

**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 «Мордовгражданпроект»		

10.2.	Городской транспорт, улицы и дороги	20
10.3.	Расчет потребности в местах для временного и постоянного хранения автомобилей	21
11.	Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	22
12.	Регулирование микроклимата	22
13.	Противопожарные мероприятия	22
14.	Рекомендации по охране окружающей среды	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
15.	Очистка территории и сбор твердых и пищевых отходов	26
15.1.	Общая часть	26
15.2.	Уборка жилых и общественных территорий	27
15.3.	Ответственность за санитарное содержание территорий населенных мест	27
16.	Охрана памятников истории и культуры	27
16.1	Зоны с особыми условиями использования территории	27
17.	Основные технико-экономические показатели проекта планировки. Таблица 2	28
	Расчет нормативных размеров земельных участков. Таблица 3.	29,
	Характеристика образуемых земельных участков. Таблица 4.	30,31
	Графическая часть	
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. №			

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

Общая полезная площадь жилых домов после изменений составит **22314,0 м²**.

б) При *расчетной жилищной обеспеченности 25 м²/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

17. Основные технико-экономические показатели проекта планировки.

Таблица 2

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

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

Согласовано

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

Расчет нормативных размеров земельных участков

Таблица 3

N дома	Этаж	Кол. квартир шт.	Общая площадь квартир м ²	Кол. жителей в доме чел.	S (м ²) детских игровых площадок 0,7м2/чел	S (м ²) площадок отдыха взрослых 0,1м2/чел	S (м ²) площадок для физкультурных туров 2 м2/чел	S (м ²) хоз. площадок 0,3м2/чел	S (м ²) проездов	S (м ²) тротуаров	S застр. с отмосткой	S (м ²) озеленение 6м ² /чел	S (м ²) 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
Итого		583	31746	1267	1072	169	2652	364	7107	2702	5270	12314	3453	35125
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
Итого		352	17452	698	488	69	1397	210	3212	837	3158	4191	2870	16433
Всего		933	49329	1974	1558	238	4044	573	10319	3539	8428	16505	6323	51550

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 ²
площадка №18 по генплану	1	Перераспределение	13:23:1103202:3258, 13:23:1103202:3259 (1567 м ²)	Общество с ограниченной ответственностью инвестиционно-строительная компания «Саранскстройинвест» (аренда)	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2071
	2	Перераспределение	13:23:1103202:98, 13:23:1103202:99, 13:23:1103202:100 (443 м ²)	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 ²), 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 ²)	Общество с ограниченной ответственностью инвестиционно-строительная компания «Саранскстройинвест» (собственность)	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	755

Согласовано

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

Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата

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