Документация по планировке территории 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

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства СРО-П-014-05082009-13-0029, №004041, серия АА выданное на основании решения Президиума СРО НП «Межрегиональное объединение проектных организаций» от 06.05.2014 г., Протокол №19.

**СОДЕРЖАНИЕ**

**1** **Общая часть**

1.1 Состав авторского коллектива

**2** **Пояснительная записка**

2.1 Общие положения.

2.2  Природные условия.

2.3 Характеристика территории

2.4 Охрана окружающей среды

**3** **Обоснование проекта планировки территории**

3.1 Показатели по существующим зданиям.

Жилая застройка. Табл. 1

Нежилая застройка. Табл. 2

3.2 Расчет плотности населения территории.

3.3 Расчет свободной территории. Табл.3

3.4 Определение свободной территории и числа жителей по участкам после

 сноса частной одно- и двух- этажной, в основном ветхой, застройки.

3.5 Определение площадей земельных участков.

3.6 Результаты расчетов нормативных размеров земельных участков

 существующих жилых домов. Табл.4.

3.7 Расчет перспективной застройки.

3.8 Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и

 техногенного характера и обеспечения пожарной безопасности

3.9 Выводы

3.10 Технико-экономические показатели

|  |
| --- |
| ПРИЛОЖЕНИЯ |
| 1.Каталог координат формируемых земельных участков2. Характеристика земельных участков, зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости |
| 3. Задание на разработку градостроительной документации  |
| 4. Свидетельство о допуске к работам по подготовке проектной документации  СРО-П-081-1326186923-00140-2 от 11.03.2010г. |
| 5. Сведения из БТИ и государственного кадастра недвижимости |
| 6. Графическая часть |

**1 Общая часть**

|  |  |
| --- | --- |
| Должность | Фамилия |
| Главный инженер проекта | П. А. Каханов |
| Инженер отдела генпланов | А. А. Чендырев  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

**2. Пояснительная записка**

**2.1. Общие положения**

Проект по внесению изменений в документацию по планировки территории, ограниченного улицами Гагарина, Сурикова, пр. 50 лет Октября, и правым берегом р. Саранка г. Саранска, в части выполнения проекта планировки и проекта межевания земельного участка с кадастровым номером 13:23:0911235:10, расположенного по адресу: г. Саранск, пр. 50 лет Октября, д. 13 «а» разработан на основании постановления администрации г.о. Саранск №3433 от 13.12.2016 г.

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

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
2. Местные нормативы градостроительного проектирования г.о. Саранск, 2008.
3. Правил землепользования и застройки г.о. Саранска, 2016;
4. СНиП 11-04-2003 Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утвержденная Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 29.10.2002г. № 150;
5. СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
6. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

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

 - договор подряда № 19/2016 от 28 сентября 2016 г.;

- генеральный план г.о. Саранска, утвержденный решением Совета депутатов г.о. Саранск от 23.04.14 г. № 333;

- сведения из государственного кадастра недвижимости о земельных участках, расположенных в границах разработки проекта планировки территории и сведения ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» (приложение 6).

- Проект планировки территории квартала, ограниченного ул. Гагарина, 50 лет Октября, Сурикова и правым берегом р. Саранка г. Саранска.

**2.2. Природные условия.**

Район строительства относится ко II В климатическому подрайону II климати-ческого района.

Расчетная зимняя температура наружного воздуха (средняя наиболее холод¬ной пятидневки обеспеченностью 0,92) – минус 30° С.

Нормативное значение веса снегового покрова – 128 кг/м .

Нормативное значение ветрового давления – 30 кгс/м .

Нормативная глубина промерзания грунтов – 1,5 м .

Площадка проектируемого строительства относится к сухой зоне по влажности.

Ветровой режим характеризуется преобладанием Ю и ЮЗ направлениями вет-ров в зимний период, 3 и СВ – в летний период.

Средняя скорость ветра колеблется от 6,9 м/сек зимой до 4,4 м/сек летом.

**2.3. Характеристика территории.**

Рассматриваемая территория расположена в юго-западной части г. Саранска, имеет в плане форму треугольника, включает в себя следующие небольшие жилые квартала г. Саранска: – № № 177, 180-186, 188-196, 199-206, 241.

На территории располагаются жилые дома этажностью 1,2,3,5,7,9,10 этажей, школы № № 8 и 21, детские сады №44, 49, профтехучилище №37, кинотеатр «Рос-сия», магазины, станция скорой помощи, поликлиника, городская баня, администра-тивные здания, а также здания хозяйственных сараев, гаражей, торговых киосков, теплопунктов и трансформаторных подстанций.

Площадка, на которую будут вынесены металлические гаражи, определяется местными органами власти.

Схема территории приведена на чертеже ППТ–2 графической части проекта

Общая площадь территории, ограниченной улицами Гагарина, 50 лет Октября, Сурикова и правым берегом р. Саранка в красных линиях, выданных МУ «Градостроительство» в 2007г. составляет 815907м2 или 81.59 га.

В рамках проекта планировки территории, в целях более рационального ис-пользования городской территории, предлагается жилые кварталы укрупнить, с раз-бивкой территории на участки № ,№ 1 – 8.

При этом часть улиц (Сурикова, Ватутина, Энгельса, Свердлова, Кошевого, С Лазо, Котовского, 1-ой Набережной, 2-ой Набережной и переулка С. Лазо) будут ча-стично застроены, а частично превратятся в дворовые проезды.

Площадь, занимаемая сложившимися улицами, являющимися транспортными магистралями, (пр. 50 лет Октября, ул. Гагарина), из расчетной площади рассматриваемой территории исключаются.

Тогда, общая расчетная площадь территории Sop равна:

Sор = Sо – Sт = 770327 –39445 = 730882 м2 = 73.09 га,

В том числе существующие проезды (улицы) = 2.42 га

Общая расчетная площадь состоит из 8-ми расчетных участков, расположение которых показано на Схеме расположения участков, а показатели по ним сведены в таблицу 3.

Рассматриваемая территория является составной частью территории юго-западного района г. Саранска.

**2.4 Охрана окружающей среды.**

Рассматриваемая территория с северной стороны ограничена правым берегом р. Саранки, водоохранная зона которой равна 50 м. Свободная территория под проектируемую застройку принимается из условия ликвидации гаражного массива боксового типа (1135 боксов), расположенного в водоохранной зоне р. Саранки (п. 5.3.10, 5.319) и в зоне жилой застройки (примечание п.7, таблицы 4.4.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1031 – 01).

Срезанный при строительстве растительный грунт (по возможности) использовать в дальнейшем при устройстве газонов.

Не допускать неорганизованных поверхностных стоков, минуя ливневую канализацию.

Загрязненная вода от мойки автомашин и территорий автостоянок должна проходить очистку перед попаданием в ливневую канализацию.

Строительный мусор в процессе строительства вывозить на свалку.

