



6032-ППМТ(В4)

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Проект внесения изменений в проект планировки территории на части бывших земель ФГБНУ «НИИСХ Юго-Востока» от улицы им. Шехурдина А.П. до ул. Танкистов и реки 1-й Гуселки в Ленинском и Кировском районах г. Саратова с проектом межевания в его составе

Том 1 Основная часть

**КОМИТЕТ ПО РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ
В СТРОИТЕЛЬСТВЕ САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Заказчик: ООО «Госжилстрой»

Шифр: 6032-ППМТ(В4)

**Проект внесения изменений в проект планировки территории на
части бывших земель ФГБНУ «НИИСХ Юго-Востока» от улицы
им. Шехурдина А.П. до ул. Танкистов и реки 1-й Гуселки в
Ленинском и Кировском районах г. Саратова с проектом
межевания в его составе**

**Том № 1
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

Пояснительная записка

Главный инженер института

Заместитель директора по архитектуре

Главный инженер проекта



М.С. Коновалов

Н.Н. Шитова

Т.Ю. Волгина

Саратов 2023 г.

Состав тома № 1 Проект планировки территории. Основная часть

Основные положения проекта планировки территории (пояснительная записка):

1. Общая часть
2. Положения проекта планировки территории:
 - 2.1 Положения о характеристиках планируемого развития территории, основные направления градостроительного развития территории.
 - 2.2 Положения о характеристиках планируемого развития территории жилых кварталов по плотности жилого фонда и параметрам застройки.
 - 2.3 Положения о характеристиках развития систем социального обслуживания
 - 2.4 Объекты федерального значения, объекты регионального значения, объекты местного значения
 - 2.5 Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства
 - 2.6 Положения о характеристиках развития систем транспортного обслуживания.
 - 2.7 Положения о вертикальной планировке и инженерной подготовки территории
 - 2.8 Положения о характеристиках развития систем инженерно-технического обеспечения
 - 2.8.1 Водоснабжение и канализация
 - 2.8.2 Теплоснабжение
 - 2.8.3 Газоснабжение
 - 2.8.4 Электроснабжение
 - 2.8.5 Системы связи и сигнализации
 - 2.8.6 Благоустройство территории

Графические материалы:

- 1.1 Чертеж планировки территории М 1:2000
- 1.2 Чертеж красных линий М 1:2000
- 1.3 Схема размещения инженерных сетей и сооружений М 1: 2000
- 1.4 Чертеж границ зон планируемого размещения объектов местного значения М 1: 2000

1. Общая часть.

Проект внесения изменений в проект планировки территории на части бывших земель ФГБНУ «НИИСХ Юго-Востока» от улицы им. Шехурдина А.П. до ул. Танкистов и реки 1-й Гуселки в Ленинском и Кировском районах г. Саратова с проектом межевания в его составе разработан на основании письма заказчика.

Проект, выполнен в соответствии с техническим заданием и действующими нормативно-правовыми документами:

- Градостроительным Кодексом РФ от 29.12.2004г. № 190-ФЗ;
- Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001г. №136-ФЗ;
- Решением Саратовской городской Думы «О внесении изменений в решение Саратовской городской Думы от 31.01.2018 г. № 29-223 о Генеральном плане муниципального образования «Город Саратов» с изменениями от 28.12.2022 г;
- Решением Саратовской городской Думы от 16.12.2022 № 28-292 «О внесении изменений в решение Саратовской городской Думы от 25.07.2019 № 54-397 «О Правилах землепользования и застройки муниципального образования «Город Саратов»;
- Решением Саратовской городской Думы от 23.12.2022 г. № 29-298 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Саратов»;
- Решением Саратовской городской Думы от 25.12.2018 № 45-326 «О Правилах благоустройства территории муниципального образования «Город Саратов»;
- Постановлением Правительства Саратовской области от 26 апреля 2023 года № 373-П «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Саратовской области».
- 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 декабря 2010 г. N 820).

