



Акционерное общество  
**«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«МОРДОВСКАЯ ИПОТЕЧНАЯ  
КОРПОРАЦИЯ»**

---

**Заказчик – Акционерное общество «Специализированный  
застройщик «Мордовская ипотечная корпорация»**

**«Застройка многоэтажными жилыми домами по ул. Филатова  
(пл. №1 по генплану) в г. Саранске»**

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка.**

**01.02.001.005-1-ПЗУ**

**Том 2**

**2023**



Акционерное общество  
**«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«МОРДОВСКАЯ ИПОТЕЧНАЯ  
КОРПОРАЦИЯ»**

---

**Заказчик – Акционерное общество «Специализированный  
застройщик «Мордовская ипотечная корпорация»**

**«Застройка многоэтажными жилыми домами по ул. Филатова  
(пл. №1 по генплану) в г. Саранске»**

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка.**

**01.02.001.005-1-ПЗУ**

**Том 2**

Главный инженер

Д.Е. Давыдов

Главный инженер проекта

В.С. Фильченков

**2023**

## Содержание тома 2

Обозначение	Наименование	Примечание
01.02.001.005-1-ПЗУ.С	Содержание тома 2	
01.02.001.005-1-СП	Состав проектной документации	см. том 1
01.02.001.005-1-ПЗУ	Раздел 2 Схема планировочной организации земельного участка	
01.02.001.005-1-ПЗУ.ТЧ	<b>Текстовая часть</b>	
01.02.001.005-1-ПЗУ.ГЧ	<b>Графическая часть</b>	
01.02.001.005-1-ПЗУ -1	Ситуационный план размещения объекта капитального строительства М 1:2000	
01.02.001.005-1-ПЗУ-2	Разбивочный план здания М 1:500	
01.02.001.005-1-ПЗУ-3	Разбивочный план элементов благоустройства М 1:500	
01.02.001.005-1-ПЗУ-4	План организации рельефа М 1:500	
01.02.001.005-1-ПЗУ-5	План земляных масс М 1:500	
01.02.001.005-1-ПЗУ -6	План благоустройства территории М 1:500	
01.02.001.005-1-ПЗУ -7	Сводный план сетей инженерно-технического обустройства М 1:500	

Взамен инв.№	
Подп. и дата	
Инь.Неподп.	

						01.02.001.005-1-ПЗУ.С
Изм.	Колуч	Лист	№док.	Подп.	Дата	
Разраб		Арапова				Содержание тома 2
						Стадия    Лист    Листов
						П        1        1
Н.контр.		Давыдов				АО «СЗ «МИК»
ГИП		Фильченков				

## Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка.

### а) Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.

Проектная и рабочая документация: «Застройка многоэтажными жилыми домами по ул. Филатова (пл. №1 по генплану) в г. Саранске» разработана на основании Договора и Задания на проектирование.

Участок, отведенный под строительство, граничит:

-с запада с многоэтажным жилым домом №92 по ул. Гагарина и его дворовой территорией;

-с востока с проезжей частью ул. Филатова и общественной автопарковкой;

- с юга с проезжей частью ул. Фурманова и частными домовладениями;

- с севера с проезжей частью ул. Мичурина.

Участок под застройку жилого дома имеет спокойный рельеф с понижением в северном направлении.

Земельный участок расположен в территориальной зоне Ж1 (зона многоэтажной жилой застройки 5 и выше этажей)

Проектируемый жилой дом относится к застройке повышенной этажности, 13 этажей.

За отметку  $\pm 0,000$  принят уровень чистого пола первого этажа, соответствующий абсолютной отметке +154,80.

Противопожарные мероприятия по генеральному плану обеспечиваются в соответствии с ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 года №123-ФЗ и СП 42.13330.2016 (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*).

### а\_1) Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка

Согласно приказу Федерального Агентства воздушной авиации от 04.02.2020 г. № 97-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Саранск» и в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460 и Положением о Федеральном агентстве воздушного транспорта, утвержденного постановлением Правительства РФ от 30.07.2004г. №396 принято решение об установлении приаэродромной территории аэродрома Саранск.

Приаэродромная территория аэродрома Саранск определена по внешней границе проекции полос воздушных подходов в соответствии с приказом, а вне полос воздушных подходов окружностью радиусом 30 км от контрольной точки аэродрома (КТА) Саранск имеющей географические координаты: С540730 и

						01.02.001.005-1-ПЗУ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ докум.	Подпись	Дата				
							Стадия	Лист	Листов
							П	1	8
ГИП		Фильченков				Текстовая часть	АО «СЗ «МИК»		
Разраб.		Арапова							
Н.Контр		Давыдов							

В0451251, которые указаны в Аэронавигационном паспорте аэродрома Саранск. Рассматриваемый в данном проекте участок находится на расстоянии 5,97 км от аэродрома и попадает в зону с особыми условиями использования территории. Проектируемый жилой дом не является высотным (меньше 50м), поэтому выполняет требованиям строительства объектов на приаэродромной территории.

**б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка**

Согласно ГПЗУ № РФ-13-2-01-0-00-2023-5259, дата выдачи – 30 августа 2023 г., на проектируемом участке отсутствуют санитарно-защитные зоны.

По территории проектируемого жилого дома проходят кабельная и воздушные линии электропередач напряжением до 6 кВ.

Охранная зона объекта электросетевого хозяйства "КЛ-6кВ от ТП-233 яч.3 до ТП-408 яч.4" (13:23-6.3994) (83 м2) расположена с южной стороны рассматриваемого участка, охранная зона инженерных коммуникаций "ВЛ-6кВ ТП-124 до ТП-128, ТП-408" (13:23-6.3365) (8 м2) расположена с северной стороны участка. Проектируемый жилой дом пятном застройки не попадет в охранные зоны данных объектов. Охранные зоны нанесены на листе ПЗУ-2 согласно чертежу, представленному в ГПЗУ.

**в) Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка.**

Схема планировочной организации земельного участка разработана на инженерно-топографическом плане, выполненном ООО «АРГУС» в 2023 году. Схема планировочной организации земельного участка разработана на основании градостроительного плана земельного участка ГПЗУ № РФ-13-2-01-0-00-2023-5259. Участки, отведенные для размещения многоэтажного жилого дома, расположены в юго-западной части г. Саранска в районе ул. Филатова.

Участок, отведенный под застройку жилых домов (пл.№1 и №2) образован из нескольких участков. Общая площадь земельного участка под жилой дом пл.№1 - 3714,0 м2. Кадастровые номера земельных участков 13:23:0904217:2703, 13:23:0904217:3303, 13:23:0904217:354.

Размещение здания на участке решено в соответствии с мероприятиями по организации движения автотранспорта и пешеходов. Ориентация здания в данной градостроительной ситуации отвечает оптимальным условиям инсоляции.

Генеральный план разработан в соответствии с требованиями ГОСТ 21.508-2020 «Правила выполнения рабочей документации генеральных планов предприятий, сооружений и жилищно-гражданских объектов», СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», с учетом технологических, экологических, санитарно-гигиенических и противопожарных норм. Основные подъезды к зданию жилого дома запроектированы с ул. Ми-

						01.02.001.005-1-ПЗУ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		2

чурина и ул. Фурманова. Планировка земли решена с учетом доступа пожарных с автолестниц или автоподъемников в любую квартиру или помещение.

**г) Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства**

**Основные показатели по генплану**

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Площадь участка	га	<b>0,3714</b>
2	Площадь застройки	кв.м	<b>811,33</b>
3	Площадь твердого покрытия (в границах участка)	кв.м	<b>1519,0</b>
4	Площадь твердого покрытия (за границами участка)	кв.м	<b>68,0</b>
5	Площадь озеленения	кв.м	<b>1415,0</b>

**д) Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод.**

Участок проектируемого строительства расположен в юго - западной части г. Саранска по ул. Филатова, 11.

В геоморфологическом отношении приурочен к правобережному коренному склону р. Саранка.

Расстояние до р. Саранка 220м. В процессе строительства и эксплуатации проектируемого жилого дома негативного воздействия на поверхностные водные объекты оказываться не будет.

Рельеф участка равнинный, частично спланирован. Отметки поверхности земли у скважин составляют 151,83-153,81м.

Согласно отчету инженерно-геологических изысканий 11ПО-2023-ИГИ-ПРД, в пределах изучаемого участка почвенно-растительный слой вскрыт всеми скважинами на глубине 0,6-0,8 м.

Согласно отчету инженерно-экологических изысканий 12/ПО-2023-ИЭИ-ПРД, на площадке проектируемого жилого дома был произведен отбор 3-х проб почво-грунтов, составленных из 5 точечных проб, по 200 гр каждая из поверхностного грунта на глубину 0,20 см.

