

Общество с ограниченной ответственностью  
проектный институт «Мордовгражданпроект»

**Заказчик:** ООО СЗ «Саранскстройинвест»

"Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной ул. Севастопольская, пр. 70 лет Октября и поймой реки Инсар г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории) земельного участка с кадастровым номером 13:23:1103093:2929, расположенного в районе ул. Севастопольская г. Саранска, предназначенного для размещения многоквартирного жилого дома"

**Общая пояснительная записка**  
7/2021-ОПЗ

Директор института

А. Ю. Ацапкин

Главный инженер института

А. В. Прохоров

Главный архитектор проекта

Н. Н. Абдуллин

2021

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

Объект: «Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной ул. Севастопольская, пр. 70 лет Октября и поймой реки Инсар г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории) земельного участка с кадастровым номером 13:23:1103093:2929, расположенного в районе ул. Севастопольская г. Саранска, предназначенного для размещения многоквартирного жилого дома».

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 о допуске к работам по подготовке проектной документации, которая оказывает влияние на безопасность объектов капитального строительства (на основании решения Президиума от 19.01.2009 г, Протокол № 01).

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

Внесение в документацию изменений, дополнений, переработка, воспроизведение, распространение производятся исключительно с согласия ООО «МОРДОВГРАЖДАНПРОЕКТ».

Общество с ограниченной ответственностью  
проектный институт «МОРДОВГРАЖДАНПРОЕКТ»,  
2021

Согласовано			

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

						7/2021-ОПЗ		
Изм.	Кол.	Лист	Ндок	Подп.	Дата			
Пояснительная записка						Стадия	Лист	Листов
						ППТ	2	29
						ООО МОРДОВГРАЖДАНПРОЕКТ		

## СОДЕРЖАНИЕ

		стр.
<b>1.</b>	<b>Общая часть</b>	5
1.1.	Состав авторского коллектива	5
1.2.	Состав проекта	5
<b>2.</b>	<b>Пояснительная записка</b>	6
2.1.	Основание для разработки проекта	6
2.2.	Перечень основных исходно-разрешительных документов	7
	<i>Основная часть проекта планировки территории</i>	7
<b>3.</b>	<b>Обоснование планировочной организации территории в соответствии с градостроительным регламентом</b>	7
3.1	Общие положения	7
3.2	Характеристика квартала	7
3.3	Жилой фонд	8
3.4	Интенсивность использования территории	9
<b>4.</b>	<b>Обоснование соответствия планируемых параметров объектов местного значения</b>	9
<b>5.</b>	<b>Расчет численности и плотности населения микрорайона</b>	10
5.1	Расчет максимальной плотности и численности населения микрорайона	10
5.2	Расчет фактического числа жителей и плотности населения, проживающего в микрорайоне	10
5.3	Положение об очередности планируемого развития территории	11
<b>6.</b>	<b>Расчет предприятий социального и культурно-бытового обслуживания микрорайона на существующий и проектируемый жилой фонд</b>	11
<b>7.</b>	<b>Красные линии</b>	15
	<i>Материалы по обоснованию проекта планировки территории</i>	16
<b>8.</b>	<b>Характеристика территории разработки проекта</b>	16
8.1	Результаты инженерных изысканий	16
8.2	Природно-климатические условия	16
8.3	Архитектурно-планировочные решения	17
<b>9.</b>	<b>Благоустройство</b>	18
9.1	Благоустройство и озеленение	18
9.2	Инженерная подготовка и вертикальная планировка территории	20

Согласовано

Взам.инв.№

Подп. и дата

Инв. № подл.