Цели проекта планировки территории:

1) Внесение изменений в утвержденный проект планировки и межевания территории в целях развития объектов местного значения, а именно размещение детского образовательного учреждения на 80 мест для обеспечения объектов жилищного строительства социальной инфраструктурой и осуществления комплексного развития территории

2) Уточнение границ и площади территории детского дошкольного учреждения на 80 мест.

3) Уточнение планировочного решения в отношении транспорта, параметров магистральной и местной улично-дорожной сети (трассы магистралей, поперечных профилей, организации движения общественного транспорта, организации пешеходного движения).

2. Положения проекта планировки территории

2.1 Положения о характеристиках планируемого развития территории.

Основные направления градостроительного развития территории.

Основой планировочного решения жилого района является максимально эффективное использование территории с учетом сложившейся планировки прилегающих территорий, природных условий, санитарно-защитных зон, а также создание нормативной и комфортной среды обитания. Границы проектирования и планировочное решение проекта планировки определены формой предоставленных земельных участков, существующими транспортными связями и проектируемыми трассами основных магистралей, обеспечивающих связь Кировского и Ленинского районов с другими районами города.

В рамках данного проекта решаются следующие задачи:

1. Уточнение границ и площади детского дошкольного учреждения на 80 мест;
2. Уточнение планировочного решения в отношении транспорта, параметров магистральной и местной улично-дорожной сети

Основные технико-экономические показатели жилой зоны

Проекта планировки территории

1. Площадь в границах проектируемой части проекта планировки территории – **7,51 га**
2. Общая площадь жилого фонда - **7 750 м²** (1дом 155м², по ППТ)
3. Численность населения – **300 чел** (50 участков)
4. Обеспеченность общей площадью - **40 -70 м²/чел**

2.2 Положения о характеристиках планируемого развития территории жилых кварталов по плотности жилого фонда и параметрам застройки.

Проектом планировки территории предусматривается застройка усадебными жилыми домами.

Жилая зона в границах красных линий составляет 6,01 га.

Проектируемая общая площадь жилого фонда – 7 750 м²

Расчет плотности населения в границах красных линий жилого района

Таблица № 1

№№ п/п	Пло- щадь жилого района га	Коли- чество участко в шт	Числен- ность населе- ния, чел	Площадь жилого фонда м²	Плотность населения, чел/га
1	6,01	50	300	7750	50

2.3 Положения о характеристиках развития систем социального обслуживания.

Для обеспечения населения всеми видами учреждений культурно-бытового назначения в ранее запроектированном и утвержденном проекте произведен расчет данных учреждений на расчетный срок.

В пешеходной доступности от проектируемой территории находятся объекты обслуживания первой необходимости.

Запроектированное дошкольное детское учреждение на 160 мест обеспечивает также потребности микрорайона «Зеленая горка» и располагается в нормативной доступности (300м).

Проектом предусматривается размещение следующих объектов социального обслуживания:

1. Дошкольное детское учреждение на 160 мест;
2. Дошкольное детское учреждение на 80 мест;
3. Две котельные;

2.4 Объекты федерального значения, объекты регионального значения, объекты местного значения

Все объекты местного значения показаны на Чертеже границ зон планируемого размещения объектов местного значения.

2.5 Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Этапы проектирования и строительства объектов капитального строительства

Первый этап:

строительство дошкольного детского учреждения на 160 мест;
строительство дороги по ул. им. Юрия Чернышова;
строительство котельной.
организация местного проезда;

Второй этап:

строительство дошкольного детского учреждения на 80 мест;
строительство котельной.

Третий этап:

организация местных проездов;
строительство объектов индивидуальной жилой застройки;
строительство дороги по ул. им. Александра Григорьева.

2.6 Положения о характеристиках развития систем транспортного обслуживания

Проектом внесения изменений в проект планировки территории на части бывших земель ФГБНУ «НИИСХ Юго-Востока» от улицы им. Шехурдина А.П. до ул. Танкистов и реки 1-й Гуселки в Ленинском и Кировском районах г. Саратова с проектом межевания в его составе предусмотрена дифференциация магистральной улично-дорожной сети по категориям:

Улицы и дороги местного значения: - улицы в зонах жилой застройки:

1. улица им. Александра Гнусарева.