Суммарный показатель химического загрязнения Zc менее 16, уровень загрязнения почвогрунтов тяжелыми металлами – "допустимый".

Содержание нефтепродуктов составило 311,9 мг/кг, при фоновом для Республики Мордовия – 82,3676 мг/кг и в соответствии с письмом ФБУН "ФНЦГ им. Ф.Ф. Эрисмана" Роспотребнадзора от 03.02.2015г, "Порядок определения размеров ущерба от загрязнения химическими веществами", утв. Роскомземом

							01.02.001.005-1-ПЗУ	Лист
								3
Изм.	Кол.уч	Лист	№ докум.	Подпись	Дата			

10.11.1993г и Минприроды РФ 18.11.1993г, относится к допустимому уровню загрязнения.

Валовое содержание бенз/а/пирена не превышает гигиенический норматив.

Категория загрязнения грунтов органическими веществами "чистая».

По степени эпидемической (паразитологической) опасности исследованный образец относится к категории загрязнения "чистая" согласно таблице 4.6 СанПиН 1.2.3685-21.

Исследованные пробы почвы (по содержанию обобщенных колиформных бактерий, в том числе E.Coli, составившим 100 КОЕ/г, патогенных бактерий, в том числе сальмонеллы (не обнаружено), энтерококков фекальных (менее 1 КОЕ/г), относятся к степени микробиологического загрязнения "опасная", согласно таблице 4.6 СанПиН 1.2.3685-21.

Ограничения использования почв при наличии эпидемиологической опасности определяются в соответствии с п. 118, п. 119 раздела VII Приложения №9 СанПиН 2.1.3684-21, которые предусматривают проведение дезинфекции с последующим лабораторным контролем.

На основании полученных данных проектом предусмотрено снятие поверхностного слоя почвы на глубину 60 см (объем 2255 м<sup>3</sup>). Данный объем подлежит складированию и проведению дезинфекции на территории земельного участка (кадастровый номер 13:23:0904217:2704/2), отведённого под размещение гостевых автостоянок, с последующим применением и лабораторным контролем.

#### **е) Организация рельефа вертикальной планировкой.**

Схема планировочной организации земельного участка под строительство жилого дома разработана на инженерно-топографическом плане, выполненном ООО «АРГУС» в 2023 году.

Рельеф участка равнинный, частично спланирован. Отметки поверхности земли у скважин составляют 151,83-153,81м.

Условия проходимости удовлетворительные. Проезд автотранспорта возможен.

План организации рельефа выполнен на основе разбивочного плана в увязке с отметками прилегающих территорий и обеспечивает отвод поверхностных вод с участка, включая систему наружных водостоков, по лоткам проезда в понижение участка местности. Вертикальная планировка решена в проектных горизонталях с сечением рельефа через 0,1м.

Высотная привязка жилого дома выполнена с учетом особенностей рельефа.

За отметку  $\pm 0,000$  принят уровень пола первого этажа, соответствующий абсолютной отметке +154,80.

#### **ж) Благоустройство и озеленение территории.**

Для маломобильных граждан в решениях генерального плана, благоустройстве и организации рельефа предусмотрены мероприятия, обеспечивающие пол-

						01.02.001.005-1-ПЗУ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		4

ноценную жизнедеятельность маломобильных групп населения с учетом требований СП 59.13330.2020 (актуализированная редакция СНиП 35-01-2001).

Уклоны пешеходных дорожек и тротуаров, которыми могут пользоваться инвалиды на креслах-колясках, составляют: продольный 5,0%; поперечный 1,0 - 2,0%.

Уклоны пандусов составляют: продольный 5%; поперечный 2%.

В местах соединения тротуаров с проездами предусмотрен пониженный борт высотой 0,015 м для проезда инвалидной коляски. Пешеходные дорожки, тротуары приподняты над уровнем проездов на 0,15 м.

Проходы к зданию, тротуары имеют твердое покрытие – асфальт. В местах пересечения с проезжей частью улицы и проездов высота бордюрного камня не превышает 4 см.

В соответствии с Письмом Министерства строительства и архитектуры Республики Мордовия от 04.08.2023 г. показатель общей площади жилых помещений, приходящийся на одного жителя, составляет 30,8 кв. м на чел. (на 2025 г.)

В соответствии с архитектурными решениями проекта, общая площадь квартир 107-квартирного жилого дома равна 5611,72 м<sup>2</sup>. Таким образом, расчетная численность жильцов составляет:

$$5611,72/30,8 = 182 \text{ чел.}$$

Согласно таблице 9 документа «Решение Совета депутатов городского округа Саранск от 22.03.2019 г. N 223 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа Саранск», запроектированы следующие площадки:

- детская площадка, из расчета не менее 0,7 м<sup>2</sup> на человека

$$0,7 \times 182 = 127,4 \text{ м}^2, \text{ проектом предусмотрена игровая площадка } S = 130,0 \text{ м}^2.$$

- площадка отдыха взрослого населения, из расчета не менее 0,1 м<sup>2</sup> на человека

$$0,1 \times 182 = 18,2 \text{ м}^2, \text{ проектом предусмотрена площадка отдыха взрослого населения } S = 25,0 \text{ м}^2.$$

- хозяйственная площадка, из расчета не менее 0,3 м<sup>2</sup> на человека

$$0,3 \times 182 = 54,6 \text{ м}^2, \text{ проектом предусмотрена контейнерная площадка ТБО } S = 14,0 \text{ м}^2.$$

- физкультурная площадка, из расчета не менее 2 м<sup>2</sup> на человека

2,0 x 182 = 364 м<sup>2</sup>, проектом предусмотрена площадка S = 200,0 м<sup>2</sup> (согласно п. 2.2.30 таб. 9 документа «Решение Совета депутатов городского округа Саранск от 22.03.2019 г. N 223 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа Саранск» допускается уменьшать не более чем на 50% площадь физкультурной площадки при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и населения). В пешеходной доступности (700 м) находится Сквер Подольских курсантов, где установлены различные спортивные и игровые МАФы.

Места отдыха оборудованы скамейками и урнами, физкультурная и детская площадки оснащены необходимым оборудованием для игр и спорта, см. ПЗУ-6 ГЧ.

						01.02.001.005-1-ПЗУ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		5



Новые проезды - асфальтобетонные с применением бордюрного камня (тип 1, см. графическую часть, лист ПЗУ-6) запроектированы с учетом противопожарных требований.

Пешеходные дорожки запроектированы шириной 1,5 метра с покрытием асфальтобетоном по типу 2 (см. графическую часть, лист ПЗУ-6).

Конструкции дорожных одежд разработаны на основе «Типовые конструкции дорожных одежд городских дорог», в зависимости от категории дорог, расположения дороги или тротуара в той или иной дорожно-климатической зоне, наиболее характерных прочностных показателей грунтового основания (модуль упругости) и от вида дорожных одежд (нежесткого или жесткого типа).

В качестве озеленения приняты следующие виды деревьев и кустарников):

- кустарники между площадками – спирея японская, сирень.

Остальная территория озеленяется посадкой многолетних трав.

Наименование, количество и размеры элементов благоустройства включены в ведомость малых архитектурных форм и переносных изделий (графическая часть, лист ПЗУ-6).

*Расчет объема контейнеров под бытовые отходы:*

$C = (P \times N \times K_n) / 365$  (м<sup>3</sup>/сутки), где

P – количество жителей, которые будут пользоваться баками (182 чел.).

N – норма накопления мусора на 1 жителя в год (2,386 м<sup>3</sup>)

$K_n = 1,25$  – коэффициент, учитывающий неравномерность накопления отходов.

365 – число дней в году.

$C = (182 \times 2,386 \times 1,25) / 365 = 1,49$  м<sup>3</sup>/сут

$N = (C \times T \times K_p) / (V \times K_z)$  (шт.), где

C – суточное накопление ТКО (1,0 м<sup>3</sup>).

T – максимальное время накопления отходов (ежедневно, T = 1).

$K_p = 1,05$  – коэффициент, учитывающий повторное наполнение бака мусором, оставшимся после выгрузки.

V – объем выбранного контейнера (1,1 м<sup>3</sup>).

$K_z = 0,75$  – коэффициент заполнения бака, предусматривающий наполнение его мусором только на  $\frac{3}{4}$ .

$N = (1,49 \times 1 \times 1,05) / (1,1 \times 0,75) = 1,89 = 2$  контейнера (проектом предусмотрена установка 4 контейнеров, 2 из которых предназначены для отдельного накопления отходов).

