1339  | 200                              | 2551         |
| 19Б                     | 9    | 27               | 1414                                 | 57                       | 120  | 15   | 100   | 8   | 450                          | 195                           | 415                  | 1028  | 202                              | 2533         |
| 19В                     | 9    | 27               | 1414                                 | 57                       | 112  | 15   | 100   | 8   | 466                          | 170                           | 415                  | 1031  | 206                              | 2533         |
| 19Г                     | 9    | 27               | 1414                                 | 57                       | 76   | 13   | 216   | 15  | 516                          | 153                           | 415                  | 914   | 205                              | 2533         |
| 19Д                     | 9    | 27               | 1414                                 | 57                       | 76   | 13   | 216   | 15  | 670                          | 175                           | 415                  | 1319  | 220                              | 3119         |
| 19Е                     | 9    | 27               | 1414                                 | 57                       | 64   | 20   | 140   | 20  | 910                          | 302                           | 415                  | 1063  | 230                              | 3164         |
| 20В                     | 9    | 72               | 3530                                 | 141                      | 97   | 14   | 283   | 43  | 716                          | 173                           | 798                  | 848   | 490                              | 3464         |
| 16                      | 18   | 136              | 6862                                 | 274                      | 192  | 27   | 549   | 82  | 1404                         | 500                           | 762                  | 3316  | 1000                             | 7832         |
| 16А                     | 9    | 144              | 6931                                 | 277                      | 194  | 27   | 554   | 83  | 1356                         | 450                           | 762                  | 1530  | 212                              | 5168         |
| <b>Итого</b>            |      | <b>583</b>       | <b>31746</b>                         | <b>1267</b>              | <b>1072</b>  | <b>169</b>   | <b>2652</b>   | <b>364</b>                                  | <b>7107</b>                  | <b>2702</b>                   | <b>5270</b>          | <b>12314</b>  | <b>3453</b>                      | <b>35125</b> |
| Существующие жилые дома |      |                  |                                      |                          |  |  |   |   |                              |                               |                      |   |                                  |              |
| 20А                     | 9    | 108              | 5295                                 | 212                      | 148  | 21   | 424   | 64  | 1116                         | 272                           | 1198                 | 1272  | 885                              | 5400         |
| 20Б                     | 9    | 108              | 5295                                 | 212                      | 148  | 21   | 424   | 64  | 1176                         | 293                           | 1198                 | 1272  | 795                              | 5391         |
| 15                      | 18   | 136              | 6862                                 | 274                      | 192  | 27   | 549   | 82  | 920                          | 272                           | 762                  | 1647  | 1190                             | 5642         |
| <b>Итого</b>            |      | <b>352</b>       | <b>17452</b>                         | <b>698</b>               | <b>488</b>   | <b>69</b>  | <b>1397</b>   | <b>210</b>                                  | <b>3212</b>                  | <b>837</b>                    | <b>3158</b>          | <b>4191</b>   | <b>2870</b>                      | <b>16433</b> |
| <b>Всего</b>            |      | <b>933</b>       | <b>49329</b>                         | <b>1974</b>              | <b>1558</b>  | <b>238</b>   | <b>4044</b>   | <b>573</b>                                  | <b>10319</b>                 | <b>3539</b>                   | <b>8428</b>          | <b>16505</b>  | <b>6323</b>                      | <b>51550</b> |

|              |              |              |             |         |      |
|--------------|--------------|--------------|-------------|---------|------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Взам. инв. № | Согласовано |         |      |
|              |              |              |             |         |      |
| Изм.         | Кол.уч       | Лист         | № док       | Подпись | Дата |

### Характеристика образуемых земельных участков

Таблица 4

| Обозначение площадки для строительства многоквартирного дома | Условный номер земельного участка | Способ образования земельного участка | Кадастровые номера земельных участков, из которых образован земельный участок     | Правообладатель исходных земельных участков, вид права участков, вид права  | Категория земель         | Вид разрешенного использования образуемого земельного участка | Площадь земельного участка, м <sup>2</sup> |
|--|-----------------------------------|---------------------------------------|---|---|--------------------------|---|--|
| площадка №18 по генплану                                     | 1                                 | Перераспределение                     | 13:23:1103202:3258,<br>13:23:1103202:3259 (1567 м <sup>2</sup> )                  | Общество с ограниченной ответственностью инвестиционно-строительная компания «Саранскстройинвест» (аренда)        | Земли населенных пунктов | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)             | 2071                                       |
|  | 2                                 | Перераспределение                     | 13:23:1103202:98,<br>13:23:1103202:99,<br>13:23:1103202:100 (443 м <sup>2</sup> ) | Общество с ограниченной ответственностью инвестиционно-строительная компания «Саранскстройинвест» (собственность) | Земли населенных пунктов | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)             | 3533                                       |
| площадка №16А по генплану                                    | 3                                 | Перераспределение                     | 13:23:1103202:3259 (971 м <sup>2</sup> ),<br>13:23:1103202:3260                   | Общество с ограниченной ответственностью инвестиционно-строительная компания «Саранскстройинвест» (аренда)        | Земли населенных пунктов | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)             | 4391                                       |
|  | 4                                 | Перераспределение                     | 13:23:1103202:100 (755 м <sup>2</sup> )   | Общество с ограниченной ответственностью инвестиционно-строительная компания «Саранскстройинвест» (собственность) | Земли населенных пунктов | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)             | 755  |

|      |        |      |       |         |      |
|------|--------|------|-------|---------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док | Подпись | Дата |
|      |        |      |       |         |      |

|              |              |              |
|--------------|--------------|--------------|
| Ивн. № подл. | Подп. и дата | Взам. инв. № |
|              |              |              |

|                             |                              |             |   |  |  |  |  |
|-----------------------------|------------------------------|-------------|---|--|--|--|--|
| площадка №16<br>по генплану | 5                            | Объединение | 13:23:1103202:2364,<br>13:23:1103202:2357,<br>13:23:1103202:73,<br>13:23:1103202:74,<br>13:23:1103202:109,<br>13:23:1103202:102,<br>13:23:1103202:101 | Общество с ограниченной ответственностью инвестиционно-строительная компания «Саранскстройинвест» (собственность);<br>Кириллова Л.Г., Болушев Н.Н., Лобзина Г.Н., Болушев А.В., Болушев Ю.Н., Болушев П.Ю., Галушкин С.С. (долевая собственность);<br>Калачева А.А., Королева М.А., Фролов А.Д., Фролов Д.А., Вершинина Е.А., Морозова О.А. (долевая собственность);<br>Елизарова А.Н., Кудашкина В.О., Кудашкин А.О., Долганов В.П., Долганов Н.В., Долганова Д.А. (долевая собственность);<br>Баданова Г.Ф. (собственность);<br>Лясин А.М. (собственность) | Земли населенных пунктов   | Многоэтажная<br>жилая застройка<br>(высотная<br>застройка) | 7738   |
|                             | площадка №20В<br>по генплану | 6           | Объединение   | 13:23:1103202:4002,<br>13:23:1103202:4003,<br>13:23:1103202:3833   | -;<br>-;<br>Курышев А.А., Курышев А.Е., Паксеваткин Е.П., Буданова Е.Н., Баранова Л.П. (долевая собственность) | Земли населенных пунктов                                   | Многоэтажная<br>жилая застройка<br>(высотная<br>застройка) |