Сечение 1-1

Ширина в красных линиях 30,0м.

В данные границы входит:

проезжая часть шириной 7метров из условия размещения двух полос движения (3,5м х 2, где 3,5м – ширина полосы движения),

тротуар шириной 2,25м,

зоны озеленения шириной 9,25м.

Сечение 2-2

Ширина в красных линиях 25,0м.

В данные границы входит:

проезжая часть шириной 7метров из условия размещения двух полос движения (3,5м х 2, где 3,5м – ширина полосы движения),

тротуар шириной 2,25м,

зоны озеленения шириной 6,75м.

2. улица им. Юрия Чернышова.

Сечение 3-3

Ширина в красных линиях 33,0м.

В данные границы входит:

проезжая часть шириной 7метров из условия размещения двух полос движения (3,5м х 2, где 3,5м – ширина полосы движения),

тротуар шириной 2,25м,

зоны озеленения шириной 7,5м и 14,0 м.

Для организации пешеходного движения предусматривается внутриквартальная система тротуаров, располагаемых вдоль внутриквартальных проездов, которая обеспечивает подход к остановкам общественного транспорта и всем существующим и планируемым объектам.

Поперечные профили улиц отражены на «Схеме организации улично-дорожной сети и движения транспорта».

Общественный пассажирский транспорт

Транспортное обслуживание района на перспективу осуществляется одним видом общественного транспорта – автобусом и маршрутным такси. Автобусное движение предусмотрено по магистральным улицам районного значения.

Остановки общественного пассажирского транспорта расположены в зоне пешеходной доступности жителей района.

Мероприятия по созданию доступной среды для инвалидов и других маломобильных групп.

Проект планировки разработан в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ, СП 42.13330.2016 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", основных положений СП 59.13330.2020 «СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» и СП 35-105-2002 «Реконструкция городской застройки с учетом доступности для инвалидов других маломобильных групп населения» в части, относящейся к созданию удобной для инвалидов среды на планируемой территории.

Проектные мероприятия по обеспечению доступности для инвалидов планируемой среды направлены на улучшение условий отдыха, обслуживания, досуга инвалидов всех категорий, на обеспечение возможности для их свободного доступа к объектам общественно-делового назначения. Основным принципом формирования безопасной и удобной для инвалидов среды является создание условий для обеспечения беспрепятственной доступности объектов обслуживания, зон рекреации, возможности удобных и безопасных пересечений транспортных и пешеходных путей.

Устройство пешеходных тротуаров должно обеспечивать проезд по ним инвалидов колясок и передвижение инвалидов с недостатками зрения. Уклоны пешеходных дорожек, тротуаров по проекту не превышают 5% для продольного, 1% для поперечного в соответствии с СП 59.13330.2020 «СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»

2.7 Положения о вертикальной планировке и инженерной подготовки территории

Для освоения данной территории под капитальную застройку необходим следующий комплекс инженерных мероприятий:

1. Организация поверхностного стока
2. Понижение уровня грунтовых вод

Проектное положение

Вертикальная планировка территории рассматриваемого района решена методом проектных отметок по материалам генерального плана в масштабе 1:2000. При проведении вертикальной планировки проектные отметки территории назначались исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, отвода поверхностных вод со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы, минимального объема земляных работ с учетом использования вытесняемых грунтов на площадке строительства.

В целях благоустройства территории предусмотрено устройство проездов, тротуаров, площадок с асфальтобетонным покрытием.

Продольные уклоны проездов приняты:

Максимальный – 78‰

Минимальный - 5‰

Одним из основных мероприятий по инженерной подготовке территории является организация поверхностного водоотвода. Вертикальная планировка предусматривает общее планирование территории с обеспечением поверхностного стока с внутриквартальных территорий на прилегающие улицы и по лоткам проезжей части с дальнейшим сбросом воды через дождеприемники в проектируемую дождевую канализацию. Далее поверхностные воды трубопроводом следуют в проектируемые очистные сооружения, с последующим сбросом очищенных вод на рельеф, в существующий овраг.