Согласно Постановлению Правительства РМ от 12.05.2020 № 278, на территории Республики Мордовия предусматривается отдельное накопление ТКО. Отдельное накопление ТКО предусматривает разделение ТКО потребителями по установленным видам отходов и складирование отсортированных ТКО в контейнеры для соответствующих видов отходов. Для этого на площадке для контейнеров ТКО предусматривается установка специального контейнера для отдельного накопления бумаги, картона, пластика и контейнера для сбора стекла.

При отдельном накоплении ТКО из ТКО выделяются сухие отходы, подлежащие утилизации, - годные к вторичной переработке, не загрязненные пищевыми отходами.

						01.02.001.005-1-ПЗУ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		6



Соблюдены санитарные разрывы от парковок до окон жилого дома - не менее 10,0 м.

В соответствии с 6.11.2 СП 4.13130.2013\* противопожарные расстояния от границ организованных открытых площадок для хранения или парковки грузовых автомобилей (кроме автомобилей для перевозки горючих газов, пожароопасных жидкостей и горючесмазочных материалов) до жилых и общественных зданий должны составлять не менее 15 м, а легковых автомобилей - не менее 10 м.

**з) Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения;**

Проектом не предусмотрено.

**и) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения.**

Проектом не предусмотрено.

**к) Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций).**

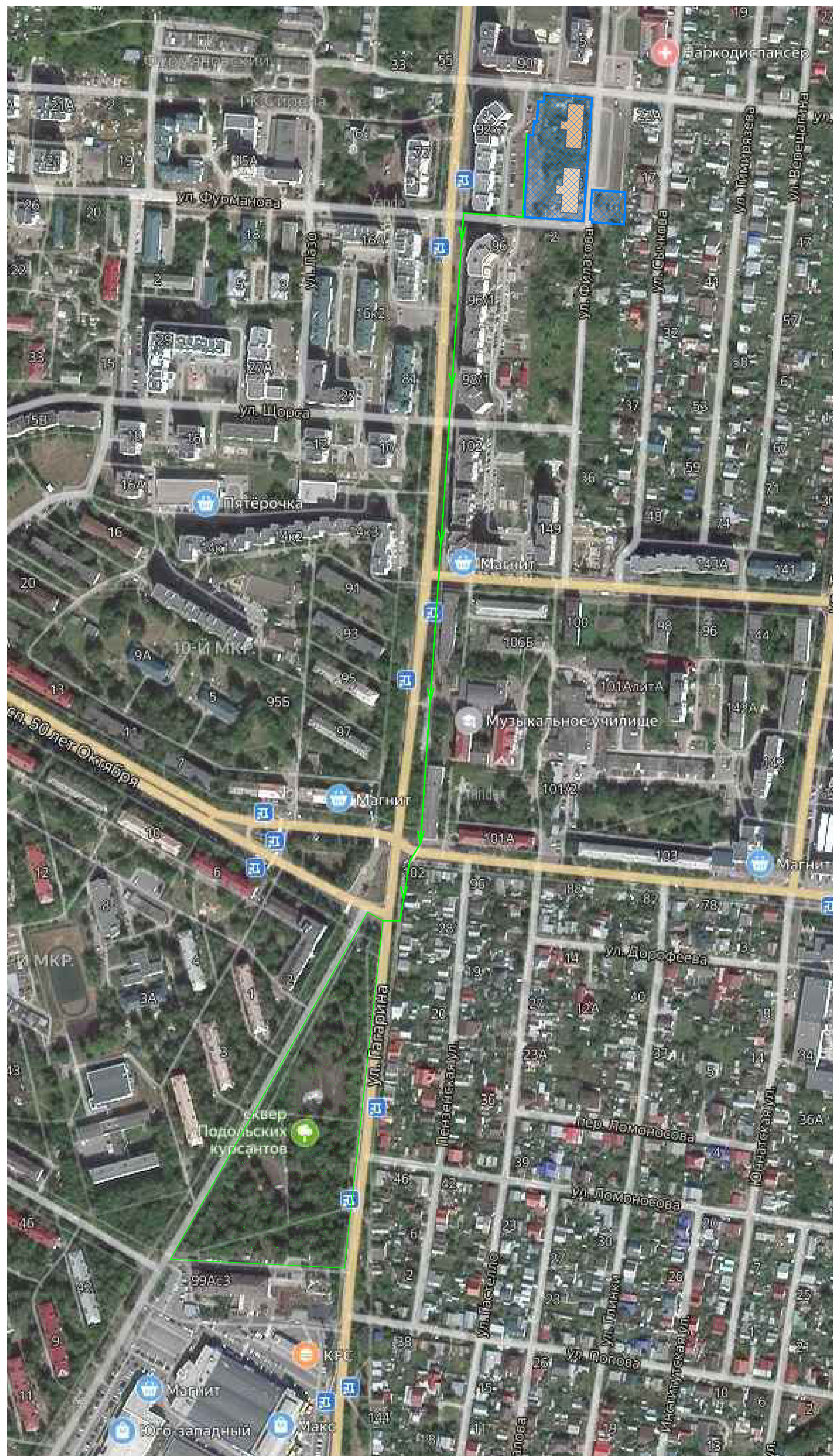
Транспортные коммуникации проектом не предусмотрены.

**л) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непромышленного назначения.**

На территорию жилого дома запроектирован 1 въезд шириной 6 м с ул. Мичурина. В перспективе будет организован сквозной проезд от ул. Мичурина до ул. Фурманова перед домами (пл. №1 и №2). Проезд перед домом запроектирован шириной 6 м (согласно СП 4.13130.2013 п.8.6) с покрытием, предусматривающим нагрузку от пожарной техники. Проезды расположены на расстоянии не менее 8 и не более 10 метров от здания. Ширина въездов, выездов и радиусы поворотов обеспечивают возможность маневрирования пожарной и специализированной техники.

Со стороны восточного фасада дома пожарным проездом будет служить проезжая часть ул. Филатова шириной 6 м.