7/2021-ОПЗ

Лист

3

Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата

9.3	Основные показатели по генплану и благоустройству жилой застройки	21
<b>10.</b>	<b>Транспорт и улично-дорожная сеть</b>	21
10.1	Расчет количества автостоянок	22
10.2	Транспортная схема	22
<b>11.</b>	<b>Мероприятия по созданию доступной среды для маломобильных групп населения и инвалидов</b>	22
<b>12</b>	<b>Мероприятия по предотвращению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера</b>	24
<b>13</b>	<b>Охрана окружающей среды и условия санитарно-гигиенической безопасности</b>	25
<b>14</b>	<b>Противопожарные мероприятия</b>	28
<b>16</b>	<b>Охрана памятников истории и культуры</b>	28
<b>17</b>	<b>Технико-экономические показатели проекта</b>	29
	<b>Графическая часть</b>	
	<i>Раздел 1. Основная часть проекта планировки территории</i>	
1.1	Общие данные	
1.2	Чертеж планировки территории М 1:500	
1.3	Схема красных линий и разбивочный чертеж красных линий М 1:500	
	<i>Раздел 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории</i>	
2.1	Карта планировочной структуры территории с отображением границ элементов планировочной структуры г. Саранска	
2.2	Результаты инженерных изысканий М 1:500	
2.3	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе, линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам М 1:500	
2.4	Схема организации движения транспорта, улично-дорожной сети и пешеходного сообщения М 1:500	
2.5	Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:500	
2.6	Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории М 1:500	
2.7	Варианты объемно-пространственных решений планировки территории	

Согласовано

Взам.инв.№

Подп. и дата

Инв. № подл.

7/2021-ОПЗ

Лист

4

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
Ведущий архитектор-генпланист	Г.Р. Арапова

### 1.2. Состав проекта планировки

Обозначение	Наименование	Примечание
7/2021 – ОПЗ	Текстовая часть	
7/2021 – ППТ	Графическая часть	

Согласовано

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

7/2021-ОПЗ

Лист

5

## 2. Пояснительная записка

### 2.1. Основание для разработки проекта

Объект: «Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной ул. Севастопольская, пр. 70 лет Октября и поймой реки Инсар г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории) земельного участка с кадастровым номером 13:23:1103093:2929, расположенного в районе ул. Севастопольская г. Саранска, предназначенного для размещения многоквартирного жилого дома» был разработан на основании договора с ООО СЗ «Саранскстройинвест» № 7/2021 от 25.02.21 г.

Проектная документация разработана для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территории общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проект планировки территории (далее ППТ) разработан в целях обеспечения устойчивого развития территории, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ участков, предназначенных для строительства новых объектов, а также выявления участков, свободных от прав третьих лиц.

При разработке проекта планировки учтены требования, изложенные в следующих нормативных документах:

1. Градостроительный Кодекс Российской Федерации № 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. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01 – 89\*;
5. СП 30–101–98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»;
6. СНиП 11–04–2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации».
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.

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

																	Лист	
																		6
Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата													

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

Проект планировки территории выполнен с учетом всех изменений в архитектурной концепции застройки отведенной территории, с учетом экономической ситуации в Республике Мордовия и в стране, а так же в строительной области.

## 2.2 Перечень основных исходно-разрешительных документов

- 1) Задание на разработку градостроительной документации.
- 2) Топографическая съёмка в масштабе 1:500, выполненная в 2021г. Институтом инженерных изысканий.
- 3) Решение совета депутатов городского округа Саранск №288 от 22 мая 2020 г. «О внесении изменения в решение Совета депутатов городского округа Саранск от 23 апреля 2014 года №333 «Об утверждении Генерального плана городского округа Саранск».

### *Основная часть проекта планировки территории*

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

### 3.1. Общие положения.

Проект планировки территории разрабатывается на участок с кадастровым номером 13:23:1103093:2929, расположенный в районе ул. Севастопольская г. Саранска и входящий в границу элемента планировочной структуры, ограниченной с севера- участками проектируемой школы и детского сада, с запада-ул. Короленко, с юга-ул. проспект 70 лет Октября, с востока –ул. Севастопольская.

В настоящее время, рассматриваемая для проектирования территория, застроена ветхими деревянными 1-2 этажными частными жилыми домами с надворными постройками. Данные строения подлежат сносу, территория подлежит расчистке. Для размещения многоквартирного дома необходимо соблюсти противопожарные разрывы радиусом не менее 10 м от существующих частных домовладений, граничащими с участком проектирования.

