

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

Заказчик: ООО СЗ «Саранскстройинвест»

## **Объект**

**«Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной ул. Севастопольская, Волгоградская, Короленко и проспектом 70 лет Октября г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории, проект межевания территории) земельных участков, расположенных в районе ул. Омская и ул. Айвазовского г. Саранска, предназначенных для размещения многоквартирных жилых домов.»**

## **Пояснительная записка**

**45/2020- ПЗ**

Директор

А.Ю. Ацапкин

Главный архитектор

Н.Н. Абдуллин

Главный инженер

А.В. Прохоров

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

2020



## 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	7,8
2.2.	Природно-климатические условия	9
<b>3.</b>	<b>Обоснование планировочной организации территории в соответствии с градостроительным регламентом</b>	9,10
<b>4.</b>	<b>Характеристика территории разработки проекта</b>	10
4.1.	Общие положения	10
4.1.1.	Результаты инженерных изысканий.	11,12
4.2.	Интенсивность использования территории	13
<b>5.</b>	<b>План организации рельефа и красные линии</b>	14
<b>6.</b>	<b>Обоснование определения границ зон планировочного размещения объектов капитального строительства.</b>	14,15
<b>7.</b>	<b>Расчет численности и плотности населения микрорайона</b>	16
7.1.	Расчет максимальной плотности и численности населения микрорайона	16
7.2.	Расчет фактического числа жителей и плотности населения, проживающего в микрорайоне	16,17
7.3.	Положение об очередности планировочного развития территории.	17
<b>8.</b>	<b>Расчет предприятий социального и культурно-бытового обслуживания микрорайона на существующий и проектируемый жилой фонд.</b>	17
8.1.	Расчет потребности в учреждениях обслуживания. Таблица 1	18,19
<b>9.</b>	<b>Благоустройство</b>	20
9.1.	Благоустройство и озеленение	20
9.2.	Инженерная защита и подготовка территории	20
<b>10.</b>	<b>Транспорт и улично-дорожная сеть</b>	21
10.1.	Общая часть	21

Согласовано

Взам.инв.№

Подп. и дата

Инв. № подл.

45/2020-ПЗ

Лист

3

Изм. Кол.уч Лист N док Подпись Дата





# 1. Общая часть

## 1.1. Состав авторского коллектива

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

## 1.2. Состав проекта планировки

Обозначение	Наименование	Примечание
45/2020 – ОПЗ	Текстовая часть	
45/2020 – ППТ	Графическая часть	

Согласовано			

Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата













## 4.2. Интенсивность использования территории.

Интенсивность использования территории характеризуется плотностью застройки и процентом застроенности территории. Интенсивность использования территории характеризуется плотностью застройки и процентом застроенности территории.

Общая площадь проектируемой территории равна  $181650 \text{ м}^2 \approx 18,16 \text{ га}$ .

**Коэффициент плотности застройки (КПЗ)** — это отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади территории (тыс.  $\text{м}^2 / \text{га}$ ).

$$\text{КПЗ} = \Sigma S_{\text{эт}} / S_{\text{уч}}, \text{ где}$$

$\Sigma S_{\text{эт}}$  - сумма площадей всех этажей застройки (тыс.  $\text{м}^2$ ),

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

$$\text{КПЗ ( до внесения изменений )} = 98298 / 18,16 = 5412,88 \text{ м}^2 / \text{га}.$$

$$\text{КПЗ ( после внесения изменений )} = 111411 / 18,16 = 6134,96 \text{ м}^2 / \text{га}.$$

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

$$\text{ПЗ ( до внесения изменений )} = 1,8623 / 18,16 \times 100\% = 10,25 \%$$

$$\text{ПЗ ( после внесения изменений )} = 2,0080 / 18,16 \times 100\% = 11,06 \%$$

**Плотность жилого фонда** (до внесения изменений) составляла -  $48705 / 18,16 = 2681,99 \text{ м}^2 / \text{га}$ ;

**Плотность жилого фонда** (после внесения изменений) составила -  $57527 / 18,16 = 3167,78 \text{ м}^2 / \text{га}$ ;

Вывод: При новом предложенном варианте застройки показатель коэффициента плотности застройки на участке микрорайона по ул. Севастопольская, Волгоградская увеличился, плотность жилого фонда увеличилась, процент застроенности увеличился на 0,81%.

Согласовано			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док
Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	











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

Согласовано

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

45/2020-ПЗ

Лист

19





