						01.02.001.005-1-ПЗУ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		8

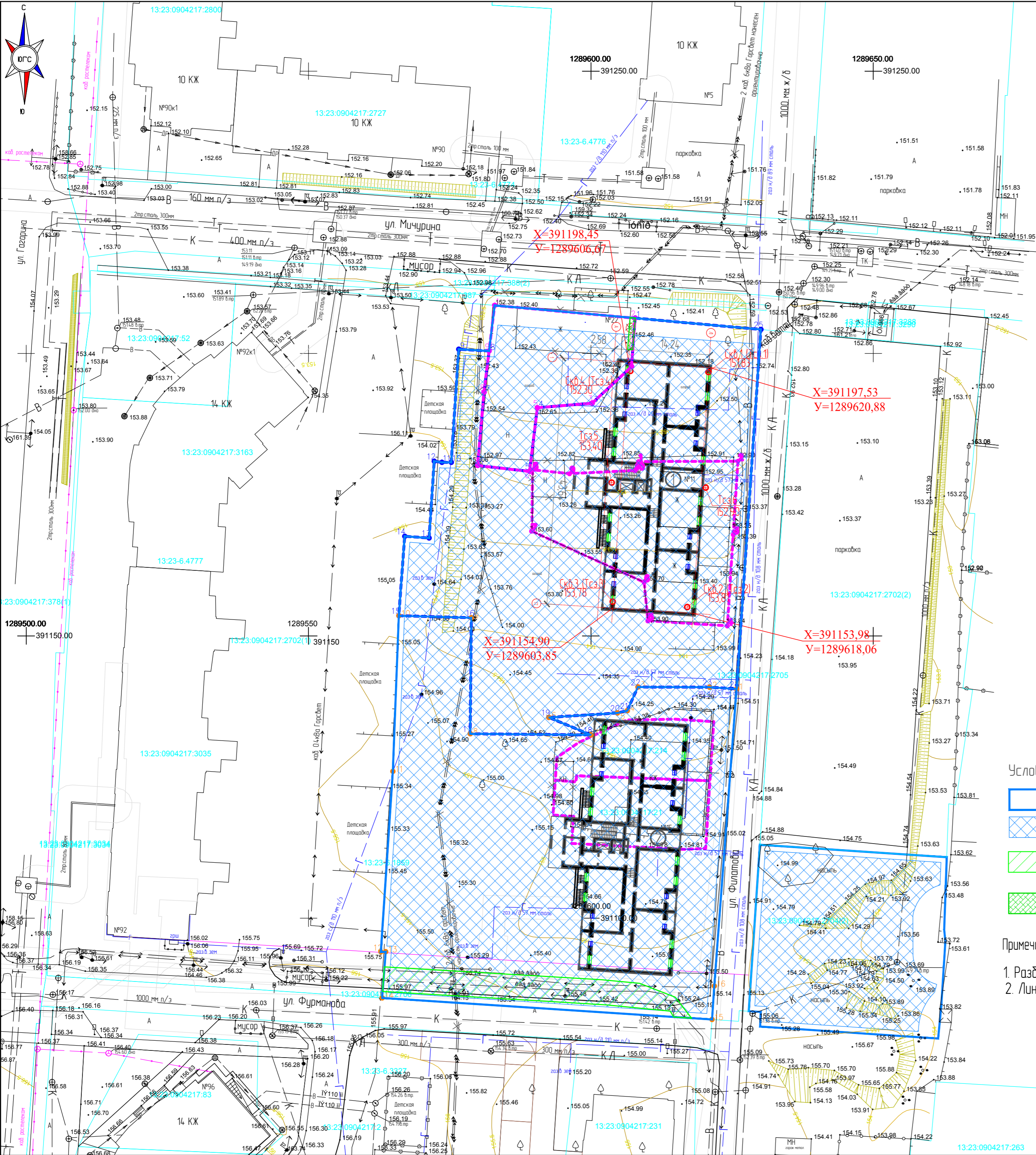


Создано	
Взам. инв. №	
Подпись и дата	

Инв. № подл.	
--------------	--

- Граница образуемого земельного участка
- Зона размещения объекта капитального строительства согласно Градостроительного плана образуемого земельного участка №РФ-13-2-01-0-00-2023-5259
- Проектируемый жилой дом (пл. №1 по генплану)
- Жилой дом (на перспективу, пл. №2)
- Сквер Подольских курсантов (расстояние от проектируемого жилого дома до сквера 700 м по пешеходному тротуару)

				01.02.001.005-1-ПЗУ		
				"Застройка многоквартирными жилыми домами по ул. Филатова (пл. №1 по генплану) в г. Саранске"		
Изм.	Кол.чл.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
ГИП	Фильченков					Стадия
Разраб.	Арапова					Лист
Н.контр.	Давыдов					Листов
Ситуационный план размещения объекта капитального строительства М1:2000						п 1
						АО "СЗ "МИК"



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>		Строительный объем, м <sup>3</sup>		
			зданий	квартир	застройки	Общая нормируемая	здания	всего	
1	Жилой дом (проект)	13	1	107	811,33	811,33	5611,72	31940,29	31940,29
2	Жилой дом (на перспект.)	13	1	107	811,33	811,33	5611,72	31940,29	31940,29

Координаты поворотных точек углов образуемого земельного участка

Номер точки	Координаты		Номер точки	Координаты		Номер точки	Координаты							
	X	Y		X	Y		X	Y						
№1: 13.23.0904217.2703 (S=2462 м2)														
1	391206,27	1289607,81	1	391208,52	1289582,95	10	391124,33	1289621,07						
2	311197,68	1289607,18	2	311206,27	1289607,81	11	391112,35	1289620,31						
3	391191,21	1289600,21	3	391197,68	1289607,18	12	311112,19	1289616,48						
4	391190,39	1289590,51	4	391191,21	1289600,21	1	391113,02	1289629,92						
5	391179,13	1289589,14	5	391190,39	1289600,51	2	391110,81	1289663,00						
6	391180,16	1289579,93	6	391179,13	1289589,14	3	391105,85	1289662,83						
7	391193,14	1289581,07	7	391180,16	1289579,93	4	391098,01	1289662,54						
8	391200,44	1289581,96	8	391180,16	1289579,93	6	391091,55	1289662,48						
9	391200,75	1289576,59	9	391193,14	1289581,07	7	391084,21	1289662,02						
10	391180,73	1289575,26	10	391200,44	1289581,96	8	391078,70	1289661,47						
11	391180,84	1289573,61	№3: 13.23.0904217.2704 (S=3883 м2)											
12	391180,93	1289572,25	1	391140,60	1289625,78	10	391083,41	1289630,06						
13	391167,33	1289571,34	2	391140,91	1289621,00	11	391083,53	1289627,59						
14	391167,62	1289567,02	3	391140,94	1289608,32	№4: 13.23.0904217.21 (S=311 м2)								
15	391153,57	1289565,98	4	391136,74	1289606,41	1	391125,23	1289597,47						
16	391153,20	1289578,82	5	391136,34	1289604,68	2	391124,86	1289607,30						
17	391132,66	1289578,62	6	391135,56	1289592,53	3	391124,50	1289617,26						
18	391132,46	1289592,23	7	391132,46	1289592,23	4	391124,33	1289621,07						
19	391135,56	1289592,53	8	391132,66	1289578,62	5	391124,35	1289620,31						
20	391136,34	1289604,68	9	391153,20	1289578,82	6	391112,19	1289616,48						
21	391136,74	1289606,41	10	391153,57	1289565,98	7	391113,24	1289596,59						
22	391140,94	1289608,32	11	391153,57	1289565,98	8	391118,04	1289596,91						
23	391140,91	1289621,00	12	391094,03	1289562,80	9	391118,27	1289593,29						
24	391140,60	1289625,78	13	391094,05	1289563,66	10	391124,46	1289593,69						
25	391204,25	1289630,09	14	391085,89	1289563,06	11	391124,13	1289597,31						
1	391180,87	1289608,41	15	391082,06	1289621,44	№5: 13.23.0904217.354 (S=747 м2)								
2	391180,92	1289626,02	16	391087,98	1289621,83	1	391180,87	1289608,41						
3	391167,95	1289625,19	1	391113,24	1289596,59	2	391180,92	1289626,02						
4	391151,78	1289624,16	2	391118,04	1289596,91	3	391167,95	1289625,19						
5	391152,68	1289610,09	3	391118,27	1289593,29	4	391151,78	1289624,16						
6	391159,50	1289590,42	4	391124,46	1289593,69	5	391152,68	1289610,09						
7	391168,52	1289589,56	5	391128,45	1289593,94	6	391159,50	1289590,42						
8	391179,41	1289589,66	6	391131,14	1289597,88	7	391168,52	1289589,56						
9	391178,73	1289596,20	7	391135,09	1289606,30	8	391179,41	1289589,66						
10	391179,29	1289607,80	8	391135,25	1289614,86	9	391178,73	1289596,20						
1	391135,09	1289606,30	9	391134,80	1289621,74	10	391179,29	1289607,80						
2	391135,25	1289614,86	№6: 13.23.0904217.214 (S=248 м2)											
3	391134,80	1289621,74	1	391135,09	1289606,30	1	391135,09	1289606,30						
4	391124,33	1289621,07	2	391135,25	1289614,86	2	391135,25	1289614,86						
5	391124,50	1289617,26	3	391118,04	1289596,91	3	391118,04	1289596,91						
6	391124,86	1289607,30	4	391118,27	1289593,29	4	391118,27	1289593,29						
7	391125,23	1289597,47	5	391124,46	1289593,69	5	391124,46	1289593,69						
8	391124,13	1289597,31	6	391128,45	1289593,94	6	391128,45	1289593,94						
9	391124,46	1289593,69	7	391131,14	1289597,88	7	391131,14	1289597,88						
10	391128,45	1289593,94	8	391135,09	1289606,30	8	391135,09	1289606,30						
11	391131,14	1289597,88	9	391135,25	1289614,86	9	391135,25	1289614,86						

- Условные обозначения
- Границы образуемого земельного участка
  - Граница зоны допустимого размещения объекта капитального строительства
  - Охранная зона объекта электросетевого хозяйства "КЛ-6кВ от ТП-233 яч.3 до ТП-408 яч.4" (13-23-6.3994)
  - Охранная зона инженерных коммуникаций "ВЛ-6кВ ТП-124 до ТП-128, ТП-408" (13-23-6.3365)

Примечание:  
 1. Разбивка жилого дома дана в координатной привязке.  
 2. Линейные размеры даны в метрах.

01.02.001.005-1-ПЗУ			
"Застройка многоквартирными жилыми домами по ул. Филатова (пл. №1 по генплану) в г. Саранске"			
Изм.	Колуч.	Лист № док.	Подпись Дата
Гип	Фильченко	п	2
Разраб.	Арапова	Разбивочный план здания М1:500	
Н.контр.	Давыдов	АО "СЗ "МИК"	



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

№ на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>				Строительн. объем, м <sup>3</sup>		
			зданий	квартир	застройки	Общая нормируемая	здания	всего	здания	всего	
1	Жилой дом (проект.)	13	1	107	107	811,33	811,33	5611,72	5611,72	31940,29	31940,29
2	Жилой дом (на перспект.)	13	1	107	107	811,33	811,33	5611,72	5611,72	31940,29	31940,29

Ведомость площадок

№ на плане	Наименование	Примечание
1	Детская площадка (130 м2)	Проект.
2	Площадка отдыха взрослого населения (25 м2)	Проект.
3	Физкультурная площадка (200 м2)	Проект.
4	Автомобильная парковка (28 машина/мест), в т.ч. 6 для МГН	Проект.
5	Площадка ТБО	Проект.