**3 Обоснование проекта планировки территории.**

**3.1 Показатели по существующим зданиям**

**Жилая застройка**

**Табл. 1**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименован. объекта** | **Год пост­ройки** | **Площадь застройки м2** | **Общая площадь м2** | **Этаж­ность** | **Кол-во квартир** | **Площадь, .земельного участка****м2** |
| **Жилая часть** | **Встроено-пристроенные помещения** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** |
| **ул. Сурикова** |
| 2 | 1959 | 110.8 | 53.0 | - | 1 | 1 | 1817к |
| 4 | 1959 | 117.1 | 92.9 | - | 1 | 1 | 936 |
| 6 | 1959 | 130.5 | 87.9 | - | 1 | 1 | 940 |
| 8 | 1959 | 105.4 | 52.3 | - | 1 | 2 | 673 |
| 10 | 1959 | 162.8 | 95.7 | - | 1 | 2 | 800к |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Итого:** |  | **626.6** | **318.8** |  |  | **7**  | **5166** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ул. Ватутина** |
| 1 | 1959 | 253.7 | 88.9 | - | 1 | 2 | 1015к |
| 2 | ! | ! | ! | - | 1 | ! | 800 |
| 3 | 1959 | 182.2 | 68.5 | - | 1 | 2 | 854 |
| 4 | ! | ! | ! | - | 1 | ! | 800 |
| 5 | 1959 | 108.8 | 53.6 | - | 1 | 1 | 888 |
| 6 | ! | ! | ! | - | 1 | ! | 605к |
| 7 | 1959 | 150.5 | 52.7 | - | 1 | 2 | 948 |
| 8 | ! | ! | ! | - | 1 | ! | 800 |
| 9 | 1959 | 139.2 | 63.0 | - | 1 | 1 | 940 |
| 11 | 1959 | 114.3 | 53.6 | - | 1 | 1 | 912 |
| 13 | 1959 | 171.8 | 110.2 | - | 1 | 3 | 620 |
| 15 | 1959 | 125.5 | 71.6 | - | 1 | 3 | 408 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Итого: !** |  | **1726.0** | **802.3** |  |  | **15** | **9590** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ул. Энгельса** |
| 2 | 1960 | 137.2 | 62.1 | - | 1 | 2 | 583 |
| 3а | ! | ! | ! | - | 1 | ! | 1060к |
| 4 | 1958 | 116.1 | 52.9 | - | 1 | 2 | 443 |
| 5а | 1960 | 427.2 | 288.8 | - | 1 | 8 | 1564 |
| 8 | 1957 | 216.0 | 91.9 | - | 1 | 2 | 600 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Итого: !** |  | **1276.5** | **695.7** |  |  | **15** | **4250** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** |
| **пер. Свердлова** |
| 1 | 1959 | 74.1 | 53.23 | - | 1 | 1 | 600 |
| 2а | 1962 | 288.5 | 107.2 | - | 1 | 4 | 1045 |
| 3 | 1959 | 88.7 | 53.2 | - | 1 | 1 | 600 |
| 4 | 1960 | 170.5 | 93.1 | - | 1 | 4 | 665 |
| 5 | 1960 | 189.3 | 114.5 | - | 1 | 4 | 513 |
| 5а | 1950 | 321.8 | 266.7 | - | 1 | 7 | 829к |
| 6 | 1960 | 183.5 | 84.4 | - | 1 | 2 | 1041 |
| 7 | 1960 | 170.4 | 83.3 | - | 1 | 2 | 599к |
| **Итого:**  |  | **1486.8** | **855.7** |  |  | **25** | **5892** |
| **ул. Серадзская** |
| 1 | 1967 | 154.9 | 78.6 | - | 1 | 2 | 606 |
| 2 | 1960 | 331.3 | 138.4 | - | 2 | 8 | 1395 |
| 3 | 1959 | 97,8 | 63.72 | - | 1 | 2 | 600 |
| 4 | 1959 | - | - | - | - | - | - |
| 5 | 1959 | 398.6 | 224.1 | - | 1 | 6 | 868 |
| 6 | 1960 | 276.5 | 271.7 | - | 2 | 8 | 1631 |
| 7 | 1974 | 504.0 | 1050.0 | - | 3 | 24 | 956 |
| 8 | - | - | - | - | - | - | - |
| 10 | 1960 | 439.3 | 280.6 | - | 2 | 8 | 1559 |
| 12 | 1967 | 847.2 | 4261.1 | - | 5 | 80 | 4301 |
| 12а | 1975 | 872.8 | 3131.3 | - | 5 | 60 | 3493 |
| 14 | 1967 | 874.8 | 3557.1 | - | 5 | 80 | 3244 |
| 16 | 1967 | 881.5 | 3553.5 | - | 5 | 80 | 3784 |
| **Итого:**  |  | **6048.7** | **16610.1** |  |  | **358** | **22437** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ул. О. Кошевого** |
| 2  | 1960 | 175.0 | 59.5 | - | 1 | 1 | 680к |
| 4 | 1959 | 104.5 | 61.6 | - | 1 | 2 | 440 |
| 5 | 1958 | 239.7 | 276.6 | - | 2 | 8 | 912 |
| 5а | 1968 | 307.1 | 355.9 | - | 2 | 8 | 1260к |
| 7 | 1962 | 199.8 | 270.8 | 139.1 | 2 | 4 | 953 |
| 7а | 1969 | 254.9 | 355.2 | - | 2 | 8 | 255 |
| 8 | 1958 | 92.9 | 68.4 | - | 1 | 2 | 532 |
| 10 | 1959 | 147.0 | 54.4 | - | 1 | 2 | 548 |
| 11 | 1962 | 367.0 | 281.8 | - | 2 | 8 | 1733к |
| 12 | 1959 | 98.8 | 149.5 | - | 1 | 3 | 478к |
| 16 | 1968 | 495.7 | 712.3 | - | 2 | 16 | 1548 |
| 18 | 1969 | 748.3 | 710.7 | - | 2 | 16 | 2806к |
| 20 общежитие | 1968 | 1046.9 | 3153.7 | 393.2 | 5 | 91 комн. | 2270к |
| **Итого:** |  | **4507.0** | **6727.1** | **532.3** |  | **78+91к** | **14415** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** |
| **ул. М.Расковой** |
| 1 | 1960 | 220.7 | 88.0 | - | 1 | 2 | 558 |
| 3 | 1959 | 160.7 | 82.6 | - | 1 | 1 | 528 |
| 7 | ! | 15,5 | 85.0 | - | ! | 1 | 520 |
| 9 | 1958 | 189.8 | 139.8 | - | 1 | 5 | 538 |
| 11 | 1958 | 106.1 | 74.3 | - | 1 | 2 | 494 |
| 12 | 1958 | 228.1 | 152.7 | - | 1 | 4 | 1369 |
| 13 | 1961 | 583.8 | 680.6 | - | 2 | 16 | 1147 |
| 14 | 1958 | 199.8 | 132.4 | - | 1 | 4 | 1376к |
| 14 (корп.1) | 1987 | 697.3 | 3696.6 |  | 9 | 72 | 3142Н |
| 14 (корп.2) | 1988 | 957.9 | 5599.4 | - | 9 | 108 | 4759Н |
| 14 (корп.3) | 1986 | 681.3 | 3753.6 | - | 9 | 65 | 3191Н |
| 15 | 1961 | 432.6 | 654.8 | - | 2 | 14 | 433 |
| 15а | 1973 | 493.2 | 1053.2 | - | 3 | 24 | 2074Н |
| 15б(кв.85-117) | 1998 | 450.2 | 1950.4 | - | 9 | 33 | 1675 |
| 15б(кв.118-144) | 1997 | 447.9 | 1992.1 | - | 9 | 27 | 1663 |
| 15б(кв.149-188) | 1994 | 779.1 | 2684.7 | - | 9 | 40 | 2490 |
| 15в | 1998 | 361.1 | 3122.4 | - | 7 | 56 | 2832 |
| 15г | 1996 | 3528.4 | 1592.5 | - | 5 | 26 | 2755 |
| 16 | 1977 | 869.9 | 3267.2 | - | 5 | 60 | 1577к |
| 18 | 1965 | 887.5 | 3517.3 | - | 5 | 80 | 1869 |
| 20 | 1965 | 908.7 | 3536.1 | - | 5 | 80 | 3948 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Итого:**  |  | **15155.0** | **37855.7** |  |  | **719** | **38938** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ул. С. Лазо** |
| 1 (общежитие) | 1969 | 408.5 | 833.8 | - | 3 | 35к | 1643Н |
| 2 | 1957 | 231.0 | 140.2 | - | 1 | 3 | 414 |
| 3 | 2003 | 373.8 | 1330.0 | - | 5 | 30 | 1170н |
| 4 | 1953 | 219.1 | 103.6 | - | 1 | 3 | 900 |
| 5 | 2003 | 373.8 | 1327.0 | - | 5 | 30 | 1170н |
| 6 | 1952 | 182.3 | 111.7 | - | 1 | 2 | 818 |
| 7 | 1958 | 306.5 | 157.5 | - | 1 | 4 | 1030 |
| 8 | 1957 | 178.4 | 100.3 | - | 1 | 2 | 530 |
| 9 | 1958 | 93.6 | 51.8 | - | 1 | 2 | 668 |
| 10 | 1957 | 132.1 | 88.5 | - | 1 | 2 | 297 |
| 12(снос) | ! | ! | ! | - | ! | ! | - |
| 14 | 1957 | 195.5 | 114.3 | - | 1 | 2 | 474 |
| 16 (корпус 1) | 2004 | 1095.0 | 3532.4 | - | 5 | 60 | 6442к |
| 16 (корпус 2) | 2003 | 1079.3 | 3560.2 | - | 5 | 60 | 4546к |
| 24(снос) | 1958 | 96.9 | 68.5 | - | 1 | 2 | - |
| 28(снос) | ! | ! | ! | - | ! | ! | - |
| 30(снос) | 1958 | 153.3 | 103.8 | - | 1 | 3 | 770 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Итого: !** |  | **5359.1** | **11623.6** |  |  | **205** | **20872** |
|  |  |  |  |  |  | **+35к** |  |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **5** | **7** | **8** |
| **Пер. С. Лазо** |
| 4 | 1958 | 279.5 | 136.6 | - | 1 | 3 | 754 |
| 6 | 1958 | 198,9 | 130.4 | - | 1 | 4 | 1056 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Итого:** |  | **478.4** | **267.0** | **-** |  | **7** | **1810** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ул. Гагарина** |
| 49 | 1955 | 254.3 | 113.1 | - | 1 | 2 | 803 |
| 51 | 1955 | 371.8 | 158.2 | - | 1 | 4 | 1122 |
| 53 | 1957 | 346.7 | 149.2 | - | 1 | 4 | 889 |
| 55 | 1958 | 259.7 | 159.0 | - | 1 | 4 | 870 |
| 57 | 1957 | 176.6 | 149.1 | - | 1 | 1 | 319 |
| 59 | 1959 | 295.3 | 104.4 | - | 1 | 3 | 454 |
| 61 | 1957 | 199.4 | 95.1 | - | 1 | 3 | 730 |
| 63 | 1958 | 168.1 | 82.2 | - | 1 | 4 | 469 |
| 65 | 1955 | 99.3 | 71.7 | - | 1 | 3 | 251 |
| 67 | 1957 | 123.8 | 93.0 | - | 1 | 2 | 450 |
| 69 | 1957 | 167.4 | 126.1 | - | 1 | 5 | 420 |
| 71 | 1957 | 215.8 | 127.1 | - | 1 | 4 | 540 |
| 73 | 1957 | 259.1 | 127.2 | - | 1 | 4 | 724 |
| 75 | 1957 | 161.7 | 147.3 | - | 1 | 4 | 399 |
| 77 | 1957 | 139.2 | 59.5 | - | 1 | 2 | 700 |
| 81 | 2005 | 1131.6 | 4632.1 | - | 5 | 65 | 3011н |
| 83 | 1959 | 195.6 | 138.1 | - | 1 | 4 | 599 |
| 85 | 1957 | 226.0 | 139.6 | - | 1 | 4 | 686 |
| 89 | 1983 | 1143.2 | 4297.4 | 256.8 | 9 | 72 | 4212н |
| 91 | 1965 | 907.1 | 4241.4 | - | 5 | 80 | 1992 |
| 93 | 1965 | 889.0 | 3560.9 | - | 5 | 80 | 3925 |
| 95 | 1965 | 863.1 | 3096.1 | - | 5 | 80 | 4520 |
| 97 | 1965 | 880.0 | 3083.8 | - | 5 | 79 | 5050 |
| Нов. стр. |  | 2242 | 12137.5 |  | 10 | 200 | 9189 |
| **Итого: !** |  | **11715.8** | **37089,1** | **256.8** |  | **713** | **42324** |
|  |  |  |  |  |  |  | 26162 |
| **пр. 50 лет Октября** |
| 1 | 1965 | 600.5 | 3110.6 | - | 5 | 60 | 3281н |
| 3 | 1965 | 688.0 | 2448.6 | 57.1 | 5 | 59 | 4733 |
| 7 | 1965 | 545.6 | 3110.6 | - | 5 | 60 | 2870 |
| 11 | 1965 | 921.4 | 3552.6 | - | 5 | 80 | 3207 |
| 13 | 1966 | 878.4 | 3546.3 | - | 5 | 80 | 4078 |
| 15 | 1965 | 890.0 | 4325.6 | - | 5 | 80 | 1245 |
| 17 | 1965 | 899.1 | 3597.4 | - | 5 | 80 | 3520 |
| 19 | 1967 | 879.4 | 3455.9 | - | 5 | 80 | 2349 |
| 21 | 1966 | 717.2 | 2460.7 | 154.1 | 5 | 56 | 1676 |
| 25 | 1967 | 876.0 | 3497.1 | - | 5 | 80 | 2002 |
| 27 | 1966 | 876.6 | 3557.4 | - | 5 | 80 | 4797 |
| 31 | ! | 1099.9 | 4399.6 | - | 5 | 100 | 5983н |
| 33 | 1982 | 862.7 | 3131.3 | - | 5 | 60 | 4259н |
| 35 | 1995 | 651.1 | 4458.6 | - | 10 | 80 | 4103н |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** |
| Стр. жил. дома | **-** | 1254.3 | 6645.2 | 429 | 5-10 | 124 | 4460 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Итого: !** |  | **12640.2** | **52184.5** | **640,2** |  | **1159** | **52563** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ул. Щорса** |
| 10 | ! | 692.3 | 3974.6 | - | 9 | 71 | 2584н |
| 12 | ! | 649.3 | 3534.26 | - | 9 | 72 | 2297н |
| 14 (снос) | 1958 | 182.7 | 100.6 | - | 1 | 3 | - |
| 14,16 | ! | 760.97 | 2848.11 | - | 5 | 45 | 2506н |