Основными предполагаемыми источниками воздействия на систему подземных вод первого от поверхности водоносного горизонта являются:

- утечки из водонесущих и канализационных коммуникаций;
- снижение площади зоны питания при прилегающей застройке и оборудовании прилегающего пространства дорожной одеждой;

Для исключения негативных последствий подтопления территории, обеспечения требуемого понижения уровня подземных вод в слабопроницаемых грунтах в условиях преимущественно вертикального водообмена и нестабильного инфильтрационного питания, рекомендуется организация системы инженерной защиты территории.

2.8 Положения о характеристиках развития систем инженерно-технического обеспечения

2.8.1 Водоснабжение и канализация

В части развития системы водоснабжения и водоотведения предусмотрено:
Строительство водоводов для обеспечения питьевой водой.
Строительство внутриквартальных сетей канализации.
Установка системы внутреннего и наружного пожаротушения.

2.8.2 Теплоснабжение

В части развития системы теплоснабжения предусмотрено:
Строительство котельных для отопления детских садов.
Теплоснабжение усадебных жилых домов обеспечивается от источников индивидуального отопления (газовых котлов). От отопительных газовых котлов осуществляется отопление и горячее водоснабжение жилых домов.
Для газоснабжения отопительных газовых котлов используется газ низкого давления.

2.8.3 Газоснабжение

В части развития системы газоснабжения предусмотрено:
Источник газоснабжения – существующий подземный стальной газопровод высокого давления по ул. Плодородная.
Предусматривается строительство газопровода высокого давления до котельных.
Газ используется на пищеприготовление, горячее водоснабжение и отопление общественных зданий. Газоснабжение используется для устройства индивидуального отопления и снабжения газом котельных.

2.8.4 Электроснабжение

В части развития системы электроснабжения предусмотрено:
Строительство трансформаторной подстанции и кабельных линий.
Строительство сетей уличного и внутриквартального освещения.
Устройство освещения территорий общего пользования и социальных объектов.

2.8.5 Системы связи и сигнализации

В части развития системы связи и сигнализации:

Строительство распределительного радиофидера. Проектируемая территория быть обеспечена размещением радиоточек.