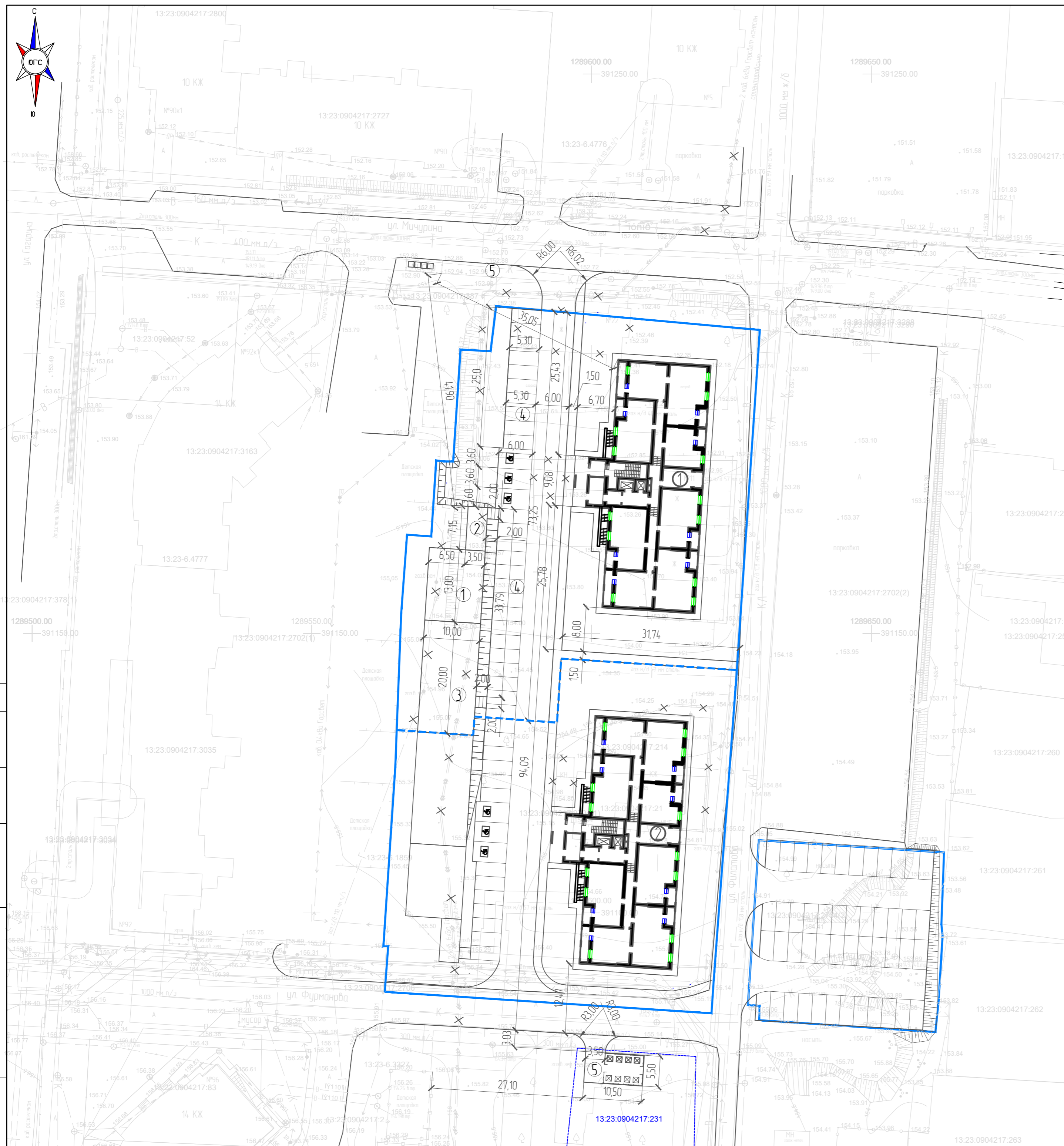
Условные обозначения

- Границы образуемого земельного участка
- Граница благоустройства проектируемого дома (пл.№1)

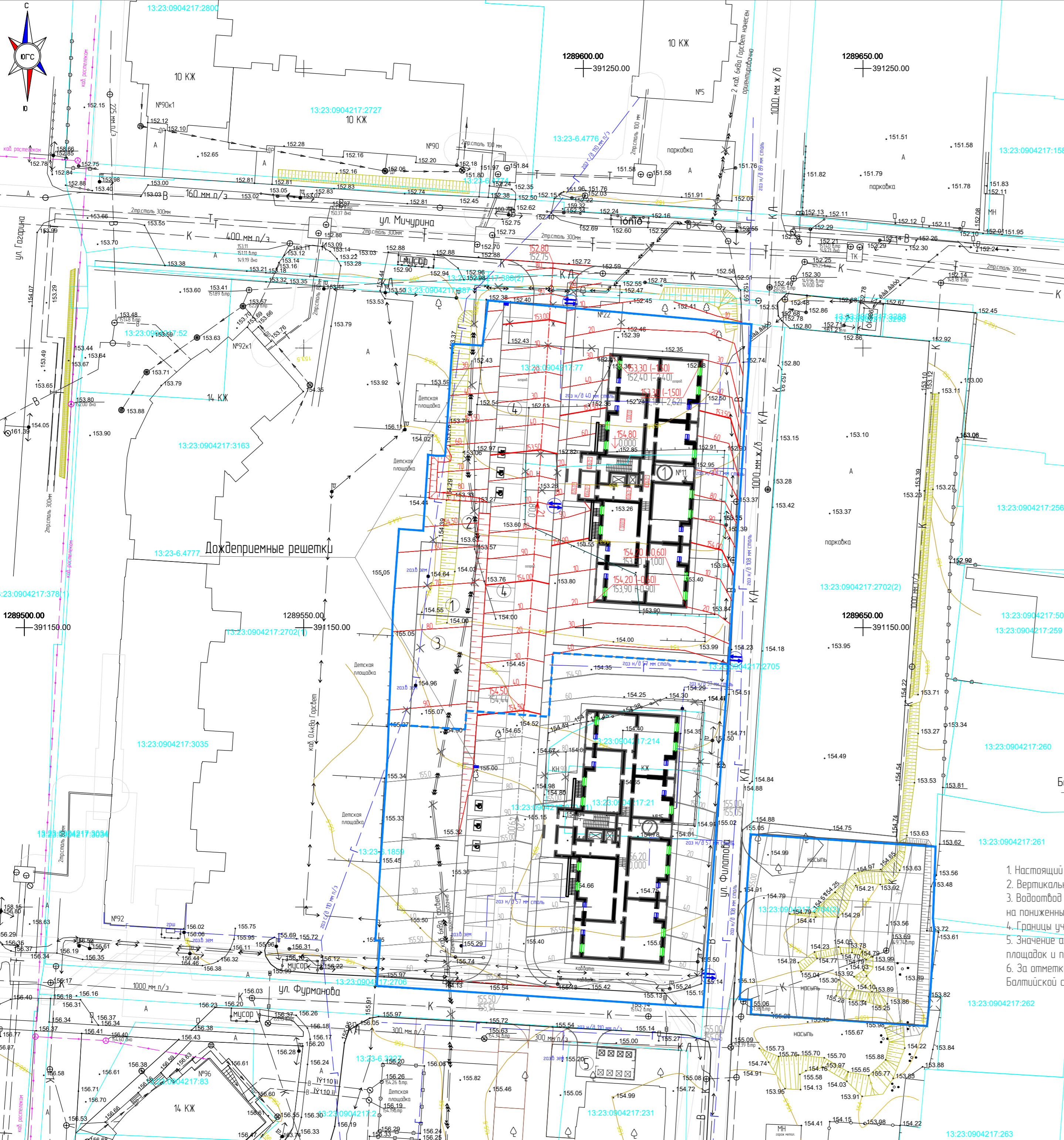
Примечание:

В связи со стесненностью участка проектирования, площадка ТБО на оба дома (№1 и №2 по генплану) размещена на участке с кадастровым №13:23:0904:217:231, который находится в собственности АО "СЗ "МИК". Расстояние от проектируемого дома (пл. №1 по генплану) не превышает 100 м от подъезда.