| 18 | ! | 692.3 | 3974.6 | - | 9 | 71 | 2584н |
| 21(снос) | 1958 | 118.0 | 75.0 | - | 1 | 2 | - |
| 22 | ! | 692.3 | 3974.6 | - | 9 | 71 | 2584н |
| 23 (снос) | 1958 | 116.5 | 89.3 | - | 1 | 2 | - |
| 25, 27 | ! | 649.3 | 3534.26 | - | 9 | 72 | 2297н |
| 27 (снос) | 1958 | 123.7 | 79.0 | - | 1 | 2 | - |
| 31 | 1962 | 296.4 | 280.5 |  | 2 | 8 | 617 |
| 33 | 1964 | 440.4 | 628.7 | - | 2 | 16 | 1224 |
| 33а | 1962 | 523.1 | 539.6 | - | 2 | 16 | 2255 |
| 37 | 1963 | 258.0 | 285.0 | - | 2 | 8 | 2255 |
| 45 | 1960 | 256.4 | 281.0 | - | 2 | 8 | 1733к |
| 47 | 1960 | 316.8 | 276.9 | - | 2 | 5 | 1733к |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Итого: !** |  | **6227.4** | **24132.2** |  |  | **463** | **24669** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ул. Котовского** |
| 2 | 1958 | 135.2 | 71.8 | - | 1 | 3 | 1242 |
| 4 | 1958 | 91.0 | 53.7 | - | 1 | 2 | 693 |
| 6 | 1958 | 110.8 | 68.6 | - | 1 | 2 | 654 |
| 8 | 1958 | 97.7 | 54.1 | - | 1 | 1 | 600 |
| 10 | 1958 | 153.6 | 98.7 | - | 1 | 2 | 695 |
| 12 | 1959 | 104.6 | 54.9 | - | 1 | 2 | 988к |
| 14 | 1959 | 90.6 | 66.4 | - | 1 | 2 | 880 |
| 16 | 1959 | 287.0 | 148.3 | - | 1 | 6 | 1114 |
| 18 | 1958 | 309.9 | 147.2 | - | 1 | 6 | 1380 |
| 20 | ! | ! | ! |  | ! | ! | 1000к |
| 22 | 1959 | 385.6 | 185.1 | - | 1 | 6 | 1297 |
| 24 | 1959 | 361.6 | 52.9 | - | 1 | 6 | 1396к |
| 26 | 1959 | 464.4 | 206.6 | - | 1 | 6 | 1383 |
| 28 | 1964 | 330.7 | 366.6 | - | 2 | 8 | 1041н |
| 30 | 1964 | 420.4 | 351.7 | - | 2 | 8 | 1755 |
| 32 | 1964 | 334.8 | 355.7 | - | 2 | 8 | 1206 |
| 34 | 1964 | 318.2 | 355.7 | - | 2 | 8 | 1173 |
| 36 | 1964 | 336.0 | 361.2 | - | 2 | 8 | 1041н |
| 40 | 1960 | 185.6 | 128.2 | - | 1 | 5 | 587 |
| 42 | 1965 | 302.0 | 118.3 | - | 1 | 2 | 1080к |
| 44 | 1961 | 378.4 | 180.8 | - | 1 | 4 | 1058к |
| 46 | 1963 | 441.3 | 216.2 | - | 1 | 4 | 1000 |
| 48 | 1964 | 155.2 | 98.7 | - | 1 | 2 | 950 |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** |
| 50 | 1958 | 265.4 | 188.5 | - | 1 | 3 | ! |
| 54 | 1959 | 285.8 | 142.6 | - | 1 | 4 | 1057к |
| 56 | 1961 | 327.0 | 228.3 | - | 1 | 7 | 933 |
| 58 | 1962 | 288.7 | 133.7 | - | 1 | 4 | 933к |
| 62 | 1960 | 112.0 | 45.9 | - | 1 | 1 | 432 |
| 64 | 1959 | 156.0 | 104.3 | - | 1 | 3 | 967 |
| 10 | 1952 | 194.7 | 111.2 | - | 1 | 2 | 630 |
| 12 | 1951 | 125.0 | 69.7 | - | 1 | 1 | 560 |
| 14 | 1951 | 280.9 | 135.3 | - | 1 | 3 | 630 |
| 16 | 1950 | 129.1 | 50.3 | - | 1 | 1 | 630 |
| 18 | 1950 | 137.0 | 63.3 | - | 1 | 3 | 630 |
| 20 | 1953 | 100.1 | 50.3 | - | 1 | 1 | 630 |
| 22 | 1950 | 91.7 | 61.0 | - | 1 | 1 | 622 |
| 24 | 1950 | 149.1 | 81.6 | - | 1 | 1 | 514 |
| 60 |  |  |  |  |  |  | 611к |
| 1. |  |  |  |  |  |  | 600 |
| 3 |  |  |  |  |  |  | 726к |
| 5 |  |  |  |  |  |  | 1000 |
| 7 |  |  |  |  |  |  | 1000 |
| 9 |  |  |  |  |  |  | 1095к |
| 11 |  |  |  |  |  |  | 1000 |
| 13 |  |  |  |  |  |  | 600 |
| 15 |  |  |  |  |  |  | 800 |
| 17 |  |  |  |  |  |  | 1000 |
| 19 |  |  |  |  |  |  | 800 |
| 21 |  |  |  |  |  |  | 800 |
| 23-31 |  |  |  |  |  |  | 3400 |
| 33 |  |  |  |  |  |  | 1522к |
| 47  |  |  |  |  |  |  | 1010к |
| 49 |  |  |  |  |  |  | 980к |
| 61 |  |  |  |  |  |  | 497к |
| 67 |  |  |  |  |  |  | 579к |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Итого:**  |  | **13837..0** | **16091.7** |  |  | **162** | **51394** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ул. 1-ая Набережная** |
| 2 | 1960 | 492.5 | 232.9 | - | 1 | 6 | 1326 |
| 4 | 1960 | 185.6 | 139.5 | - | 1 | 3 | 1490 |
| 6 | 1959 | 355.5 | 188.4 | - | 1 | 4 | 1266 |
| 8 | 1960 | 272.7 | 135.7 | - | 1 | 4 | 788 |
| 10 | 1958 | 145.2 | 111.3 | - | 1 | 2 | 800 |
| 12 | - | - | - |  | - | - | - |
| 14 | 1959 | 477.7 | 214.9 | - | 1 | 6 | 1853 |
| 16 | 1959 | 449.8 | 204.3 | - | 1 | 6 | 1920 |
| 18 | 1954 | 502.9 | 234.9 | - | 1 | 6 | 1937 |
| 20 | 1959 | 379.1 | 164.2 | - | 1 | 6 | 1283 |
| 22 | 1959 | 116.5 | 65.9 | - | 1 | 2 | 435к |
| 24 | 1960 | 340.7 | 171.0 | - | 1 | 4 | 800 |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** |
| 26 | 1960 | 469.0 | 222.4 | - | 1 | 5 | (Кв.4) 256к |
| 34 | 1958 | 154.2 | 98.6 | - | 1 | 2 | 1255 |
| 36 | 1959 | 122.8 | 67.5 | - | 1 | 2 | 762 |
| 38 | 1959 | 246.8 | 115.6 | - | 1 | 2 | 685к |
| 40 | 1959 | 135.6 | 41.2 | - | 1 | 2 | 389к |
| 42 | 1960 | 227.5 | 143.5 | - | 1 | 6 | 1101 |
| 44 | 1958 | 197.1 | 119.6 | - | 1 | 3 | 808 |
| 46 | 1959 | 279.9 | 160.2 | - | 1 | 4 | 1294к |
| 48 | 1969 | 158.8 | 127.3 | - | 1 | 3 | 720 |
| 50 | 1960 | 281.8 | 189.1 | - | 1 | 4 | 800 |
| 52 | 1960 | 193.5 | 141.5 | - | 1 | 3 | 425 |
| 54 | 1959 | 196.6 | 125.4 | - | 1 | 3 | 1011 |
| 56 | 1955 | 105.8 | 67.6 | - | 1 | 2 | 800 |
| 58 | 1961 | 277.5 | 120.1 | - | 1 | 4 | 1000 |
| 60 | 1960 | 273.8 | 126.5 | - | 1 | 3 | 1034 |
| 62 (стр.) | 2004 | 201.4 | 128.2 | - | 1 | 1 | 1000к |
| 64 | 1960 | 199.2 | 126.7 | - | 1 | 2 | 1461к |
| 66 | 1960 | 278.0 | 185.0 | - | 1 | 4 | 800 |
| 1 | 1959 | 176.7 | 78.5 | - | 1 | 2 | 483 |
| 3 | 1959 | 148.6 | 74.3 | - | 1 | 2 | 800 |
| 5 | 1959 | 230.2 | 136.9 | - | 1 | 3 | 1047к |
| 7 | 1959 | 240.7 | 98.1 | - | 1 | 2 | 1007к |
| 9 | 1959 | 209.8 | 75.3 | - | 1 | 2 | 800 |
| 11 | 1960 | 267.7 | 143.5 | - | 1 | 4 | 1363 |
| 11а | 1961 | 135.3 | 72.0 | - | 1 | 1 | 400 |
| 13 | 1959 | 184.4 | 105.5 | - | 1 | 4 | 800 |
| 15 | 1959 | 316.0 | 167.2 | - | 1 | 3 | 1243/382к |
| 17 | 1962 | 273.8 | 212.6 | - | 1 | 4 | 1260 |
| 19 | 1962 | 304.9 | 114.4 | - | 1 | 2 | 931 |
| 21 | 1962 | 177.4 | 73.1 | - | 1 | 2 | 603 |
| 23 | 1959 | 177.3 | 117.0 | - | 1 | 3 | 617 |
| 25 | 1959 | 234.3 | 117.0 | - | 1 | 3 | 600 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Итого:**  |  | **10794.6** | **5754.4** |  |  | **141** | **39914** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ул. 2-ая Набережная** |
| 2 | 1958 | 320.4 | 157.4 | - | 1 | 4 | 730 |
| 4 | 1959 | 343.4 | 189.3 | - | 1 | 5 | 1041 |
| 6 | 1958 | 393.2 | 257.1 | - | 1 | 5 | 899 |
| 8 | 1960 | 323.6 | 206.6 | - | 1 | 3 | 1020 |
| 10 | 1960 | 357.5 | 193.4 | - | 1 | 4 | 1127 |
| 12 | 1961 | 337.3 | 175.5 | - | 1 | 4 | 707 |
| 14 | 1959 | 74.9 | 52.3 | - | 1 | 1 | 800 |
| 16 | 1959 | 82.2 | 54.9 | - | 1 | 1 | 800 |
| 18 | 1959 | 103.7 | 54.0 | - | 1 | 1 | 687 |
| 20 | 1959 | 82.2 | 53.9 | - | 1 | 1 | 800 |
| 22 | 1959 | 113.9 | 71.2 | - | 1 | 2 | 533 |
| 24 | 1959 | 77.6 | 53.3 | - | 1 | 1 | 717 |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** |
| 26 | 1959 | 163.5 | 115.9 | - | 1 | 2 | 717 |
| 28 | 1958 | 199.1 | 155.1 | - | 1 | 4 | 506 |
| **Итого:** |  | **2972.5** | **1789.9** |  |  | **38** | **11084** |
| **ул. Фурманова** |
| 2 | 1961 | 118.5 | 69.7 | - | 1 | 1 | 453 |
| 4 | 1957 | 246.9 | 181.8 | - | 1 | 4 | 400 |
| 6 | 1958 | 162.9 | 83.9 | - | 1 | 2 | 597 |
| 6а | 1956 | 199.1 | 89.7 | - | 1 | 3 | 608 |
| 10 | 1957 | 195.5 | 99.1 | - | 1 | 2 | 447 |
| 12 | 1953 | 202.0 | 152.9 | - | 1 | 3 | 747 |
| 16 | 1957 | 133.7 | 72.1 | - | 1 | 3 | 818 |
| 18 | 1975 | 419.5 | 881.3 | - | 3 | 28 | 1350к |
| 20 | 1962 | 241.5 | 280.6 | - | 2 | 8 | 937 |
| 20а | 1968 | 617.4 | 710.5 | - | 2 | 16 | 1725 |
| 26 | 1993 | 514.9 | 2333.1 | - | 10 | 54 | 1941 |
| 28 | 1969 | 503.9 | 707.4 | - | 2 | 16 | 1489 |
| 30 | 1962 | 290.4 | 279.2 | - | 2 | 8 | 1061 |
| 32 | 1960 | 198.0 | 273.8 | - | 2 | 8 | 587 |
| 38 | 1960 | 252.7 | 312.7 | - | 2 | 8 | 912 |
| 40 | 1960 | 274.0 | 272.7 | - | 2 | 8 | 1093 |
| 46 | ! | 850.0 | 6800.0 | - | 10 | 96 | 4420н |
| 48 | ! | 850.0 | 6800.0 | - | 10 | 96 | 4420н |
| 50 | ! | 850.0 | 6800.0 |  | 10 | 96 | 4420н |
| 9 (снос) | 1957 | 173.0 | 69.3 | - | 1 | 4 | 659 |
| 11 (снос) | 1957 | 290.8 | 164.3 | - | 1 | 4 | 782 |
| 13 (снос) | 1957 | 139.3 | 85.4 | - | 1 | 2 | 400 |
| 15 (снос) | 1957 | 141.7 | 31.15 | - | 1 | 3 | 1120 |
| 15а | 1987 | 467.6 | 2103.1 | - | 9 | 64 | 1452 |
| 17а | 2007 | 1100.0 | 4400.0 |  | 5 | 72 | 3872н |
| 17 | 1959 | 136.9 | 91.2 | - | 1 | 3 | 515 |
| 19 | 1959 | 184.7 | 103.5 | - | 1 | 3 | 1447 |
| 21 | 1959 | 166.9 | 77.4 | - | 1 | 2 | 1410 |
| 23 | 1958 | 294.6 | 177.1 | - | 1 | 4 | 438к |
| 25 | 1959 | 232.8 | 155.3 | - | 1 | 4 | 1247к |
| 27 | 1959 | 436.7 | 159.2 | - | 1 | 4 | 439к |
| 29 | 1959 | 336.4 | 186.3 | - | 1 | 6 | 888 |
| 31 | 1959 | 389.0 | 207.4 | - | 1 | 6 | 1538 |
| 33 | 1958 | 342.4 | 180.4 | - | 1 | 6 | 1764 |
| 35 | 1953 | 317.9 | 185.2 | - | 1 | 6 | 882 |
| 37 | 1957 | 360.5 | 153.6 | - | 1 | 6 | 897 |
| 39 | 1972 | 506.5 | 1077.3 | - | 3 | 23 | 1695 |
| 43 | 1966 | 269.9 | 357.9 | - | 2 | 8 | 666 |
| 45 | 1966 | 732.7 | 355.0 | - | 2 | 8 | 1578 |
| 49 | 1964 | 320.7 | 359.1 | - | 2 | 8 | 1600 |
| 51 | 1964 | 317.4 | 405.4 | - | 2 | 8 | 1225 |
| 53 | 1960 | 228.2 | 105.4 | - | 1 | 3 | 593к |
| 55 | 1960 | 202.0 | 115.0 | - | 1 | 2 | 400 |
| 59 | 2004 | 392.1 | 2641.4 | - | 10 | 60 | 2430н |
| 63 | 1961 | 312.8 | 194.8 | - | 1 | 4 | 328к |
| 65 | 1959 | 232.4 | 141.4 | - | 1 | 4 | 500к |
| 67 | 1957 | 331.1 | 192.9 | - | 1 | 4 | 1044 |
| 69 | 1960 | 386.8 | 244.0 | - | 1 | 5 | 1265к |
| 73 | 1960 | 206.3 | 139.8 | - | 1 | 4 | 400 |
| 75 | 1961 | 270.8 | 183.3 | - | 1 | 4 | 400 |
| 77 | 1959 | 90.2 | 54.4 | - | 1 | 2 | 433к |
| 79 | ! | ! | ! |  | ! | ! | 619к |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Итого:**  |  | **13602,0** | **24545,7** |  |  | **798** | **62551** |
| **ВСЕГО:** |  | **105688,7** | **237343.5** | **1000.3** |  | **3879+****126к** | **407869** |