На проектируемой территории, входящей в границу элемента планировочной структуры, планируется строительство двухсекционного 9-ти этажного жилого дома.

### 3.2 Характеристика квартала

Сложившаяся планировочная структура проектируемой территории определилась 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

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

Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата

Саранск от 6 мая 2016 г. № 516 (с изменениями), в жилом микрорайоне, ограниченном ул. Севастопольская (от жилого дома №71), пр. 70 лет Октября, ул. Короленко, до территорий под проектируемые школу и детский сад, выделены следующие территориальные зоны:

- Ж1-многоэтажная жилая застройка (от 5 этажей и выше);
- ОД1.1-многофункциональные центры обслуживания и общественно-деловой активности районного значения;
- ОД2- многофункциональные центры обслуживания и общественно-деловой активности вдоль магистралей.

Для каждой из зон установлен правовой режим использования земельных участков через систему градостроительных регламентов, регулирующих землепользование и параметры застройки в границах этих участков.

Проектом планировки территории путем проведения публичных слушаний предлагается уточнение размещения многоэтажных жилых домов в указанном квартале.



### 3.3 Жилой фонд

Жилой фонд проектируемого участка составляет 3465,63 м2 общей площади квартир.

На проектируемой территории, входящей в границу элемента планировочной структуры, планируется строительство двухсекционного 9-ти этажного жилого дома.

Проектируемый жилой фонд представлен в **таблице №1**.

**Таблица 1. Проектируемый жилой фонд**

Показатели	Ед. изм.	Кол-во

Согласовано

Взам.инв.№

Подп. и дата

Инв. № подл.

Лист

7/2021-ОПЗ

8

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



Территория всего	га	0,307
Жилой фонд	м <sup>2</sup> общей площади	3465,63
Население	чел.	139
Плотность населения (брутто)	чел/га	46
Плотность жилого фонда	м <sup>2</sup> /га	11288,69
Количество квартир	шт.	72

### 3.4 Интенсивность использования территории.

Интенсивность использования территории характеризуется плотностью застройки и процентом застроенности территории.

Общая площадь рассматриваемой территории равна  $3074 \text{ м}^2 \approx \mathbf{0,307 \text{ га}}$ .

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

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

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

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

$$\text{КПЗ} = 0,52 / 0,307 = \mathbf{1,69 \text{ м}^2 / \text{ га}}$$

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

Расчет процента застроенности территории

$$\text{ПЗ} = 0,52 / 0,307 \times 100 = \mathbf{169 \%}$$

**Расчет плотности жилого фонда -**

$$3465,63 / 0,307 = 11288,69 \text{ м}^2 / \text{га};$$

Вывод: при предложенном варианте многоэтажной застройки интенсивность использования территории (плотность застройки, процент застроенности территории и плотность жилого фонда) не превышает нормативный.

### 4. Обоснование соответствия планируемых параметров объектов местного значения

Проектом планировки на проектируемой территории предполагается размещение многоквартирного жилого дома с комплексным благоустройством территории. Расчет нормативных размеров земельных участков для размещения многоквартирного жилого дома был произведен в соответствии с требованиями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» и приведен в таблице 2.

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

									Лист
									9
Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата				

**Таблица 2. Расчет параметров земельных участков для размещения многоквартирных жилых домов**

№ п/п	Функциональное назначение земельного участка	Расчетный показатель объекта* (общая площадь жилых помещений) м <sup>2</sup>	Удельный показатель земельной доли** $Y_{зд} = \frac{Y_{зд18} \times 18}{H}$	Нормативный размер земельного участка, м <sup>2</sup> $S_{норм.к} = S_k \times Y_{зд}$	Фактический размер земельного участка по проекту планировки территории, м <sup>2</sup>
1	Земельный участок для размещения многоквартирного жилого дома (№1 по генплану)	3465,63	$Y_{зд}=0,92 \times 18/25=$  0,66	$S_{норм.к}=$ $3465,63 \times 0,66=$ 2287,3	3074

Фактические размеры земельного участка для размещения многоквартирного жилого дома соответствуют нормативным размерам.