				01.02.001.005-1-ПЗУ			
				"Застройка многоэтажными жилыми домами по ул. Филатова (пл. №1 по генплану) в г. Саранске"			
Изм.	Кол-во	Лист № док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	
					п	3	
ГИП	Фильченко				Разбивочный план элементов благоустройства М1500		
Разраб.	Арапова						
Н.контр.	Давыдов						
АО "СЗ "МИК"						формат А2	



Создано: \_\_\_\_\_  
 Взам инв. № \_\_\_\_\_  
 Подпись и дата: \_\_\_\_\_  
 Инв. № подл. \_\_\_\_\_



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

№ на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>		Строительный объем, м <sup>3</sup>	
			зданий	квартир	зданий	всего	зданий	всего
1	Жилой дом (проект.)	13	1	107	811,33	811,33	5611,72	5611,72
2	Жилой дом (на перспект.)	13	1	107	811,33	811,33	5611,72	5611,72

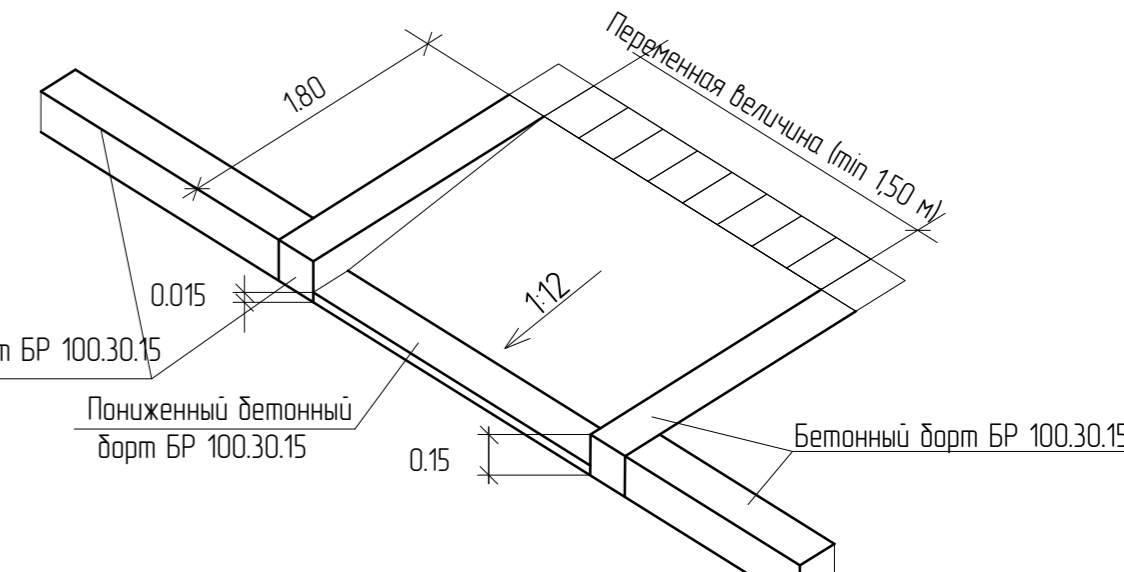
Ведомость площадок

№ на плане	Наименование	Примечание
1	Детская площадка (130 м2)	Проект.
2	Площадка отдыха взрослого населения (25 м2)	Проект.
3	Физкультурная площадка (200 м2)	Проект.
4	Автомобильная парковка (28 машина/мест), в т.ч. 6 для МГН	Проект.
5	Площадка ТБО	Проект.

Условные обозначения

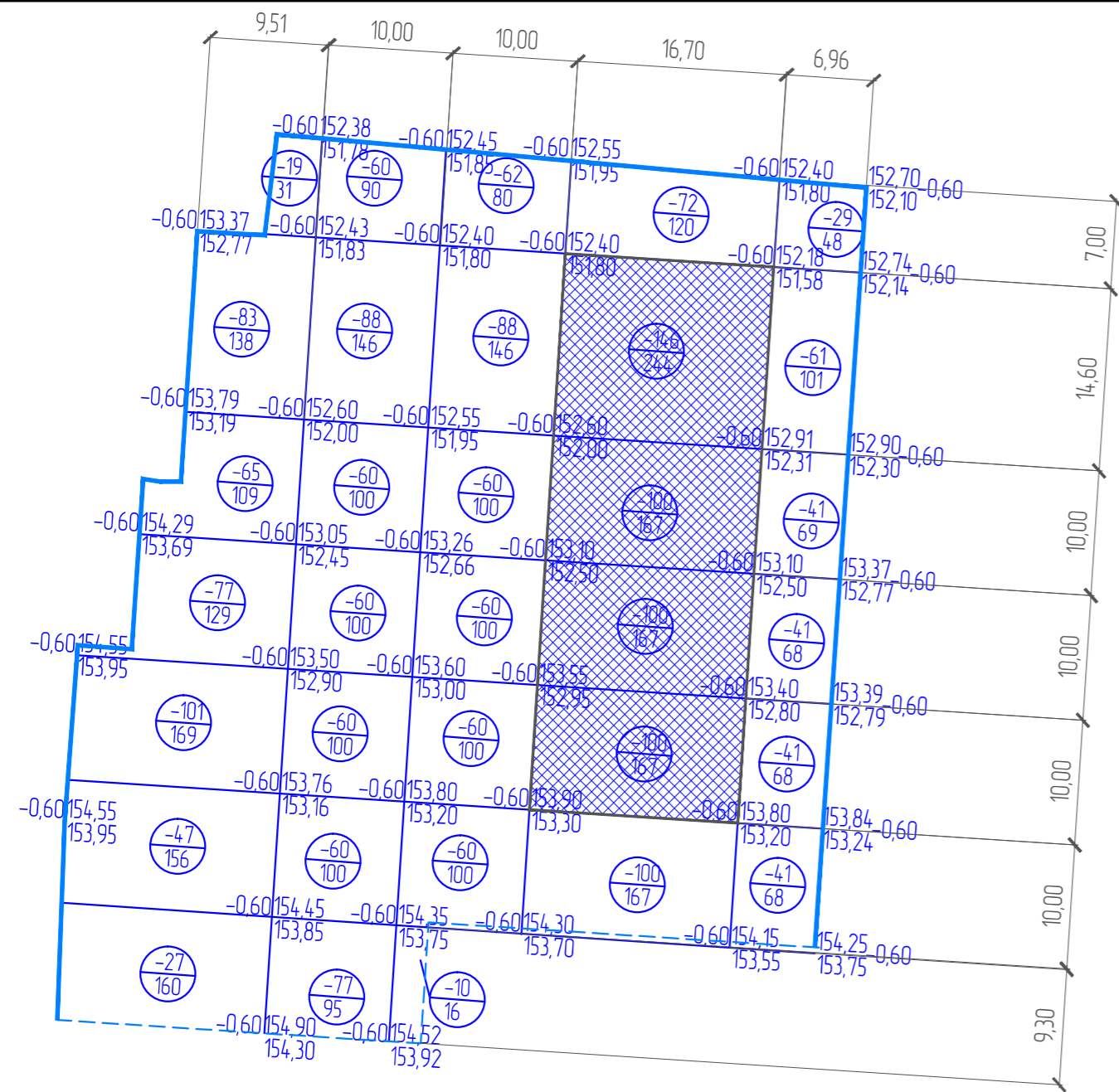
- 154,50 — Проектная отметка
- 154,44 — Переломная точка проектного уклона
- + — Отметка существующего рельефа
- 18,8 — Уклон в промилях
- 51,5 — Направление уклона
- — Расстояние, м
- 90 — Проектные горизонталы
- 154,00 — Проектные горизонталы
- Границы образуемого земельного участка
- Граница благоустройства проектируемого дома (пл.№1)

