

Стадия: ППТ

**ПРОЕКТ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ЧАСТИ  
ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ГОРОД ЭНГЕЛЬС ЭНГЕЛЬССКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО  
РАЙОНА САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ГРАНИЦАХ: УЛ.  
СТУДЕНЧЕСКАЯ - 2-Й СТУДЕНЧЕСКИЙ ПРОЕЗД – УЛ.  
РОССИЙСКАЯ - 1-Й СТУДЕНЧЕСКИЙ ПРОЕЗД**

**ТОМ 1**

**Основная часть**

**Энгельс 2023 г.**

# **ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

## **Состав Тома № 1:**

### **Пояснительная записка**

1. Общая часть
2. Положения проекта планировки территории:
  - 2.1. Положения о характеристиках планируемого развития территории в границах проекта планировки территории
  - 2.2. Положения о характеристиках планируемого развития территории по плотности и параметрам застройки в границах проекта планировки территории
  - 2.3. Положения о размещении объектов капитального строительства регионального и местного значения
  - 2.4. Положения об очередности планируемого развития территории

### **Графические материалы:**

1. Чертёж планировки территории

## Общая часть

Проект изменений в проект планировки части территории муниципального образования город Энгельс Энгельсского муниципального района Саратовской области в границах: ул. Студенческая – 2-й Студенческий проезд – ул. Российская – 1-й Студенческий проезд", утверждённый постановлением № 63 от 13.01.2021 года "Об утверждении проекта планировки с проектом межевания части территории муниципального образования город Энгельс Энгельсского муниципального района Саратовской области в границах: ул. Студенческая – 2-й Студенческий проезд – ул. Российская – 1-й Студенческий проезд", разработан на основании:

-договора о подготовке проекта изменений в проект планировки части территории муниципального образования город Энгельс Энгельсского муниципального района Саратовской области в границах: ул. Студенческая - 2-й Студенческий проезд – ул. Российская - 1-й Студенческий проезд;

-технического задания на разработку проекта изменений в проект планировки территории, подготовленного управлением обеспечения градостроительной деятельности администрации Энгельсского муниципального района;

-инженерно-геодезических изысканий, выполненных в 2022 году, ООО «ГЕОТЭК» СРО-0058-01 от 23.03.2018 г;

-инженерно-геологических изысканий 45/ИИ-2021-ИГИ-1, выполненных в 2021 году, ООО «ГЕОТЭК» СРО-0058-01 от 23.03.2018 г.;

-инженерно-экологических изысканий 45/ИИ-2021-ИЭИ-1, выполненных в 2021 году, ООО «ГЕОТЭК» СРО-0058-01 от 23.03.2018 г.;

-данных государственного кадастра недвижимости;

-информационного письма администрации Энгельсского муниципального района о контингенте обучающихся МОУ «СОШ№19 им. И. П. Кузнецова» №384/03-04 от 07.02.2023 г.

Проект планировки разработан в соответствии с:

Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ;

Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 года №136-ФЗ

Жилищным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 года №188-ФЗ;

Федеральным законом от 29.12.2004 года №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»;

Законом Саратовской области от 28.10.2011 года № 157-ЗСО «О внесении изменений в Закон Саратовской области «О регулировании градостроительной деятельности в Саратовской области»;

постановлением Правительства Саратовской области от 25.12.2017 года № 679-П «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Саратовской области» (с изменениями);

Сводом правил СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 28.12.2010 года №820);

Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Энгельс Энгельского муниципального района Саратовской области (с изменениями);

Региональными нормативами градостроительного проектирования Саратовской области (с изменениями на 28 июля 2021 года)

Программой комплексного развития социальной инфраструктуры муниципального образования город Энгельс Энгельского муниципального района, утвержденной постановлением администрации Энгельского муниципального района Саратовской области от 25.12.2019 года № 5792.

Проект планировки выполнен на топографической подоснове в масштабе 1:500.