\*Показатели по нежилым помещениям приведены в таблице 2

Расчет нормативных площадей земельных участков для жилых домов (кондоминиумов) выполненный с учетом удельных показателей земельной доли, приходящейся на 1м2 общей площади, в соответствии с «Методическими указаниями по расчету земельных участков в кондоминиумах» (СП 30-101-98), приведен в таблице 3.

**Нежилая застройка.**

**Табл. 2**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№№****пп** | **Наименование** | **Площадь застройки, м2** | **Год пост­ройки** | **Этажность** | **Площадь земельного****участка м2** | **Приме­чание** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
| 1 | Детский сад №44 пр.50 лет Октября,5а SН.Ж.=! м2 | ! | ! | ! | 6717к |  |
| 2 | Детский сад №49пр. 50 лет Октября, 9а SН.Ж.= ! м2 | ! | ! | ! | 6954к |  |
| 3 | Школа № 8 пр.50 лет Октября, 23 SН.Ж.= 745.9 м2 | 861.5 | 1969 | 2 | 6628к |  |
| 4 | К-тр «Россия»пр.50 лет Октября,17б SН.Ж.=2700.3 м2 | 2356.5 | 1989 | 3 | 19676к |  |
| 5 | Магазин пр.50 лет Октября, 21 SН.Ж.= 154.1 м2 | 717.2 | 1966 | 1 | 3317 |  |
| 6 | МагазинУл.50 лет Октября, 15 SН.Ж.= ! м2 | ! | ! | 1 | 173 |  |
| 7 | Здание скорой помощи, пр.50 лет Октября,31а, Sн.ж.= ! м2 | ! | ! | ! | 850к |  |
| 8 | Производств.база (Саранское МП «Тепловые сети») пр.50 лет Октября29А Sн.ж.=2762.9 м229Б Sн.ж.=112.0 м229В(незаверш. стр.)29Д Sн.ж.=11.5 м2 | 2258.8134.71162.66.4 | 1975198920022002 |   2111 |  10166к |  |
| 9 | Диспетчерскаяпр.50 лет Октября,13аSН.Ж.= 166.6 м2 | 180.6 | 1999 | 1 | 308к |  |
| 10 | Магазин, ул.50 лет Октября,15аSн.ж.=188 м | 263.8 | 1970 | 1 | 182к |  |
| 11 | ул. М. Расковой,10адм.зд литА S=974.8м2адм. зд.литА1S=744.6м2гараж S=69.5м2 | 218.1358.681.9 | 197319891989 | 33 1 | 2043к |  |
| 12 | Школа №8ул. М. Расковой, 17аSн.ж=4374.2 м2 | 2677.9 | 1965 | 3 | 17655к |  |
| 13 | Адм. здание по делам ГО и ЧС, Ул. М. Расковой, 2А, Sн.ж.=1953.8 м22Б, Sн.ж.=571.8 м2 | 622.6351.8 | 19781995 | 32 | 4531к |  |
|  14 | Адм. зданиеул. Щорса, 39Sн.ж.=527.3 м2 | 345.4 | 1962 | 2 | 1120к |  |  |
|  15 | Адм. зданияул. Щорса, 41, 43Sн.ж.=1089.4 м2Sн.ж.=66.6 м2 | 826.171.8 | 19621975 | 31 | 4557 |  |
|  16 | Адм. зданиеул. Щорса, 35лит.А Sн.ж.= 431.9 м2лит. Б Sн.ж.=131.3 м2 | 551.1 | 19901991 | 21 | 1745к |  |
|  17 | Школа №21ул. Щорса, 29Sн.ж.=860.8 м2 | 1071.7 | 1960 | 2 | 12697 |  |
|  18 | ПЧ и МЧСул. Фурманова, 15 блит.А Sн.ж.= 2282.2 м2лит.Б Sн.ж.=490.0 м2 | 1981.0556.8 | 19761987 | 41 | 6110 |  |
|  19 | Профтехучилище №37Ул. Фурманова, 34аSн.ж.= ! м2 | 538.5 |  | ! | 3975к |  |
|  20  | БаняУл. Фурманова, 22Sн.ж.= ! | 377.8 |  | ! | 2217 |  |
| 2 21  | Нежилое зданиеул. Фурманова, 46аS= ! | 200.3 | ! | ! | 469к |  |
| 22 | Нежилое зданиеул. Гагарина, 95аSн.ж.=202.0 м2 | 335.1 | 1983 | 1 | ! |  |
|  23 | Нежилое зданиеул. Гагарина, 95вSн.ж.=66.0 м2 | 121.0 | 1978 | 1 | ! |  |
| **Итого:** |  | **19230** |  |  | **112090** |  | **0** |

Общая расчетная площадь планируемой территории без учета площа-дей, занимаемых транспортными магистралями, Sор=73.09 га

В рамках проекта планировки территории, в целях более рационального использования городской территории и существующей инфраструктуры, жилые кварталы укрупнены, с использованием существующих улиц Фурманова, Щорса, М. Расковой, Серадзской, Энгельса, Гагарина, 50 лет Октября.

Из общей расчетной площади исключаем площади, занимаемые суще-ствующими нежилыми зданиями.

Тогда расчетная площадь планируемой территории составит:

SP = SОР – SН = 730900 - 112090 = 618000м2 = 61.88 га

**3.2 Расчет плотности населения.**

Расчетная площадь территории рассматриваемого района, ограниченного улицами Гагарина, Сурикова, пр. 50 лет Октября и правым берегом р. Саранки г. Саран-ска SР = 61.88 га, в т. ч. свободной территории - Sрс = 41.79 га (см.табл.3).

На данной территории в настоящее время имеется существующая жилая застройка с общей площадью 237344 м2, из них в многоэтажной застройке – 211825 м2 и в частной застройке – 25519 м2. На данной территории проживают примерно 13186 человек, в том числе в многоэтажных домах – Nсущ = 10206 чел.

Рассматриваемый жилой район находится недалеко от центра города, в юго-западной части г. Саранска и относится к зоне высокой градостроительной ценности.

В качестве расчетной жилищной обеспеченности принимаем обеспеченность по фактическим отчетным данным на 2007 год - 20.3 м2 /чел.

 Плотность населения на рассматриваемой городской территории равна:

Рсущ = 13186 : 61.88 = 214 чел/га , т.е. 48 % от нормативной.

Согласно табл. 7 (Расчеты показателей для нормативов градостроительного проектирования городского округа Саранск) нормативный показатель плотности равен:

На 2015 г.-

Рр = 450 чел/га

Тогда максимальное расчетное количество жителей, которые могут про-живать в рассматриваемом жилом районе в многоэтажной застройке, после сноса одноэтажной частной застройки, будет равно:

NP = РР • Sрс + Nсущ = 450 • 41.79 + 10 206 = 29010 чел.