Конструкция съезда с тротуара на проезжую часть

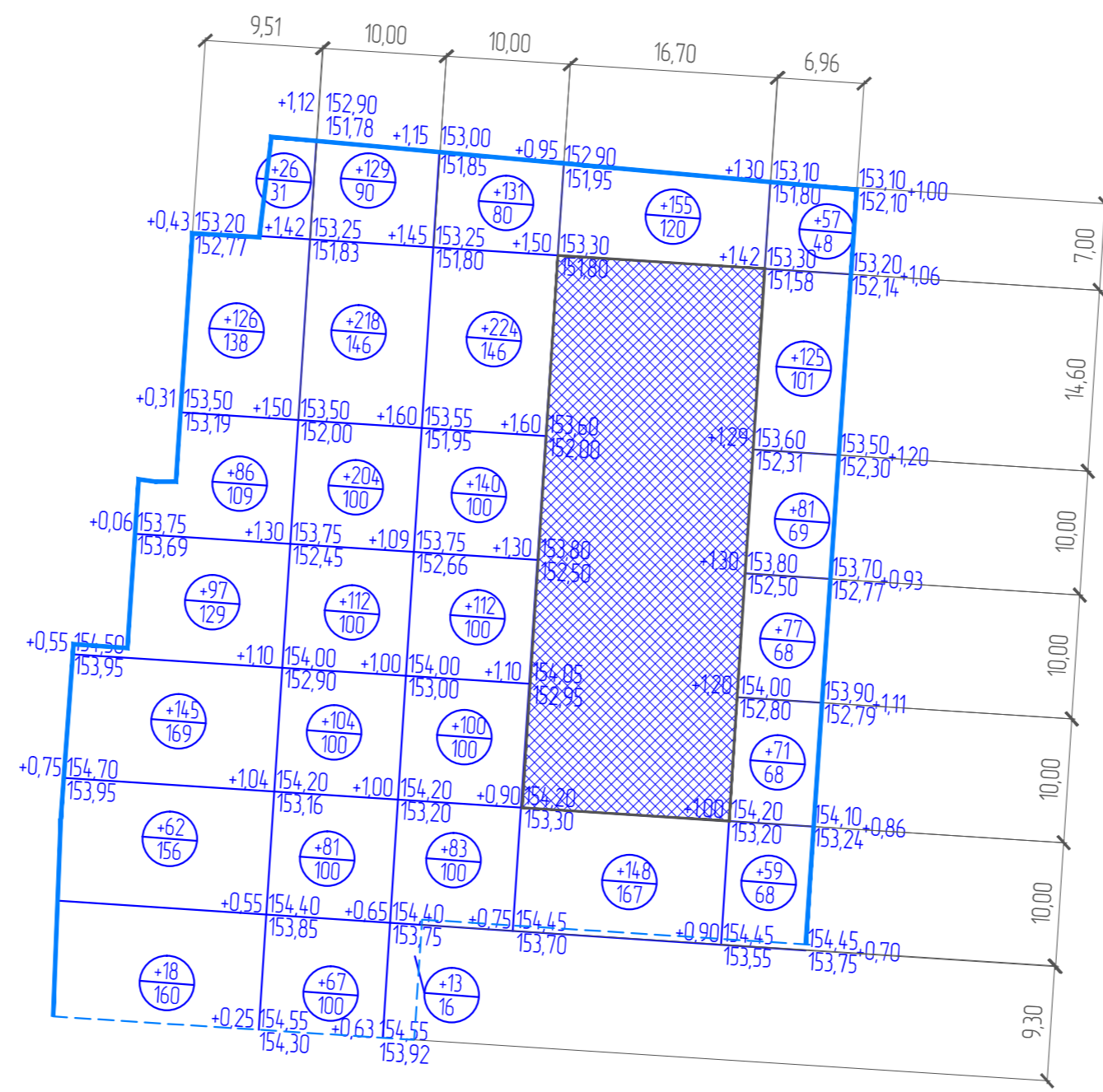


- Настоящий проект разработан на основе топографической съемки в масштабе 1:500.
- Вертикальная планировка решена в проектных горизонталях с сечением рельефа через 0,1 м.
- Водоотвод участка решен открытым способом на проезд вдоль фасадов жилого дома с последующим стоком дождевых вод на пониженные участки рельефа и в ливневую канализацию.
- Границы участка производимых работ определены Управлением архитектуры и Град.планом.
- Значение абсолютных отметок и обозначенных горизонталей соответствуют верху твердого покрытия проездов и площадок и планировке растительного слоя на газонах.
- За отметку 0,000 принят уровень чистого пола 1-го этажа, соответствующий абсолютной отметке 154,80 м в Балтийской системе высот.

01.02.001.005-1-ПЗУ			
"Застройка многоэтажными жилыми домами по ул. Филатова (пл. №1 по генплану) в г. Саранске"			
Изм.	Кол.ч	Лист № док	Подпись
ГИП	Фильченко		
Разраб.	Арапова		
Н.контр.	Дабыдов		
План организации рельефа М1:500			Стадия
			Лист
			Листов
АО "СЗ "МИК"			



Насыпь	-	-	-	-	-	Итого:	-
Выемка	-4,19	-4,65	-4,45	-6,62	-2,64		-2255



Насыпь	+560	+915	+857	+364	+483	Итого:	+3179
Выемка	-	-	-	-	-		-

### Ведомость объемов земляных масс

Наименование грунта	Количество, м³		Примечание
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	3179	2255	
2. Грунт уплотнения (k=10 %)	318		
3. Обратная засыпка (пазух котлована)	407		
4. Вытесненный грунт,		1816	
в т.ч. при устройстве:			
а) подземных частей зданий (сооружений)		(880)	
б) покрытий проездов, тротуаров,		(493)	
в) площадок		(139)	
г) отмостки		(33)	
д) озеленения		(271)	
5. Всего грунта	3904	4071	
6. Грунт подлежащий удалению с территории	2255		
6. Недостаток пригодного грунта		2088	
7. Растительный грунт на участки озеленения,		271	
в т.ч.			
а) используемый под озеленение	271		
8. Итого перерабатываемого грунта	6430	6430	

#### Примечание:

- Согласно отчету инженерно-геологических изысканий 11ПО-2023-ИГИ-ПРД в пределах изучаемого участка почвенно-растительный грунт вскрыт всеми скважинами на глубине 0,6-0,8 м.
- Согласно отчету инженерно-экологических изысканий 12/ПО-2023-ИЭИ-ПРД на площадке проектируемого жилого дома был произведен отбор 3-х объединенных пробы почво-грунтов, составленных из пяти точечных проб, по 200г каждая, из поверхностного слоя почвы на глубину 0,20 м.  
Суммарный показатель химического загрязнения Zс менее 16, уровень загрязнения почвогрунтов тяжелыми металлами – "допустимый".  
Содержание нефтепродуктов составило 311,9 мг/кг, при фоновом для Республики Мордовия – 82,3676 мг/кг и в соответствии с письмом ФБУН "ФНЦГ им. Ф.Ф. Эрисмана" Роспотребнадзора от 03.02.2015г, "Порядок определения размеров ущерба от загрязнения химическими веществами", утв. Раскомземам 10.11.1993г и Минприроды РФ 18.11.1993г, относится к допустимому уровню загрязнения.  
Валовое содержание бенз/а/пирена не превышает гигиенический норматив.  
Категория загрязнения грунтов органическими веществами "чистая".  
По степени эпидемиологической (паразитологической) опасности исследованный образец относится к категории загрязнения "чистая" согласно таблице 4.6 СанПиН 12.3.685-21.  
Исследованные пробы почвы (по содержанию обобщенных колиформных бактерий, в том числе E.Coli, составившим 100 КОЕ/г, патогенных бактерий, в том числе сальмонеллы (не обнаружено), энтерококков фекальных менее 1 КОЕ/г), относятся к степени микробиологического загрязнения "опасная", согласно таблице 4.6 СанПиН 12.3.685-21.  
Ограничения использования почв при наличии эпидемиологической опасности определяются в соответствии с п. 118, п. 119 раздела VII Приложения №9 СанПиН 2.1.3.684-21, которые предусматривают проведение дезинфекции с последующим лабораторным контролем.  
На основании полученных данных проектом предусмотрено снятие поверхностного слоя почвы на глубину 60 см (объем 2255 м³). Данный объем подлежит складированию и проведению дезинфекции на территории земельного участка (кадастровый номер 13:23:0904:217-2704/2), отведенного под размещение гостевых автомобильных мест, с последующим применением и лабораторным контролем. Для насыпи на участке необходимо привезти 2088 м³ чистого грунта, для озеленения участков благоустройства 271 м³ растительного грунта.
- Во избежание подреждений, действующих подземных коммуникаций, земляные работы на площадке строительства производить в соответствии с СП 04-34-96 "Производство земляных работ" и СНиП 12-03-2001, СНиП 12-04-2.3.
- При подсчете грунта учтен коэффициент уплотнения насыпи -10 %.