Территория, в отношении которой разработан Проект планировки, включает земельные участки с кадастровыми номерами: 64:50:020801:4, 64:50:020801:6, 64:50:020801:41, 64:50:020801:45, 64:50:020801:46, 64:50:020801:48, 64:50:020801:53, 64:50:020801:54, 64:50:020801:86, 64:50:020801:91, 64:50:020801:92, 64:50:020801:622, 64:50:020801:633, 64:50:020801:635, 64:50:020801:640, 64:50:020801:641, 64:50:020801:642, а также частично территория формируется из земель, находящихся в государственной собственности до ее разграничения.

## **2. Положения проекта планировки территории.**

### **2.1 Положения о характеристиках планируемого развития территории в границах проекта планировки территории. Основные направления градостроительного развития территории.**

В соответствии с Генеральным планом муниципального образования город Энгельс Энгельского муниципального района Саратовской области территория, в отношении которой разработан проект планировки, находится в функциональной зоне жилой застройки многоквартирными домами.

Проектируемая территория находится в северо-восточной части города Энгельса в районе ул. Студенческой, связь с центральными районами города обеспечивается по ул. Студенческой.

Все земельные участки, расположенные на проектируемой территории, относятся к категории земель - земли населённых пунктов.

В рамках Проекта планировки предусматриваются следующие направления градостроительного развития территории:

1) зонирование территории, в отношении которой разработан Проект планировки, в соответствии с действующими документами градостроительного зонирования (Генеральным планом и Правилами землепользования и застройки);

2) определение схемы основных элементов транспортной инфраструктуры территории.

3) формирование территории в целях размещения объектов многоэтажной жилой застройки, инженерной инфраструктуры и системы парковок, обеспечивающих нормативные требования;

## **2.2 Положения о характеристиках планируемого развития территории, плотности и параметрам застройки в границах Проекта планировки территории**

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Энгельс Энгельсского муниципального района Саратовской области территория, в отношении которой разработан Проект планировки, находится в территориальной зоне жилой застройки второго типа (Ж-2), для которой установлены градостроительные регламенты.

## **2.3 Положения о размещении объектов капитального строительства регионального и местного значения**

Проект планировки предусматривает размещение следующих объектов коммунальной инфраструктуры местного значения:

- трансформаторная подстанция 6/0.4кВ;

## **2.4 Положения об очерёдности развития планируемой территории**

Проектом планировки предусматривается планомерное освоение территории в следующем порядке:

- 1) 1-я очередь застройки – строительство многоэтажного, многоквартирного жилого дома по 2-му Студенческому проезду.
- 2) 2-я очередь застройки - строительство многоэтажного, многоквартирного жилого дома, со встроенным дошкольным образовательным учреждением по 1-му Студенческому проезду;
- 3) Организация на территории прилегающей к ул. Российской площадки для парковки автомобилей;
- 4) Формирование зон озеленения и благоустройства в границах улично-дорожной сети;
- 5) Выкуп в установленном законом порядке земельных участков по ул. Студенческой и ул. Российской, занятых в настоящее время существующей застройкой и находящихся в собственности третьих лиц. Данные территории после завершения реализации настоящего Проекта планировки территории, будут использованы для формирования зелёных скверов.

## ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ В ГРАНИЦАХ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Площадь территории в границах проекта планировки, - 2.645га

Площадь зоны размещения многоэтажной жилой застройки (до 10-и этажей) - 1.452 га

Площадь зоны объектов инженерного обеспечения - 0,0144 га

Площадь зоны озеленения улиц и скверов (включая внутриквартальное озеленение 0.4 га) - 0,782 га (что составляет 33% от площади функциональной зоны жилой застройки многоквартирными домами в границах ППТ)

Площадь квартала многоэтажной многоквартирной жилой застройки – 2,367 га

Максимальная общая площадь всех зданий в границах квартала при максимальном допустимом коэффициенте плотности застройки 1.2 – 28 404 кв.м

Площадь планируемого жилого фонда в границах ППТ - 21 129 кв.м

Тип планируемой жилой застройки по уровню комфорта - Стандартное жильё

Средняя жилищная обеспеченность - 30 кв.м/чел

Плотность населения в пределах функциональной зоны - 298 чел/га

Количество населения в пределах ППТ - 705 жителей

Количество квартир в планируемой многоэтажной жилой застройке - 412 квартир

Требуемое количество парковочных мест - 315 маш/мест

Количество парковочных мест в соответствии с предлагаемым планировочным решением - 317 маш/мест