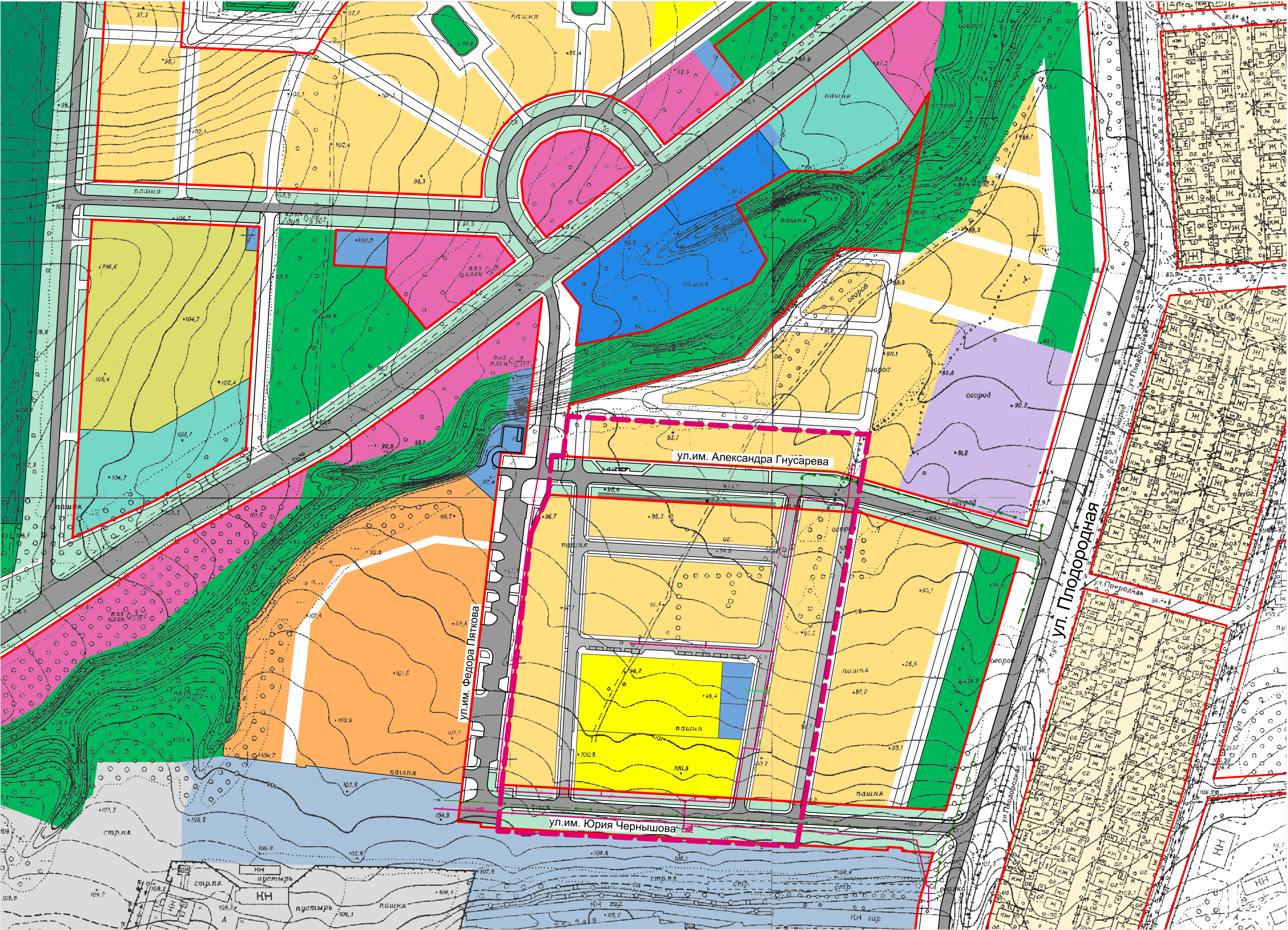
Произвести телефонизацию проектируемой территории.

2.8.6 Благоустройство территории

В части вопросов благоустройства территории:

Обустройство территорий зеленых насаждений общего пользования.

Обустройство спортивных, детских, хозяйственных площадок на территории участков детских садов.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