**3.3 Расчет свободной территории**

**Табл. 3**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Адрес объекта** | **Год постройки** | **Площадь застройки****м2** | **Общая площадь жилой части****SЖ м2** | **Удельный показатель земельной доли****УЗ.Д.** | **Нормативная площадь земельного участка****FH м2** | **Площадь участка по данным ФГУП****FН м2** | **Расчетная площадь земельных участков для кондоминиумов жилой застройки** **SР м2** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** |
| **Участок №1** (кв. 182-186, 188, 189, 190-192) |
| ул. Фурманова, № № (39-51, 53,55, 63-69,73-77) - снос59 | 1957-2004 | 392.1 | 2641.4 | 0.92 | 2430 | 2430 | 2430 |
| ул. Котовского,№ № (28-36, 27-69, 40-64) - снос | 1958-1965 | - | - |  |  | - |  |
| ул. 1-ая Набережная, № № (22-66, 1-25)-снос | 1955-2004 | - | - |  |  | - |  |
| ул. 2-ая Набережная,№ № (2-28)-снос | 1958-1961 | - | - |  |  | - |  |
| ул. Сурикова,№ № (2-10) - снос | 1959 | - | - |  |  | - |  |
| Ул. Ватутина,№ № (1-15, 2-8) - снос | 1959 | - | - |  |  | - |  |
| ул. Энгельса,№ № (3а, 5а, 2, 4, 8)-снос | 1957-1960 | - | - |  |  | - |  |
| ул. Свердлова,№ № (1-5,5а,7,2а,4,6) - снос  | 1959-1962 | - | - |  |  | - |  |
| ул. Серадзская,№ № (1, 3, 5, 7) – снос | 1959-1974 | - | - |  |  | - |  |
| **Итого по участку №1**В том числе, **свободная** **территория** после сносачасти, застройки |  | 392.1 | 2641.4 |  |  2430 |  2430 |  **167022** **164592** **(16.46 га)** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Участок № 2** (кв. 180, 181, 193, 194) |
| ул. Фурманова,№ № (17-37)-снос  | 1953-1959 | - | - |  |  | - |  |
| ул. Котовского,№ № (1-23, 2-26.)-снос | 1958-1959 | - | - |  |  | - |  |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | **8** |
| ул. 1-ая Набережная,№ № (2-20)-снос | 1954-1960 | - | - |  |  | - |  |
| ул. О. Кошевого,№ № (2-12)-снос | 1958-1960 | - | - |  |  | - |  |
| Ул. М. Расковой,№ № (1,3,7,9,11)-снос | 1958-1960 | - | - |  |  | - |  |
| Водоохранная зона |  |  |  |  |  | 592 |  |
| **Итого по участку №2**В том числе**,свободная территория** после сноса частной застройки |  | - | - |  |  | 78268 | **78860** |
|  |  |  |  |  |  | **78268****(7.83 га)** |
| **Участок № 3** (кв. 177, 195, 196) |
| ул. Фурманова,№(9-15)-снос,15а, ,17аЗдание ПЧ и МЧС - 15б | 1987-2007 | 1567.62537.8 | 6503,12772,2 |  |  | 53246110 |  |
| ул. Мичурина,№ № (30-36, 33)-снос | - | - | - |  |  | - |  |
| Водоохранная зона |  |  |  |  |  | 10164 |  |
| Гаражный массив - снос | - | - | - |  |  | - |  |
| ул. С. Лазо,№ № (2-10)-снос | 1952-1957 | - | - |  |  | - |  |
| пер. С. Лазо,№ № (4,6) -снос  | 1958 | - | - |  |  | - |  |
| Ул. Гагарина,№ № (49-65) - снос | 1955-1959 | - | - |  |  | - |  |
| **Итого по участку №3** В том числе,**свободная территория** после сноса частной застройки |  | 4105.4  | 9275.3 |  |  |  21598 |  **64891** **43293****(4.33 га)** |
| **Участок № 4** (кв. 199, 200, 205, 206) |
| ул. Фурманова,№ № (10,12,16, 18а)-снос,  | 1953-1975 |  |  |  |  |  |  |
| ул. Щорса, новое стр-во№(21-27,29,10-22)-снос, №29 – школа №21 | 1954-2008 | 4136.51071.7 | 21840.5860.8 |  |  | 1485212697 |  |
| ул.М. Расковой,№10(поликл),2(ГО и ЧС)  | 1958-1989 | 658.6974.4 | 1719.42525.6 |  |  | 20434531 |  |
| ул. С. Лазо,№ № 3,5,16(корп.1,2) | 1952-2004 | 2921.6 | 9749.6 |  |  | 13328 |  |
| ул. Гагарина,№ № (67-75)-снос, 81 | 1957-2005 | 1131.6 | 4632.1 |  |  | 3011 |  |
| **Итого по участку №4**В том числе, **свободная территория** после сноса части, застройки |  | 10894.4 | 41328.0 |  |  | 50462 | **73123** |
|  |  |  |  |  |  | **22661****(2.27 га)** |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | **8** |
| **Участок № 5** (кв. 241) |
| пр. 50 лет Октября,№ № 1- 13,13а–диспетч.,15а-магазин5а,9а – дет/сады | 1965-1999 | 4573.4444.4950.0 | 16447.4354.62280 |  |  | 2016249013671 |  |
| ул. М. Расковой,№ № 14 (корп.1,2,3), 16,18, 20 | 1965-1988 | 5002.6 | 23370.2 |  |  | 18486 |  |
| ул. Гагарина,№ № 89-97, нов. стр. | 1965 | 4682.42242 | 18279.612137.5 |  |  | 196999189 |  |
| **Итого по участку № 5**В том числе **свободная территория** после сносачастной застройки |  | 17894.8 | 72869.3 |  |  | 81697 | **103450** |
|  |  |  |  |  |  | **21753****(2.18 га)** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Участок № 6** (кв. 201, 202)) |
| ул. Щорса,№ № 31-47 (снос)№ 37,39,41-43-адм. зд (снос) | 1960-1991 |  |  |  |  |  |  |
| ул. Фурманова,№ 20,20а,28-34,38,40(снос) 2622-баня 34а – профтехучилище№37 | 1960-1993 | 514.9377.8538.5 | 2333.13755,61615.5 |  |  | 19412217 3975 |  |
| ул. Серадзская, № № 2, 6, 10 (снос) | 1960-1967 |  |  |  |  |  |  |
| ул. О. Кошевого,№ № 5,5а,7,7а,9,11,16,18- (снос) 20 | 1958-1969 | 1046.9 | 3153.7 |  |  | 2270 |  |
| ул. М. Расковой.№ № 13, 15а, 15 (снос) | 1961-1973 |  |  |  |  |  |  |
| **Итого по участку № 6**В том числе **свободная территория** после сносачастной застройки |  | 2478.1 | 7858.0  |  |  | 10403 | **75190** |
|  |  |  |  |  |  | **64787****(6.48 га)** |
| **Участок № 7** (кв. 203) |
| пр. 50 лет Октября,№ № 17,19,21,25,2717а,23-школа № 817б-к-тр «Россия», | 1965-1989 | 4248.33539.42356.5 | 16568.55120.12700.3 |  |  | 143442428319676 |  |
| ул. Щорса, ул. Фурманова-строений нет |  |  |  |  |  |  |  |
| ул. Серадзская,№ № 12а, 12-16 | 1967-1975 | 3476.3 | 14503.0 |  |  | 14822 |  |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| ул. М. Расковой,№ № 15б,15в,15г | 1994-1998 | 2391.1 | 11342.1 |  |  | 11415 |  |
| **Итого по участку № 7**В том числе **свободная территория** после сносачастной застройки |  | 16011.6 | 50234.0 |  |  | 84540 | **104386** |
|  |  |  |  |  |  | **19846****(1.99 га)** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Участок №8** (кв. 204) |
| пр. 50 лет Октября,№ № 31-35, стр. дома,№ 29- МП «Теплосети» | 1975-2002 | 4164.13767.5 | 18634.73036.4 |  |  | 1880515551 |  |
| ул. Фурманова,№ № 46-50станция скор. пом. | ! | 2550.0223.7 | 20400.0380.3 |  |  | 13260850 |  |
| ул. Серадзская- строений нет | - | - | - |  |  | - |  |
| **Итого по участку № 8**В том числе **свободная территория** после сносачастной застройки |  | 10705.3 | 42451.4 |  |  | 48466 | **54362** |
|  |  |  |  |  |  | **5896****(0.59 га)** |
|  Всего по ППТ В том числе**Свободная территория**после сноса частной застройки |  | **62901.2** | **233278.8** |  |  | **307152** | **721284****417856****(41.79) га** |

**3.4 Определение расчетной свободной территории и числа жителей по участкам, после сноса одно- двухэтажной, в большинстве своем ветхой, застройки**

*Свободная территория принимается из условия ликвидации гаражного масси-ва боксового типа (1135 боксов), расположенного в водоохранной зоне р. Саранка (п. 5.3.10, 5.319) и в зоне жилой застройки (примечание п.7, таблицы 4.4.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1031 – 01)*

3.4.1 Участок № 1 (кв. 182-186, 188, 189, 190-192), ограничен улицами Фурманова, Сурикова, 2-ой Набережной и Серадзской.

Общая площадь участка – S1 = 167022 м2

Водоохранная зона р. Саранка – 3381 м2

Территория, занятая существующей жилой застройкой -2430 м2

На участке проживают примерно N1сущ = 2641.4 : 20.3= 130 жителей

Свободная территория – S1р = 167022 – 2430 - 3381 = 161211 м2 = 16.12 га,

Численность населения – N1доп= 450 • 16.12 = 7254 чел.

Численность населения на участке № 1 составит – N1= 7384 чел

3.4.2 Участок № 2 (кв. 180, 181, 193, 194), ограничен улицами Фурманова,

 Серадзской, 1-ой Набережной, М Расковой.

Общая площадь участка – S2 = 78860 м2

Водоохранная зона р. Саранки – 592 м2

Свободная территория – S2р = 78860 – 592 = 78268 м2 = 7.83 га,

Численность населения на участке № 2 составит – N2= 450 • 7.83 = 3524 чел.

3.4.3 Участок № 3 (кв. 177, 195, 196), ограничен улицами Фурманова,

 М. Расковой, 1-ой Набережной, пер. С. Лазо, Арзамасской, Гагарина.

Общая площадь участка – S3 = 64891 м2

Территория, занятая жилой застройкой - 5324 м2

Территория, занятая нежилой застройкой:

 -здание ПЧ и МЧС – 6110 м2

 -Водоохранная зона р. Саранки – 10164 м2

На участке проживают примерно - N3сущ = 6503.1:20.3= 320 чел

Свободная территория – S3р = 64891 – 21598 = 43293 м2 = 4.33 га,

Численность населения – N3доп = 450 • 4.33 = 1948 чел.

Численность населения на участке № 3 составит – N3 = 2268 чел.

3.4.4 Участок № 4 (кв. 199, 200, 205, 206), ограничен улицами Фурманова,

 Гагарина, М Расковой.

Общая площадь участка – S4= 73123 м2

Территория, занятая жилой застройкой – 31191 м2

Территория, занятая нежилой застройкой:

 -здание по делам ГО и ЧС – 4531 м2,

 -поликлиника – 2043 м2,

 -школа № 21 – 12697 м2.

На участке проживают примерно - N4сущ = 36222.2 : 20.3= 1783 жител.

Свободная территория – S4р= 73123 – 50462 = 22661 м2 = 2.27 га,

Численность проживающих – N4доп = 450 • 2.27 = 1022 чел.

Численность населения на участке № 4 составит – N4 = 2805 чел.

3.4.5 Участок № 5 (кв. 241), ограничен улицами пр. 50 лет Октября,

 М Расковой, Гагарина.

Общая площадь участка – S5 = 103450 м2

Территория, занятая жилой застройкой – 67536 м2

Территория, занятая нежилой застройкой:

 -детские сады №№ 44, 49 – 13671 м2,

 -магазин – 490 м2

На участке проживают примерно - N5сущ = 70234.7:20.3 = 3460 жителя

Свободная территория – S5р = 103450 – 81697 = 21753 м2 = 2.18га,

Численность населения – N5доп = 450 • 2.18 = 981 чел.

Численность населения на участке № 5 составит – N5= 4443 чел.

3.4.6 Участок № 6 (кв. 201,202), ограничен улицами Щорса,

Серадзской, Фурманова и М Расковой.

Общая площадь участка – S6 = 75190 м2

Территория, занятая жилой застройкой – 1941 м2,

общежитие – 2270 м2.

Территория, занятая нежилой застройкой:

 -профтехучилище № 37 - 3975 м2,

 -баня – 2217 м2

На участке проживают примерно - N6сущ = 2333.13:20.3 = 115жителей

Свободная территория – S6 Р = 75190 – 10403 = 64787 м2 = 6.48 га

Численность населения – N6доп = 450 • 6.48 = 2915 чел.