Площадь дорожных покрытий улично-дорожной сети - 0,278 га

Площадь застройки - 0,356га

Протяженность дорог с твёрдым покрытием - 0,66 км

# Приложение 1

## Каталог координат характерных точек красных линий

<b>№№</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
K1	492674.41	2307366.76
K2	492739.50	2307455.36
K3	492631.50	2307559.68
K4	492553.91	2307477.58

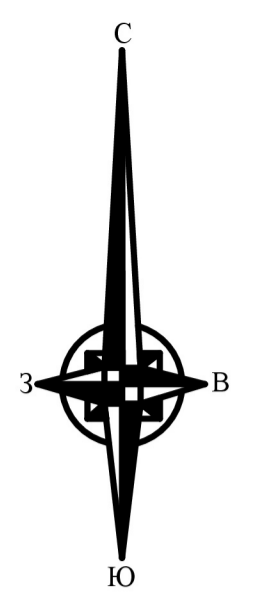


Чертёж планировки территории  
М 1: 500

# Проект изменений в проект планировки части территории муниципального образования город Энгельс Энгельсского муниципального района Саратовской области в границах: ул. Студенческая - 2-й Студенческий проезд – ул. Российская - 1-й Студенческий проезд"

Каталог координат характерных точек красных линий

№№ по пор.	Координаты	
	X	Y
K1	492674.41	2307366.76
K2	492739.50	2307455.36
K3	492631.50	2307559.68
K4	492553.91	2307477.58

- Условные обозначения**
- Граница ППТ
  - Красные линии
  - Возможная линия застройки (зависит от принятой схемы организации уличной парковки на конкретном участке)
  - Границы земельных участков прошедших кадастровый учёт
  - Осевые линии дорог и проездов
  - Граница территории квартала
  - Характерные точки красных линий
  - Дороги
  - Зона размещения многоэтажной жилой застройки (до 10-и этажей)
  - Зона объектов инженерного обеспечения
  - Озеленение улиц и скверов

- Экспликация объектов местного значения**
- Трансформаторная подстанция бкВ/0,4 (планируемая)
    - Газопровод высокого давления (проектируемый)
    - Сети электроснабжения (проектируемые)
    - Сети водоснабжения (проектируемые)
    - Сети водоотведения (проектируемые)

**Технико-экономические показатели в границах проекта планировки территории:**

Площадь территории в границах ППТ - 2,645 га  
 Площадь квартала многоэтажных многоквартирных жилых домов - 2,367га  
 в том числе:  
 Площадь зоны размещения многоэтажной жилой застройки (до 10-и этажей) - 1,452 га  
 Площадь зоны объектов инженерного обеспечения - 0,0144 га  
 Площадь зоны озеленения улиц и скверов - 0,782 га

Площадь планируемого жилого фонда в границах ППТ - 21 129 кв.м  
 Тип планируемой жилой застройки по уровню комфорта - Стандартное жильё  
 Средняя жилищная обеспеченность - 30 кв.м/чел  
 Плотность населения в пределах функциональной зоны - 298 чел/га  
 Количество населения в пределах ППТ - 705 жителей  
 Количество квартир в планируемой многоэтажной жилой застройке - 412 квартир  
 Требуемое количество парковочных мест - 315 маш/мест  
 Количество парковочных мест в соответствии с предлагаемым планировочным решением - 317 маш/мест  
 Площадь дорожных покрытий улично-дорожной сети - 0,278 га



				Проект изменений в проект планировки части территории муниципального образования город Энгельс Энгельсского муниципального района Саратовской области в границах: ул. Студенческая - 2-й Студенческий проезд – ул. Российская - 1-й Студенческий проезд"		
Изм.	кол.	лист №	док.	Подп.	Дата	
Директор		Кудряшов В.И.				стадия
ГАП		Кудряшов В.И.				лист
ГИП		Анисимов С.Ф.				1.1
архитектор		Алексеев А.В.				1
				Проект планировки территории		
				Чертёж планировки территории		
				М 1: 500		ООО "Союз" ПИК