## **5. Расчет численности и плотности населения.**

### **5.1 Расчет максимальной плотности и численности населения.**

Расчет численности и плотности населения произведем для территории, площадь которой составляет 3074 м<sup>2</sup> ≈ **0,307 га.**

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

Согласно табл. 7, п. 2.2.27 (Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа Саранск, далее «местные нормативы») В микрорайонах (кварталах) расчетная плотность населения должна составлять:

- при многоэтажной застройке:
- максимальная - 450 чел./га (в общегородском центре и районах реконструкции - **500** чел./га);

***а) расчетная жилищная обеспеченность 25 м<sup>2</sup>/чел.:***

$$P_p = 500 \text{ чел./га.}$$

Тогда максимальное расчетное количество жителей, которые могут проживать на данной территории, равно:  $N_p = P_p \times S_p = 500 \text{ чел./га} \times 0,307 \text{ га} =$  **154** чел.

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

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

На рассматриваемой территории ППТ застройка представлена 9-ти этажным многоквартирным жилым домом.

Общая полезная площадь квартир составляет **3465,63 м<sup>2</sup>**.

б) При *расчетной жилищной обеспеченности 25 м<sup>2</sup>/чел.* на проектируемой территории должно проживать:

$$N \approx 3465,63 / 25 = \mathbf{139 \text{ чел.}}$$

т.е. фактическая плотность населения составляла:

$P = 139/0,307 = \mathbf{453 \text{ чел./га}}$ , или **близкий к** допустимой плотности населения в данном микрорайоне показатель  $P_p = 500 \text{ чел./га}$ .

т.е. фактическая плотность населения составит:

$$P = 453/500 = \mathbf{90,6 \text{ \%}}$$

**Вывод:**

Из этого расчета следует, что на данном участке территории плотность населения составляет 90,6% от максимально принятого значения, которое равняется 500 чел./га (п. 2.2.27 местных нормативов) что оптимально для территории высокой градостроительной ценности.

### 5.3 Положение об очередности планируемого развития территории.

В представленном ППТ рассматривается строительство одного многоквартирного жилого дома, который будет построен в один этап.

### 6. Расчет предприятий социального и культурно-бытового обслуживания микрорайона на существующий и проектируемый жилой фонд.

Расчеты выполнены согласно местным нормативам градостроительного проектирования городского округа Саранск (Приложение 8) и СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

Расчетное количество жителей на проектируемой территории (согласно МК № 1-3/2013-ППТ «Проект планировки территории ограниченной ул. Севастопольская, пр. 70 лет Октября и поймой реки Инсар г. Саранска, включая проект межевания») - 24861 чел.

Расчет предприятий социального и культурно-бытового обслуживания микрорайона составлен на данное количество жителей.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата	

Таблица 3

Учреждения, предприятия, сооружения, единицы измерения	Рекомендуемая обеспеченность	Существующее количество мест и площадей в микрорайоне	Количество на микрорайон с учетом существующего жилого фонда и перспективного строительства	Примечание
1	2	3	4	5
Детские дошкольные учреждения, мест	49 мест на 1000 жителей	-	1218 мест	Реализуется за счет строительства новых детских садов на планируемой территории
Общеобразовательные учреждения, мест	95 мест на 1000 жителей	-	2362 места	Реализуется за счет строительства новых детских садов на планируемой территории
Поликлиники, посещений в смену	26 посещ. В смену на 1000 жителей	-	646 посещений в смену	учреждения, располагающиеся на соседних территориях
Молочные кухни (для детей до 1 года), порций в сут	4 порции в сутки на 1 ребенка на 1000 жителей	-	99	Располагаются на соседних территориях
Аптеки, объект	1 на 20 тыс. жителей	-	2	Располагаются на соседних территориях и существующих домах

Согласовано

Взам.инв.№

Подп. и дата

Инв. № подл.