				01.02.001.005-1-ПЗУ		
				"Застройка многоэтажными жилыми домами по ул. Филатова (пл. №1 по генплану) в г. Саранске"		
Изм.	Колуч	Лист	№ док	Подпись	Дата	
				Стадия	Лист	Листов
				п	5	
ГИП	Фильченко			План земляных масс М1:500		
Разраб.	Арапова					
Н.контр.	Давыдов					
				АО "СЗ "МИК"		

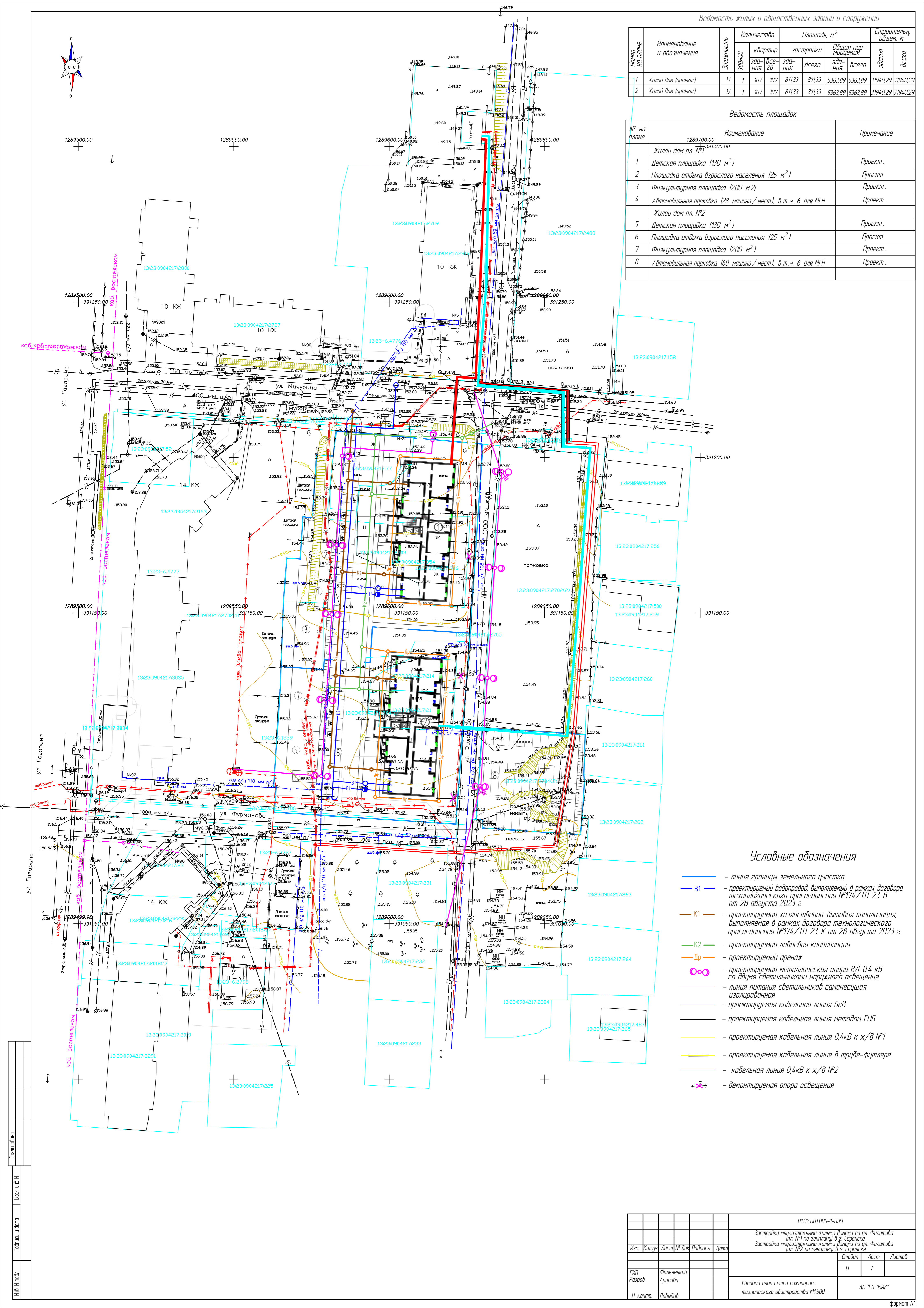




Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность зданий	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>		Строительный объем, м	
			квартир	зданий	застройки	общая строящаяся	зданий	всего
1	Жилой дом (проект)	13	1	107	811,33	811,33	5363,89	31940,29
2	Жилой дом (проект)	13	1	107	811,33	811,33	5363,89	31940,29

Ведомость площадок

№ на плане	Наименование	Примечание
1289700.00		
Жилой дом пл. №1		
1	Детская площадка (130 м <sup>2</sup> )	Проект.
2	Площадка отдыха взрослого населения (125 м <sup>2</sup> )	Проект.
3	Физкультурная площадка (200 м <sup>2</sup> )	Проект.
4	Автомобильная парковка (28 машины/мест), в т.ч. 6 для МГН	Проект.
Жилой дом пл. №2		
5	Детская площадка (130 м <sup>2</sup> )	Проект.
6	Площадка отдыха взрослого населения (125 м <sup>2</sup> )	Проект.
7	Физкультурная площадка (200 м <sup>2</sup> )	Проект.
8	Автомобильная парковка (60 машины/мест), в т.ч. 6 для МГН	Проект.



Условные обозначения

- линия границы земельного участка
- В1 — проектируемый водопровод, выполняемый в рамках договора технологического присоединения №174/ТП-23-В от 28 августа 2023 г.
- К1 — проектируемая хозяйственно-бытовая канализация, выполняемая в рамках договора технологического присоединения №174/ТП-23-К от 28 августа 2023 г.
- К2 — проектируемая ливневая канализация
- Др — проектируемый дренаж
- ⊙ — проектируемая металлическая опора ВЛ-0,4 кВ со двумя светильниками наружного освещения
- линия питания светильников самонесущая изолированная
- проектируемая кабельная линия 6кВ
- проектируемая кабельная линия методом ГНБ
- проектируемая кабельная линия 0,4кВ к ж/д №1
- проектируемая кабельная линия в трубе-футляре
- кабельная линия 0,4кВ к ж/д №2
- ⚡ — демонтируемая опора освещения

Составлено: Взяк И.Н.

Изм.		Колуч.		Лист		№ док.		Подпись		Дата	
ГИП		Фильченков		П		7		Листов			
Разработчик		Арапова									
Н. контр.		Давыдов									
0102.001.005-1-139										Застройка многоквартирными жилыми домами по ул. Филатова (пл. №1 по генплану) в г. Саранске	
										Застройка многоквартирными жилыми домами по ул. Филатова (пл. №2 по генплану) в г. Саранске	
Свободный план сетей инженерно-технического обустройства М1500										АО "СЗ "МЖ"	



**МИНИСТЕРСТВО  
строительства и архитектуры  
Республики Мордовия  
(Минстрой Республики Мордовия)**

Мордовия Республикань  
строительствань и  
архитектурань  
министерствась

Мордовия Республикань  
строительствань ды  
архитектурань  
министерствась

430005, Республика Мордовия, г. Саранск  
ул. Коммунистическая, 33, корп. 3  
Тел.: (8342) 39-25-00, факс: (8342) 39-25-30  
E-mail: [minstroy@e-mordovia.ru](mailto:minstroy@e-mordovia.ru)  
ОКПО 00088070, ОГРН 1021300980667,  
ИНН/КПП 1325127820/132601001

АО «СЗ«Мордовская  
ипотечная корпорация»

04.08.2023 № 1866

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Министерство строительства и архитектуры Республики Мордовия рассмотрело Ваше письмо от 24.07.2023 г. № 03-03/1073 и направляет прогнозные значения показателя «Общая площадь жилых помещений, приходящейся на одного жителя» по Республике Мордовия на 2023-2035 годы:

2023 г. - 30,2 кв.м. на чел.;  
2024 г. - 30,5 кв.м. на чел.;  
2025 г. - 30,8 кв.м. на чел.;  
2026 г. - 31,1 кв.м. на чел.;  
2027 г. - 31,3 кв.м. на чел.;  
2028 г. - 31,5 кв.м. на чел.;  
2029 г. - 31,5 кв.м. на чел.;  
2030 г. - 31,7 кв.м. на чел.;  
2031 г. - 31,9 кв.м. на чел.;  
2032 г. - 32,2 кв.м. на чел.;  
2033 г. - 32,4 кв.м. на чел.;  
2034 г. - 32,5 кв.м. на чел.;  
2035 г. - 32,5 кв.м. на чел..

Первый заместитель Министра

С.П. Пронькин

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 1ABA73FA0DB13C15AC43D4429091D464  
Владелец **Пронькин Сергей Петрович**  
Действителен с 20.03.2023 по 12.06.2024