Численность населения на участке № 6 составит – N6 = 3031 чел.

3.4.7 Участок № 7 (кв. 203), ограничен улицами Серадзской,

Фурманова, Щорса, М Расковой пр. 50 лет Октября .

Общая площадь участка - S7 = 104386 м2

Территория, занятая жилой застройкой – 40581 м2,

Территория, занятая нежилой застройкой:

 -школа № 8 – 24283 м2,

 -кинотеатр «Россия» - 19676 м2

На участке проживают примерно -N7сущ = 50234.0:20.3 = 2475 жителей

Свободная территория – S7р= 104386 – 84540 = 19846 м2 = 1.99 га.

Численность населения – N7доп = 450 • 1.99 = 895 чел.

Численность населения на участке № 7 составит – N7= 3370 чел.

3.4.8 Участок № 8 (кв. 204), ограничен улицами Фурманова,

 Серадзской, пр. 50 лет Октября.

Общая территория участка № 8 – S8 = 54362 м2

Территория, занятая жилой застройкой – 32065 м2,

Территория, занятая нежилой застройкой:

 -Здание МП «Теплосети» - 15551 м2,

 -Здание скорой помощи – 850 м2

На участке проживают примерно - N8сущ = 39034.7:20.3 = 1923жителей

Свободная территория – S8р = 54362 – 48466 = 5896 м2 = 0.59 га

Численность населения - N8доп = 450 х 0.59 = 265 чел

Численность населения на участке № 8 составит – N8= 2188 чел.

Всего свободной территории, после сноса частной застройки:

Sp = S1p + S2р+ ... +S8p = 41.79 га

Общая численность населения на свободной территории равна:

Nр = N1р+ N2p + ...+ N8р = 18804 чел.

Плотность населения на расчетной территории:

Рр = Nр : Sр = 18804 : 41.79 = 450 чел/га

Всего под жилой застройкой будет использовано:

SО = 61.88 га

Всего будет проживать на планируемой территории:

NО = Nр + Nсущ = 18804 + 10206 = 29010 чел.

 Средняя плотность на рассматриваемой территории будет равна:

Рср = NО : SО = 29010 : 61.88 = 468 чел/га .

**3.5 Определение площадей земельных участков для существующих домов**

Определение нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах и установление их границ проводится с целью формирования кондоминиума как единого обособленного комплекса недвижимого имущества (в том числе его развития): установление земельной доли в общей собственности, приходящегося на каждого домовладельца в кондоминиуме 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 кондоминиумах.

Для определения величины минимально-необходимых нормативных земельных участков, бесплатно передаваемых в общую долевую собственность жильцов существующих домов принят принцип определения величины удельных показателей земельной доли для зданий разной этажности на основе градостроительных нормативов различных периодов массового жилищного градостроительства, с учетом п. 3.8 СП 30-101-98, если фактический размер градостроительства, с учетом п. 3.8 СП 30-101-98, если фактический размер земельного участка меньше нормативного, размер земельной доли определяется по факту.

Удельный показатель земельной доли (УЗ.Д.), приходящийся на 1 м2 общей площади жилых помещений, входящих в состав кондоминиума, принимается по СП 30-101-98 «Методические указания...» по табл. Приложения А, с нормой расчетной жилищной обеспеченности по СНиП 2.07.01-89\*, равной 18 м2/чел. общей площади.

Пример расчета:

Жилой дом № 20 по ул. М. Расковой (участок №7).

5-ти этажный жилой дом построен в 1965 г.

Удельный показатель земельной доли – УЗ.Д. = 1.34,

Общая площадь жилых помещений дома №97 – S97ж = 3536.1 м2

Нормативная площадь земельного участка для 5 эт. дома

S80н = S97ж • Узд = 3536.1 • 1.34 = 4738 м2

Фактически дом № 20, согласно данных, представленных 02.08.2007г. филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация» по Республике Мордовия, занимает земельный участок площадью – Fф = 3948 м2 .

Учитывая окружающую существующую застройку, руководствуясь п.3.8, СП 30-101-98, размер земельного участка, в виду невозможности выдерживать в данном случае нормативных требований, уменьшается до фактического размера:

S80р = 3948 м2

Таким образом, рассчитываем площади земельных участков для всех существующих жилых домов, расположенных на рассматриваемой территории, если фактическая площадь участка меньше нормативной, за расчетную принимаем фактическую площадь участка.

Результаты расчета сведены в таблицу 4.

**3.6 Результаты расчетов нормативных размеров земельных участков для кондоминиумов существующих жилых домов**

 **Табл. 4**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Адрес объекта** | **Год пост­ройки** | **Площадь застройки** **м2** | **Общая площадь жилой части****SЖ м2** | **Удельный показатель земляной доли****КЗ.Д.** | **Нормативная площадь земельного участка** **Fн м2** | **Площ. участка согласно данных ФГУП Ростехинвентаризация** **Fф м2** | **Расчетная площадь земельных участков для кондоминиумов****Sр м2** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** |
| **ул. Пр. 50 лет Октября** |
| 1 | 1965 | 600.5 | 3110.6 | 1.34 | 4168 | 3281 | 3281 |
| 3 | 1965 | 688.0 | 2448.6 | 1.34 | 3281 | 4733 | 3281 |
| 7 | 1965 | 545.6 | 3110.6 | 1.34 | 4168 | 2870 | 2870 |
| 11 | 1965 | 921.4 | 3552.6 | 1.34 | 4760 | 3207 | 3207 |
| 13 | 1966 | 878.4 | 3546.3 | 1.34 | 4752 | 4078 | 4078 |
| 15 | 1965 | 890.0 | 4325.6 | 1.34 | 5796 | 1245 | 1245 |
| 17 | 1965 | 899.1 | 3597.4 | 1.34 | 4821 | 3520 | 3520 |
| 19 | 1967 | 879.4 | 3455.9 | 1.34 | 4631 | 2349 | 2349 |
| 21 | 1966 | 717.2 | 2460.7 | 1.34 | 3297 | 1676 | 1676 |
| 25 | 1967 | 876.0 | 3497.1 | 1.34 | 4686 | 2002 | 2002 |
| 27 | 1966 | 876.6 | 3557.4 | 1.34 | 4767 | 4767 | 4767 |
| 31 | ! | 1099.9 | 4399.6 | 1.36 | 5983 | 5983 | 5983 |
| 33 | 1982 | 862.7 | 3131.3 | 1.36 | 4259 | 4259 | 4259 |
| 35 | 1995 | 651.1 | 4458.6 | 0.92 | 4103 | 4103 | 4103 |
| Стр.ж/д | **-** | 1254.3 | 6645.2 | 0.67 | 4460 | 4460 | 4460 |
| **Всего:** |  | **12640.2** | **55297.5** |  | **67932** | **52533** | **51081** |
| **ул. Гагарина** |
| 81 | 2005 | 1131.6 | 4632.1 | 0.65 | 3011 | 3011 | 3011 |
| 89 | 1983 | 1143.2 | 4297.4 | 0.98 | 4212 | 4212 | 4212 |
| 91 | 1965 | 907.1 | 4241.4 | 1.34 | 5683 | 1992 | 1992 |
| 93 | 1965 | 889.0 | 3560.9 | 1.34 | 4772 | 3925 | 3925 |
| 95 | 1965 | 863.1 | 3096.1 | 1.34 | 4149 | 4520 | 4149 |
| 97 | 1965 | 880.0 | 3083.8 | 1.34 | 4131 | 5050 | 4131 |
| Стр.ж/д | 2006-2008 | 2242 | 12137.5 | 0.65 | 7889 | 9189 | 7889 |
| **Всего:** |  | **8056** | **35049.2** |  | **33847** | **31899** | **29309** |
| **ул. Фурманова** |
| 26 | 1993 | 514.9 | 2333.1 | 0.83 | 1941 | 1941 | 1941 |
| 46 | ! | 850.0 | 6800.0 | 0,65 | 4420 | 4420 | 4420 |
| 48 | ! | 850.0 | 6800.0 | 0.65 | 4420 | 4420 | 4420 |
| 50 | ! | 850.0 | 6800.0 | 0.65 | 4420 | 4420 | 4420 |
| 15а | 1987 | 467.6 | 2103.1 | 0.85 | 1788 | 1452 | 1452 |
| 17а | 2007 | 1100.0 | 4400.0 | 0.92 | 4048 | 3872 | 3872 |
| 59 | 2004 | 392.1 | 2641.4 | 0.92 | 2430 | 2430 | 2430 |
| **Всего:** |  | **2729.6** | **31877.6** |  | **23467** | **22955** | **21503** |
| **ул. Щорса** |
| 10 | 2005 | 692.3 | 3974.6 | 0.65 | 2584 | 2584 | 2584 |
| 12 | 2006 | 649.3 | 3534.26 | 0.65 | 2297 | 2297 | 2297 |
| 14,16 | 2006 | 760.97 | 2848.11 | 0.65 | 2506 | 2506 | 2506 |
| 18 | 2006 | 692.3 | 3974.6 | 0.65 | 2584 | 2584 | 2584 |
| 22 | 2006 | 692.3 | 3974.6 | 0.65 | 2584 | 2584 | 2584 |
| 25, 27 | 2008 | 649.3 | 3534.26 | 0.65 | 2297 | 2297 | 2297 |
| **Всего:** |  | **4136.5** | **21840.5** |  | **14852** | **14852** | **14852** |
| **ул. М. Расковой** |
| 14 (к.1) | 1987 | 697.3 | 3696.6 | 0.85 | 3142 | 3142 | 3142 |
| 14 (к.2) | 1988 | 957.9 | 5599.4 | 0.85 | 4759 | 4759 | 4759 |
| 14 (к.3) | 1986 | 681.3 | 3753.6 | 0.85 | 3191 | 3191 | 3191 |
| 15б(1) | 1998 | 450.2 | 1950.4 | 0.85 | 1658 | 1675 | 1658 |
| 15б(2) | 1997 | 447.9 | 1992.1 | 0.85 | 1693 | 1693 | 1693 |
| 15б(3) | 1994 | 779.1 | 2684.7 | 0.85 | 2282 | 2490 | 2282 |
| 15в | 1998 | 361.1 | 3122.4 | 0.92 | 2873 | 2832 | 2832 |
| 15г | 1996 | 1592.5 | 3528.4 | 1.31 | 2086 | 2755 | 2086 |
| 16 | 1977 | 869.9 | 3267.2 | 1.36 | 4443 | 1577 | 1577 |
| 18 | 1965 | 887.5 | 3517.3 | 1.34 | 4713 | 1869 | 1869 |
| 20 | 1965 | 908.7 | 3536.1 | 1.34 | 4738 | 3948 | 3948 |
| **Всего:** |  | **8633.4** | **36648.2** |  | **35578** | **29931** | **29037** |
| **ул. С. Лазо** |
| 3 | 2003 | 373.8 | 1330.0 | 0.88 | 1170 | 1170 | 1170 |
| 5 | 2003 | 373.8 | 1327.0 | 0.88 | 1170 | 1170 | 1170 |
| 16(к1) | 2004 | 1095.0 | 3532.4 | 1.31 | 4627 | 6442к | 6442к |
| 16(к.2)  | 2003 | 1079.3 | 3560.2 | 1.31 | 4664 | 4546к | 4546к |
| **Всего:** |  | **2921.9** | **9749.6** |  | **11631** | **13328** | **13328** |
| **ул. О. Кошевого** |
| 20 общ. | 1968 | 1046.9 | 3153.7 | 1.52 | 4794 | 2270к | 2270к |
| **Всего:** |  |  |  |  |  |  |  |
| **ул. Серадзская** |
| 12 | 1967 | 847.2 | 4261.1 | 1.52 | 6477 | 4301 | 4301 |
| 12а | 1975 | 872.8 | 3131.3 | 1.36 | 4259 | 3493 | 3493 |
| 14 | 1967 | 874.8 | 3557.1 | 1.52 | 5407 | 3244 | 3244 |
| 16 | 1967 | 881.5 | 3553.5 | 1.52 | 5401 | 3784 | 3784 |
| **Всего:** |  | **3476.3** | **14503** |  | **21544** | **14822** | **14822** |
| **Итого:** | **43640.8** | **208119.3** |  | **213645** | **182590** | **176202** |

В соответствии с выполненными расчетами (итоги расчета приведены в таблицах 3 и 4) определяем нормативную площадь земельных участков для существующих домов (на топоподоснове – Листы ППТ-3), и для перспективной застройки.