7/2021-ОПЗ

Лист

12

Изм. Кол.уч Лист N док Подпись Дата

Предприятия торговли, м2 торговой площади (в том числе): -продовольственные товары - непродовольственные товары	100 м2 на 1000 жителей  70 м2 на 1000 жителей  30 м2 на 1000 жителей	-	2486 м2 торговой площади	За счет строительства торгового центра и аренды 1 этажей проектируемых и существующих жилых домов
Предприятие общественного питания, посадочное место	8 мест на 1000 жителей	-	199	За счет строительства торгового центра, существующее кафе быстрого питания внутри микрорайона
Предприятия бытового обслуживания, рабочее место	2 раб. места на 1000 жителей	-	100 раб. мест	За счет строительства торгового центра и аренды 1 этажей проектируемых и существующих жилых домов
Отделение связи, объект	IV-V группы до 9 тыс. человек	-	-	Располагаются на соседних территориях
Филиалы банков, операционное место	1 место на 2-3 тыс. человек	-	10	Располагаются на соседних территориях
Жилищно-эксплуатационные службы, объект	1 на 20 тыс. человек	-	2	Располагаются на соседних территориях

Согласовано


Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата

7/2021-ОПЗ

Лист

13

Помещения досуга и любительской деятельности, м <sup>2</sup> норм. площади	50 м <sup>2</sup> на 1000 жителей	-	1243 м <sup>2</sup>	За счет строительства торгового центра и аренды 1 этажей проектируемых и существующих жилых домов
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий населения, м <sup>2</sup> площади	30 м <sup>2</sup> на 1000 жителей	-	746 м <sup>2</sup>	Располагаются на соседних территориях
Бассейн, м <sup>2</sup> зеркала воды	20-25 м <sup>2</sup> на 1000 жителей	-	497-622 м <sup>2</sup>	Располагаются на соседних территориях
Опорный пункт охраны порядка, м <sup>2</sup> норм. площади	10 м <sup>2</sup> на 1000 жителей	-	249	Располагаются на соседних территориях

**Вывод 1:**

Отсутствие детского сада и школы не полностью удовлетворяет потребности населения рассматриваемой территории в местах в детских дошкольных учреждениях и школах. Дефицит может быть восполнен за счет мест в проектируемых детских садах на 1000 мест и школах на 2100 мест и располагающихся на соседних территориях

Размещение организаций здравоохранения данным проектом не предусматривается, т. к. сложившаяся система поликлинического и больничного обслуживания микрорайона «Химмаш» в структуре г. Саранска достаточно развита и не требует добавления.

**Вывод 2:**

Согласно расчетам таблицы 3 выявлено, что на существующий жилой фонд с перспективой на расчетный период требуются предприятия социального и культурно-бытового обслуживания.

Потребности местного населения по некоторым объектам социального и культурно-бытового обслуживания удовлетворяются за счет подобных объектов на смежных территориях.

**Вывод 3:**

Проектом предлагается в границах разработки полностью пересмотреть градостроительную ситуацию в части формирования земельных участков, для последующей застройки квартала многоквартирными жилыми домами, детскими садами, школами и 2-мя торгово-развлекательными центрами.

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

							7/2021-ОПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата			14

## 7. Красные линии

В ранее разработанном 5/2016-ППТ «Внесение изменений в проект планировки территории ограниченной ул. Севастопольская, пр. 70 лет Октября и поймой реки Инсар г. Саранска, включая проект межевания: в части проекта планировки территории ограниченной ул. Севастопольская (от жилого дома №71), пр. 70 лет Октября, ул. Короленко, до территории под проектируемую школу и детский сад и межевания группы жилых домов, расположенных по ул. Севастопольская г. Саранска» были приняты красные линии, ранее утвержденные в составе ППТ, ограниченном ул. Севастопольская, пр. 70 лет Октября и поймой реки Инсар г. Саранска.

Во вновь разрабатываемом ППТ изменилась конфигурация красной линии, проходящей вдоль ул. Севастопольская, со стороны планируемой территории.

Основанием для изменения координат красной линии послужили утвержденные координаты точек поворота красной линии в составе 260-р/14-ППТ «Внесение изменений в документацию по планировке территории, включая проект межевания территории, для строительства линейного объекта: «Строительство автодороги по улице Строительная от улицы Победы до улицы Гожувская с путепроводом через железную дорогу и р. Инсар в городском округе Саранск».

Новые координаты красных линий представлены в **таблице 4**.

Координаты поворотных точек красных линий

Назв. точек	Координаты точек	
	X	Y
1	392929,67	1294078,21
2	393382,43	1294071,14
3	393386,17	1294071,27
4	393386,17	1294059,65
5	393382,85	1294050,54
6	393561,39	1294048,98

Согласовано

Взам.инв.№

Подп. и дата

Инв. № подл.

Лист

7/2021-ОПЗ

15

Изм. Кол.уч Лист N док Подпись Дата

## Материалы по обоснованию проекта планировки территории

### 8. Характеристика территории разработки проекта.

#### 8.1 Результаты инженерных изысканий.

Инженерно-геологические изыскания на объекте «Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной ул. Севастопольская, пр. 70 лет Октября и поймой реки Инсар г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект планировки территории) земельного участка с кадастровым номером 13:23:1103093:2929, расположенного в районе ул. Севастопольская г. Саранска, предназначенного для размещения многоквартирного жилого дома» 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.

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

Проект планировки территории разрабатывается на участок с кадастровым номером 13:23:1103093:2929, расположенный в районе ул. Севастопольская г. Саранска и входящий в границу элемента планировочной структуры, ограниченной с севера-участками проектируемой школы и детского сада, с запада-ул. Короленко, с юга-ул. проспект 70 лет Октября, с востока –ул. Севастопольская.

Планировочная территория относится к зоне высокого увлажнения. Среднегодовое количество атмосферных осадков составляет 620 мм, из них осадки холодного периода составляют 378 мм и 242 мм-в теплый период.

В геологическом отношении рассматриваемая территория является изученной. По данным инженерных изысканий в геологическом строении принимают участие техногенные, современные элювиальные, среднечетвертичные озерно-ледниковые и нижнемеловые отложения. Территория является естественно и техногенно подтопленной. Особых геологических, гидрогеологических и метеорологических явлений не наблюдается.

Опасные природные и техногенные процессы, влияющие на формирование рельефа, на период изысканий на изучаемой территории отсутствуют.

Сеть надземных и подземных коммуникаций развита по всему участку работ и сконцентрирована вдоль автодорожного полотна. Коммуникации нанесены на план и согласованы с эксплуатирующими организациями.

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

						7/2021-ОПЗ			Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата				16





















и температурных воздействий; выполнять молниезащиту зданий и сооружений в соответствии с требованиями РД 34.21.122-87 «Инструкции по устройству молниезащиты зданий и сооружений».

Службы, ответственные за эксплуатацию дорог, должны иметь в своем распоряжении достаточное количество снегоуборочной техники для оперативной уборки снежных масс с полотна проезжей части с вывозом на специальные снежные свалки.

Для борьбы с гололедом на проезжей части предусматривается использование противогололедных смесей.

Службы ГО ЧС, все предприятия и организации должны иметь планы действий при угрозе возникновения (возникновении) чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

В распоряжении служб и на предприятиях и в организациях должны быть резервы материалов и оборудования для ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций.

### 13. Охрана окружающей среды и условия санитарно-гигиенической безопасности

#### Атмосферный воздух

Проектом не предусматривается развитие каких-либо отраслей хозяйства на данной территории. Источниками загрязнения атмосферного воздуха на территории жилой застройки будут являться системы отопления жилых домов с использованием газообразного топлива и двигатели автомобилей при их парковке и маневрировании по территории.