**3.7 Расчет перспективной застройки.**

**3.7.1 Участок № 1**

Сверхнормативная (свободная) площадь участка №1, после сноса частной застройки, S1p = 16.12 га.

При плотности Рр = 450 чел/га, на данном участке могут проживать

N1p = Рр • S1р = 450 • 16.12 = 7254 чел.

Тогда общая площадь жилых помещений в проектируемых домах не должна превышать S1ж:

S1ж = N1p • Н = 7254 • 24.9 = 180625 м2

F1 = S1ж • УЗ.Д. = 180625 • 0.665 = 120115 м2

При норме расчетной жилищной обеспеченности Н = 24.9 м2/чел. и строительства на этой территории 10 - 16-ти эт. жилых домов удельная земляная доля согласно приложения А Методических указаний по расчету нормативных размеров земельных участков Узд в кондоминиумах СПЗО-101-98 равна: УЗ.Д. = 0,92 х 18 : 24.9 = 0.665

Таким образом, рассчитываем все участки:

**3.7.2 Участок № 2**

Сверхнормативная (свободная)площадь участка №2, после сноса частной застройки, S2p = 7.83 га.

N2p = 450 • 7.83 = 3524 чел.

S2ж = 3524 • 24.9 = 87745 м2

F2 = 87745 • 0.665 =58350 м2

**3.7.3 Участок № 3**

Сверхнормативная (свободная) площадь участка № 3, после сноса частной застройки, S3p = 4.33 га.

N3p = 450 • 4.33 = 1948 чел.

S3ж = 1948 • 24.9 = 48505 м2

F3 = 48505 • 0.665 = 32255 м2

**3.7.4 Участок № 4**

S4р = 2.27 га

N4p = 450 • 2.27 = 1022 чел.

S4ж = 1022 • 24.9 = 25445 м2

F4 = 25445 • 0.665 = 16920 м2

**3.7.5 Участок № 5**

S5р = 2.18 га

N5р = 450 • 2.18 = 981 чел.

S5ж = 981 • 24.9 = 24425 м2

F5 = 24425 • 0.665= 16240 м2

**3.7.6 Участок № 6**

S6р = 6.48 га

N6р = 450 • 6.48 = 2915 чел.

S6ж = 2915 • 24.9 = 75580 м2

F6 = 75580 • 0.665 = 50260 м2

**3.7.7 Участок № 7**

S7р = 1.99 га

N7p= 450 • 1.99 = 895 чел.

S7ж= 895 • 24.9 = 22285м2

F7 = 22285 • 0.665 = 14820 м2

**3.7.8 Участок № 8**

S8р = 0.59 га

N8р= 450 х 0.59 = 265 чел

S8ж= 265 х 24.9= 6600 м2

F8ж= 6600 х 0.665= 4390 м2

На свободной (после сноса) территории возможно строительство многоэтажных жилых домов с общей жилой площадью 471 210 м2, в которых будут проживать 18804 чел.

Общая площадь земельных участков кондоминиумов перспективной застройки- 313 350м2

**3.8 Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и**

 **техногенного характера и обеспечение пожарной безопасности**

 3.8.1. Рассматриваемая территория относится к инженерно-геологическому району III (Моренная равнина). Инженерно-геологические условия района допускают строительство любых видов, при условии предварительного проведения инженерно-геологических изысканий с целью определения естественного состояния глинистых грунтов, глубины залегания грунтовых вод и их агрессивность.

 3.8.2. В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 19.09.1988г. №116-ФЗ «О порядке отнесения организаций к категориям по гражданской обороне» застройка планируемой территории не подлежит категорированию по ГО и не относится к категорированным по гражданской обороне объектам.

 3.8.3. В особый период функционирования объекта не прекращается. При необходимости эвакуации жильцов и их семей, персонала офисов проводится в соответствии с планом эвакуации Главного Управления Министерства РФ по делам ГО и ЧС и планом эвакуации Главы администрации г.о.Саранск

 3.8.4. Исходя из назначения предполагаемых строительства и требований ГУМ РФ по делам ГО и ЧС дополнительных инженерно-технических мероприятий ГО на планируемой территории не предусматривается.

 3.8.5. Возможными источниками чрезвычайных ситуаций техногенного и природного характера могут являться:

- Пожары и аварии на объектах и сетях газо- энерго- тепло- и водоснабжения

- Автодороги по ул. Гагарина, 50 лет Октября, Фурманова. По которым перевозятся пожароопасные вещества, в т.ч. ГСМ, при розливе которых возможно образование зон пожаров и разрушений.

- Отклонение климатических условий от ординарных.

 3.8.6. Определение зон действия основных поражающих факторов при авариях, меры предосторожности для людей, меры первой медицинской помощи пострадавшим, оценка степени разрушений и количество пострадавшего населения и персонала от воздушной ударной волны, возможные причины аварии и т.п. будут определяться при дальнейшем рабочем проектировании.

 3.8.7. Пожарная безопасность обеспечивается выполнением объемно-планировочных и конструктивных решений, применением электрооборудования, соответствующего классу зон по ПУЭ, оборудование помещений системами автоматической пожарной сигнализации, выполненных в соответствии с требованиями НПБ 88-2001 «Установки пожаротушения и сигнализации. Нормы и правила проектирования.

 3.8.8. Помещения квартир оборудуются автономными оптико-электронными дымовыми извещателями типа ИП 212-43 м.

 3.8.9. Наружное пожаротушение осуществляется из пожарных гидрантов.

 3.8.10. В соответствии с картой районирования по смерчеопасности Мордовия находится в зоне, для которой интенсивность смерча по классификации Фуджита принята 3,58. Непосредственной угрозы для объектов строительства данное стихийное явление природы не представляет.

 3.8.11 Для района расположения г.Саранска в соответствии с РД 34.21.122-87 удельная плотность ударов молнии в землю составляет более 5.1 ударов на 1 км2 в год, поэтому ожидаемое количество ударов молнии на планируемую поверхность – 3.7 раз/год, количество заноса высокого потенциала на территорию до 2.8 раз/год.

Для защиты устройств связи от атмосферных перенапряжений при рабочем проектировании будет предусмотрено заземление оборудования и стоек радио и телевидения. Устройство молниезащиты зданий и сооружений должны быть приняты и введены в эксплуатацию до начала комплексного опробования технологического оборудования.

**3.9. Выводы**

**3.9.1 Общая площадь жилых домов и численность жителей**

Проектом планировки территории, ограниченной улицами Гагарина, пр. 50 лет Октября, Сурикова и правым берегом р. Саранки предполагается территориальное развитие на расчетный срок до 2015 года.

Очередность застройки будет решаться поэтапно, по мере решения вопросов о сносе существующей застройки, при разработке рабочих проектов.

Селитебная территория, предназначенная для размещения жилищного фонда, общественных зданий, коммунальных предприятий (не требующих санитарно-защитных зон), устройства внутригородского сообщения, улиц и мест общего пользования составляет 81.59 га, в т.ч. общая площадь территории под жилую застройку – 61.88 га.

Селитебная территория примыкает к правому берегу р. Саранка г. Саранска, На общей свободной территории (после сноса малоэтажной застройки) возможно строительство 9 - 10 –16 -этажных жилых домов общей площадью:

Sжр = S1ж + S 2ж +... + S8ж = 471210 м2

в которых будут проживать:

Nр = N1p + N2p + ...+ N8р = 18804 чел.

В существующих многоэтажных домах имеется 208119.3 м2 общей площади, в которых проживают 10206 чел.

Общий средний показатель плотности на планируемой территории:

РО = (Nр + Nсущ) : Sро = (18804 + 10206) : 61.88 = 468 чел/га

Расчетный показатель плотности на планируемой территории соответствует нормативным показателям для реконструируемой застройки.

Застройку территории предполагается осуществлять поэтапно, отдельными участками, без нарушения возможности функционирования предприятий, расположенных на сопредельной территории

**3.9.2 Детские дошкольные и школьные места**

На рассматриваемой территории в настоящее время проживают примерно 10206 жителей, общая жилая площадь застройки составляет около 237343.5 м2.

На территории имеются две школы: № 8 – с проектной вместимостью 625 учащихся (по факту 499 учащихся) и № 21 – с проектной вместимостью 250 учащихся (по факту 268 учащихся) и на 2009 год запланировано начало строительства нового корпуса на 600 мест, а также два детских сада: № 44 – с проектной вместимостью 115 детей (по факту 140 детей) и № 49 – с проектной вместимостью 110 детей (по факту 142 ребенка)

Согласно местных нормативов градостроительного проектирования городского округа Саранск потребность в местах на 1000 жителей (при охвате 85%)– 41мест в д/садах и 95 школьных мест.

**Дошкольные учреждения:**

На расчетный период до 2015 года потребность в дошкольных учреждениях

Дс = No : 1000 • 41 = 29010 : 1000 • 41 = 1189 мест

Дополнительно потребуется строительство:

Дс. доп. = Дс - Дс. сущ. = 1189 - 115 - 110 = 964 места.

Тогда для дополнительных дошкольных учреждений потребуется земельный участок:

Fdc = Дс. доп • К1 = 964 • 35 - (37740 х 0.25) = 29300 м2 = 2.93 га.

**Школы:**

На расчетный период 20 лет потребность в школах:

Дш = No : 1000 • 95 = 29010 : 1000 • 95 = 2750 уч. мест

Дополнительно потребуется строительство:

Дш. доп = Дш - Дш. сущ. = 2750 – (625+250+600) = 1275 уч. мест.

Для дополнительной школы на 1275 уч. мест потребуется земельный участок площадью:

Fdш = Дш. доп. • К2 = 1275 • 16 = 20400 м2 = 2.04 га

Дополнительную школу предлагается построить на участке № 1, а детские сады – на участках № № 1, 2, 6.

K1 и К2 приняты согласно местных нормативов градостроительного проектирования городского округа Саранск (Приложение 7)

**3.9.3 Предприятия торговли, общественного питания, и бытового обслуживания**

Магазины продовольственных товаров общей площадью Sпт согласно приложения 8, местных норм градостроительного проектирования городского округа Саранск :

Sпт = No : 1000 • К3 = 29010 : 1000 • 280 = 8120 м2

K3 и К4 приняты согласно местных нормативов градостроительного проектирования городского округа Саранск (Приложение 7)

Земельный участок Fпт =8120 : 100 • 0,03 га = 2.43 га

Магазины непродовольственных товаров общей площадью Sнт :

Sнт = No : 1000 • К4 = 29010 : 1000 • 100 = 2900 м2

Земельный участок Fнт = 2900 : 100 • 0.03 га = 0.87 га

Для размещения предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания предполагается строительство 2-х этажных встроено – пристроенных к проектируемым 16-ти этажным жилым домам зданий, которые будут располагаться по обеим сторонам ул. Фурманова, а так же пристраиваться к существующим жилым зданиям. На пересечении ул. 1–я Набережная и ул. Серадзская предполагается разместить банно-оздоровительный комплекс.