Современные автоматизированные экологически чистые установки на газовом топливе могут быть отечественного или зарубежного производства в зависимости от пожелания и финансовых возможностей заказчика. Топливом для них будет служить природный газ.

Учитывая достаточно небольшую величину суммарного выброса от источников теплоснабжения можно со значительной долей уверенности предположить, что при решении вопроса теплоснабжения жилого комплекса нормативные содержания загрязняющих веществ в воздушном бассейне превышать не будут.

Объем эмиссии вредных веществ при курсировании личных автомобилей населения также не достигнет значимых величин из-за небольшого их количества, а в соответствии с действующими инструкциями ("Методика определения выбросов автотранспорта для проведения сводных расчетов загрязнения атмосферы городов", М, 1999 г.) в учёт не берутся участки магистралей с интенсивностью движения менее 200-300 автомобилей в час. Кроме того, предполагается, что обязательным требованием для всех автовладельцев будет являться использование автомобилей с двигателями, отрегулированными по токсичности выбрасываемых вредных веществ.

Большие разрывы между проектируемыми зданиями будут способствовать свободному перемещению воздушных масс и сохранению интенсивного про-

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

								7/2021-ОПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата				25

ветривания рассматриваемой территории. В холодный период года, при повышенном ветровом фоне и при ветрах, совпадающих с направлениями разрывов, возможно чрезмерное проветривание, сквозняки, неблагоприятные для восприятия человеком. В такой застройке ветрозащитную роль должны выполнять зелёные насаждения.

Основным фактором загрязнения атмосферного воздуха в данном районе останется автотранспорт, движущейся по автодорогам. Для улучшения условий проживания людей вблизи автодорог необходимо сохранять имеющуюся растительность вдоль дорог, которое будет выполнять роль буфера между потоком автомашин и жилыми домами.

Подробные расчёты по загрязнению воздушной среды и мероприятия по минимизированию вредного воздействия будут представлены на следующей стадии проектирования, где определяются типы источников теплоснабжения, высоты и диаметры труб и т.д., а также классы используемых автомобилей, количество и расположение гостевых стоянок.

### Поверхностные воды

На время строительства значительно возрастёт антропогенная нагрузка на природный ландшафт. Использование строительной техники приведёт к загрязнению поверхностного стока нефтепродуктами. Выемка грунтов, перевозка сыпучих материалов, нарушение почвенного слоя вблизи строительных площадок приведёт к увеличению концентрации взвешенных веществ в речных водах. Возможно загрязнение грунтовых вод (особенно верховодки), залегающих на небольшой глубине или вскрытых во время строительства. Вероятно общее захламление прилегающих территорий.

Для минимизации антропогенного воздействия на исследуемую территорию и сохранения природных ландшафтов во время строительства и в период эксплуатации необходимо проведение водоохраных мероприятий. Обязательными являются сбор и очистка поверхностного стока, канализование всех объектов.

Отвод поверхностных вод с территории жилого района – закрытой сетью дождевой канализации. Необходимым условием эксплуатации территории является очистка поверхностного стока на очистных сооружениях до значений не более 1 ПДК по основным загрязняющим веществам. Обязательна очистка от нефтепродуктов стоков с планируемых автостоянок, дорожных и придорожных территорий. При соблюдении норм очистки сточных вод влияние загрязняющих веществ на качество воды может быть минимизировано.

### Почвы и растительность

Последствия влияния на почвенно-растительный покров скажутся в уплотнении почвы и, как следствие – потери продуктивных свойств почвы, механическом повреждении корней растений при строительных работах (передвижение техники, складирование стройматериалов, снятие плодородного слоя почвы), воздействии выхлопных газов и вентиляционных выбросов отопительных систем (чувствительность растений к загрязнению воздушной среды значительно выше, чем для человека), в отрицательных последствиях для растений

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

						7/2021-ОПЗ	Лист 26
Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата		

изменений микроклимата и гидрологического режима при строительстве и эксплуатации коммунальных и жилых сооружений.

### Санитарная очистка территории

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.

### 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.

Расстояния между урнами - 20 м, в местах особого. Ответственность за содержание урн в чистоте несет организация, осуществляющая уборку.

Механизированная уборка проезжих улиц и тротуаров производится в плановом порядке специализированными организациями.

### 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 мусоросборники;
- обеспечивать сборниками и инвентарем, применяемыми для сбора пищевых отходов, уличного и дворового смета;
- принимать меры по обеспечению регулярной мойки и дезинфекции мусороприемных камер, площадок и ниш под сборники, а также сборников

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

							7/2021-ОПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата			

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.

### 14. Противопожарные мероприятия.

В непосредственной близости от проектируемого комплекса пожароопасных зданий и сооружений нет.

Пожарное депо расположено по ул. Волгоградской, в непосредственной близости от проектируемого квартала. Согласно п.6 СНиП 2.07.01-89\* не более 3 км.

Проезд с твердым покрытием и подъезд пожарных машин к многосекционным жилым домам высотой до 28 м обеспечен с одной продольной стороны, (в домах с односторонней ориентацией квартир). Проезд у точечных, односекционных жилых домов предусмотрен со всех сторон. Таким образом, обеспечивается доступ пожарной машины и другой спасательной техники в каждую квартиру.

Ширина проездов согласно СП 4.13130.2013 принята не менее 4,2 м. Вдоль подъездов жилых зданий ширина проездов 5,5 м. Расстояние от внутреннего края проезда до здания предусмотрено не менее 5-8 м. Проезды к зданию обеспечивают нагрузку от пожарных машин не менее 16 т на ось.

Степень огнестойкости зданий II. Противопожарные расстояния между зданиями не менее 6м. Между существующим частным сектором и многоэтажными домами 10 м.

Планировочное решение жилой застройки обеспечивает подъезд пожарной техники к зданиям, сооружениям и строениям. Ширина проездов для пожарной техники составляет не менее 4,2 метров (для зданий высотой менее 28 м).

Тупиковые проезды заканчиваются площадками для разворота пожарной техники размером 15x15 м. Максимальная протяжённость тупиковых проездов не превышает 150 м.

Все жилые и общественные здания запроектированы с учетом требований СП 54.13330.2016.

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

						7/2021-ОПЗ	Лист
							28
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

### 15. Охрана памятников истории и культуры.

В соответствии Решением Совета депутатов городского округа Саранск №288 от 22 мая 2020 г. «О внесении изменения в решение Совета депутатов городского округа Саранск от 23 апреля 2014 года №333 «Об утверждении Генерального плана городского округа Саранск», на проектируемой территории памятники истории и культуры отсутствуют.

### 16. Техничко-экономические показатели проекта (Таблица 8).

Наименование показателя		Единица измерения	Количество
<b>Территория</b>			
Территория проектируемой жилой застройки в красных линиях.		м <sup>2</sup>	3074
Площадь застройки		м <sup>2</sup>	736,25
Площадь твердого покрытия. Проезды, автостоянки.		м <sup>2</sup>	1107,7
Площадь твердого покрытия. Тротуары, площадки		м <sup>2</sup>	325,0
Площадь площадок для отдыха и игр детей и физкультурных площадок		м <sup>2</sup>	409,7
Площадь озеленения		га	905,0
<b>Население</b>			
Население*		чел.	139
Плотность населения (брутто)		чел/га	453
<b>Жилищный фонд</b>			
Жилой фонд		м <sup>2</sup> общ. пл.	3465,63
Плотность жилого фонда		м <sup>2</sup> /га	11288,69
Количество квартир		шт.	72
Средняя этажность застройки		этаж	9
Транспортная инфраструктура:			
Стоянки для хранения легковых автомобилей			37

\*Из расчета для жилищной обеспеченности 25 м2/чел

Согласовано

Взам.инв.№

Подп. и дата

Инв. № подл.

Лист

7/2021-ОПЗ

29

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