**3.9.4 Прочие предприятия обслуживания населения.**

Амбулаторные учреждения здравоохранения (поликлиника):

Учитывая, что фактическая обеспеченность - 26 посещений в смену на 1000 чел. (Приложение 8) местных нормативов градостроительного проектирования городского округа Саранск, на рассматриваемой территории:

Sнт = No : 1000 • К5 = 29010 : 1000 • 26 = 750 посещений

Sнт доп. = Sнт – Sнт сущ. = 750 – (13186 х 26) = ~400 посещений

Земельный участок Fпт =750 : 100 • 0.1 га = 0.75 га, в том числе

дополнительная потребность:

Sп. доп = Sп. - Sп сущ. = 0.75 га – 0.35 га = 0.40 га

Аптеки:

Согласно местных нормативов градостроительного проектирования городского округа Саранск (Приложение 8):

Потребность - 1 аптека на 20 тыс. жителей, соответственно:

Т. к. Nр = 18804 чел., на данную территорию требуется 1 аптека.

Предприятия общественного питания:

Потребность – 8 мест на 1000 чел. (местные нормативы градостроительного проектирования городского округа Саранск (Приложение 8)):

Дп.о.п. = Nр : 1000 • К6 = 18804 : 1000 • 8 = 150 место

Земельный участок Fп.о.п. =150 • 10 м2 = 1500 м2 = 0.15 га

Предприятия бытового обслуживания:

Потребность – 2 рабочих места на 1000 чел. (Приложение 8):

Дп.б.о.. = Nр : 1000 • К7 = 18804 : 1000 • 2 = 38 раб. места

Земельный участок Fп.б.о.. =38 : 10 • 0.03 га = 0.11 га

Отделения связи:

20 – 25 тыс. чел. – 2 группа (местные нормативы градостроительного проектирования городского округа Саранск (Приложение 8)):

Потребность - 1 отделение связи 2 группы на 20 тыс. жителей

Земельный участок Fо.с. =0.12 га

Жилищно- эксплуатационные службы:

Потребность - 1 единица на 20 тыс. жителей, соответственно:

Т. к. Nр = 21363 чел., на данную территорию требуется 1 предприятие.

Земельный участок Fж.-э..с по заданию на проектирование.

Помещения досуга и любительской деятельности:

Потребность – 50 мест на 1000 чел. (Приложение 8):

Ддос. = No : 1000 • К8 = 18804 : 1000 • 50 = 940 мест

Земельный участок Fдос по заданию на проектирование.

Помещения для физкультурно – оздоровительных занятий населения:

Потребность – 30 мест на 1000 чел. (Приложение 8):

Дп.ф.-з.. = No : 1000 • К9 = 29010 : 1000 • 30 = 870 место

Земельный участок Fп.ф.-з. по заданию на проектирование.

Бани:

Потребность – 5 мест на 1000 чел. (Приложение 8):

Д.б... = N0 : 1000 • К10 = 29010 : 1000 • 5 = 145 мест

Земельный участок F.б. – 0.2 – 0.4 га на 1 объект

Существующая баня на 100 мест с земельным участком 0.22 га соответствует потребности населения данной территории, с возможностью увеличения мест.

 **3.9.5. Расчет потребности в парковочных местах для легковых автомобилей:**

На рассматриваемой территории в перспективе будут проживать 29010 жителей.

В настоящее время уровень автомобилизации в г. Саранске – 160 машин/1000 жителей.

Уровень автомобилизации на I период расчетного срока (2015 г.) составляет 300 а\м на 1000 жителей (местные нормативы градостроительного проектирования городского округа Саранск, п 3.5.7.)

Согласно п.3.5.133 местных нормативов для парковочных мест (временное хранение) – обеспеченность 10%,

- для постоянного хранения – 90%

Для временных парковок требуется:

nв = 29010 : 1000 х 300 х 0.1 = 870 маш/мест,

площадь земельного участка - sв = 870 х 25 = 21550 м2 = 2.15 га

Для постоянного хранения:

nп =29010 : 1000 х 300 х 0.1 = 7830маш/мест

площадь земельных участков - sп = 7830 х 12 = 93960 м2 = 9.4 га

Для этих целей будут использоваться площадки при жилых домах, а также подземные и многоуровневые надземные здания.

**3.9.6 Сводная ведомость использования земельных участков планируемой территории:**

1. Земельные участки кондоминиумов существующих

 жилых домов -- 176202 м2 = 17.62 га

2. Земельные участки существующих нежилых зданий – 112090 м2 = 11.21 га

3. Земельные участки кондоминиумов перспективной

 жилой застройки – 313350 м2 = 31.34 га

4. Земельные участки предприятий торговли,

 общественного питания и бытового обслуживания – 8700 м2 = 0.87 га

5. Земельные участки предприятий обслуживания - 11000 м2 = 1.10 га

6. Земельный участок новой школы – 20400 м2 = 2.04 га

7. Земельные участки 3–х новых детских садов  – 29300 м2 = 2.93 га

8. Площадки для временного хранения автотранспорта – 21550 м2 = 2.15 га,

9. Территория инвестиционного развития - 72730 м2 = 7.27 га

 10. Водоохраная зона реки Саранка - 26384 м2. = 2.64 га

 11. Существующие дороги и проезды - 24200 м2 = 2.42 га

------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Итого                                          81.59 га**

 **3.10. Основные технико-экономические показатели**

 **проекта планировки территории, ограниченной ул.Гагарина,**

 **50 лет Октября,Сурикова и правым берегом реки Саранк**а.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  № п.п. | Наименование показателей | Единицаизмерения | Современное состоян. 2008г | Расчетный срок 2015г.  |
| 11.1  2 2.1 2.2 3 3.1  3.2   3.3 3.4 3.5  4 4.1 4.2 5 5.1 5.2 | ТерриторияПлощадь проектируемой территории- всего В том числе :-жилая застройка существующая многоэтажная ……………………………...-нежилая застройка существующая ……….-площадки временной парковки а/машин ...-водоохранная зона реки Саранка-существующие автодороги ……………….-застройка гаражами и частными домами, подлежащими сносу ……………………….-территория инвестиционного развития …. НаселениеЧисленность населенияПлотность населения Жилищный фонд Средняя этажность застройки ……………...Общая площадь жилых домов ……………..Существующий сохраняемый жил. фонд …Убыль жилищного фонда …………………..Новое жилищное строительство…………... Объекты социального и культурно- бытового обслуживания населенияДетские дошкольные учреждения………….Общеобразовательные школы ……………..Гаражи и автостоянки для легковых а/маш.Для временного хранения ………………….Для постоянного хранения ………………… |  га га га га га га га га  чел чел./га этаж тыс.м2 общ. пл. -“- “ “ мест “ “ “ |  81.59 17.62 11.21 0.55 - 3.94 48.27 - ~13 200 214 3-4 237.34  -  - -  225  875+600 210 1900  |  81.59 52.89 18.05 2.15  2.64 2.42 - 7.27 29 010 468  8-9  683.03  211.82 25.52 471.21  1189 2750 870 7830 |

**2.2. Внесение изменений в проект межевания территории**

 Границы проекта по внесению изменений в документацию по планировки территории, ограниченного улицами Гагарина, Сурикова, пр. 50 лет Октября, и правым берегом р. Саранка г. Саранска, в части выполнения проекта планировки и проекта межевания земельного участка с кадастровым номером 13:23:0911235:10, расположенного по адресу: г. Саранск, пр. 50 лет Октября, д. 13 «а» установлены в соответствии со схемой размещения участка на ситуационном плане, согласованной с Управлением градостроительства и архитектуры Администрации городского округа Саранск.

Проектом предусматривается перераспределение земельного участка с кадастровым номером 13:23:0911235:10 и земель не разграниченной государственной собственности в связи с исключением изломанности границы земельного участка с кадастровым номером 13:23:0911235:10 и повышения эффективности использования территории.

Таблица 2.2.1. – Характеристика образуемых земельных участков

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ по проекту межевания территории** | **Наименование объекта** | **Почтовый адрес** | **Площадь земельного участка, кв.м.** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| :ЗУ1 | Для эксплуатации продовольственного магазина  | Республика Мордовия, г. Саранск, пр. 50 лет Октября, д. 13 «а» | 1040 |

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Каталог координат формируемых земельных участков

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № П/П | X | Y |
| 1 | 390663,74 | 1289047,39 |
| 2 | 390675,99 | 1289025,29 |
| 3 | 390676,89 | 1289025,75 |
| 4 | 390685,17 | 1289010,59 |
| 5 | 390669,9 | 1289002,95 |
| 6 | 390666,94 | 1289007,74 |
| 7 | 390664,61 | 1289009,51 |
| 8 | 390662,39 | 1289010,62 |
| 9 | 390660,06 | 1289011,13 |
| 10 | 390662,04 | 1289011,18 |
| 11 | 390654,55 | 1289008,01 |
| 12 | 390640,31 | 1289035,42 |

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Характеристика земельных участков, зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Кадастровый номер** | **Почтовый адрес ориентира** | **Разрешенное использование** | **Площадь по сведениям ГКН, м²** | **Вид права** | **Правообладатель** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| **13:23:0911235:109** | **Республика Мордовия, г. Саранск, пр-кт 50 лет Октября** | **Для размещения улиц и дорог** | **17529** | **Собственность**  | **Городской округ Саранск** |
| **13:23:0911235:97** | **Республика Мордовия, г. Саранск, пр. 50 лет Октября, дом 15** | **Для размещения многоквартирного дома** | **3487** | **Общая долевая собственность** | **Собственники помещений многоквартирного дома** |
| **13:23:0911235:120** | **Республика Мордовия, г. Саранск, ул. М.Расковой** | **Для размещения улиц и дорог** | **2737** | **Собственность**  | **Городской округ Саранск** |
| **13:23:0911235:90** | **Республика Мордовия, г. Саранск, пр-кт 50 лет Октября, дом 15"а"** | **Для размещения производственных помещений** | **448** | **Аренда**  | **Фирстов И. П. , Степанова Е. Ю. , Биктяков Б. Р.** |
| **13:23:0911235:71** | **Республика Мордовия, г. Саранск, ул. М.Расковой** | **Для размещения линии связи (внеплощадочной сети связи)** | **875** | **Сведения о регистрации прав отсутствуют** |
| **13:23:0911235:96** | **Республика Мордовия, г. Саранск, пр. 50 лет Октября, дом 13** | **Для размещения многоквартирного дома** | **4737** | **Общая долевая собственность**  | **Собственники помещений в многоквартирном доме** |
| **13:23:0911235:78** | **Республика Мордовия, г. Саранск, ул М.Расковой** | **Для размещения трубопровода (газопровода высокого давления)** | **1098** | **Сведения о регистрации прав отсутствуют** |
| **13:23:0911235:10** | **Республика Мордовия, г. Саранск, пр-кт 50 лет Октября, дом 13 "а"** | **Для эксплуатации продовольственного магазина** | **787** | **Собственность**  | **Фирстов Иван Павлович**  |