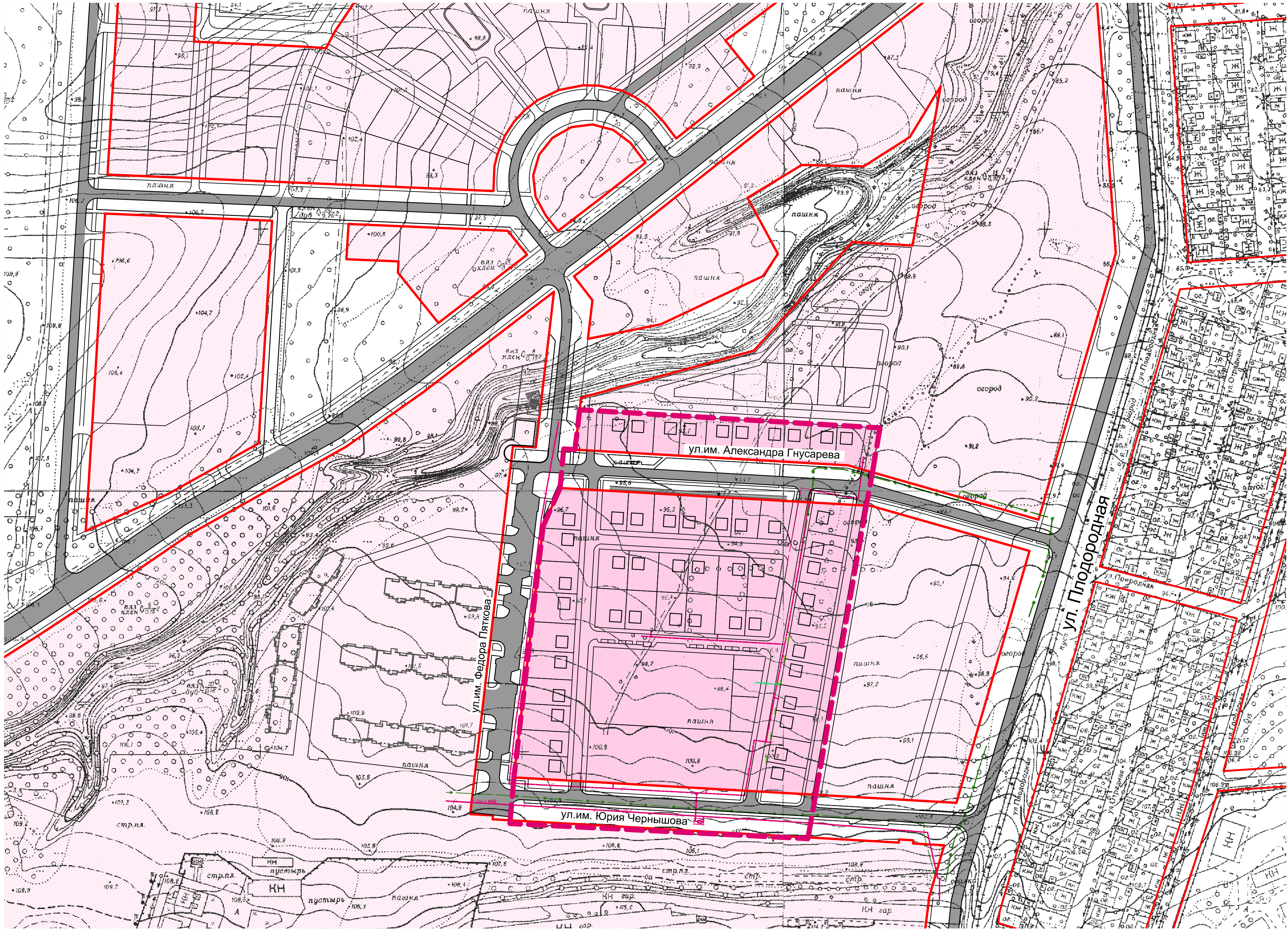
- Граница проекта планировки территории
- Красные линии, существующие

Функциональные зоны

- Зона застройки индивидуальными домами
- Зона развития застройки индивидуальными домами
- Зона развития застройки многоквартирными домами
- Зона размещения общеобразовательных организаций
- Зона размещения дошкольных общеобразовательных организаций
- Зона развития застройки административно-делового, культурно-зрелищного, торгового назначения
- Зона развития объектов здравоохранения
- Зона развития физкультурно-спортивных сооружений
- Зона лесопарков
- Зона развития озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы)
- Зона режимных объектов
- Зона объектов промышленного и коммунально-складского назначения IV и V классов опасности по СанПиН
- Зона объектов обслуживания транспорта
- Зона объектов инженерной инфраструктуры
- Территория общего пользования (автомобильные дороги местного значения)

Изменения в проект планировки территории с проектом межевания в его составе расположены в кадастровом квартале 64:48:030215

						6032-ППМТ(Б4)			ООО "Госжилстрой"			
						Проект внесения изменений в проект планировки территории на части бывших земель ФГБНУ "НИИСК Юго-Восток" от ул. им.Шехурдина А.П. до ул. Танистов и реки 1-й Гусели в Ленинском и Кировском районах города Саратова с проектом межевания в его составе						
Изм.	Коп.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата	Проект планировки территории основная часть	Стадия	Лист	Листов			
ГИП		Волгина		<i>Волгина</i>			ППТ	1.1				
Нач.гр.		Айдарова		<i>Айдарова</i>								
Арх		Сидорова		<i>Сидорова</i>		Чертеж планировки территории М 1:2000						

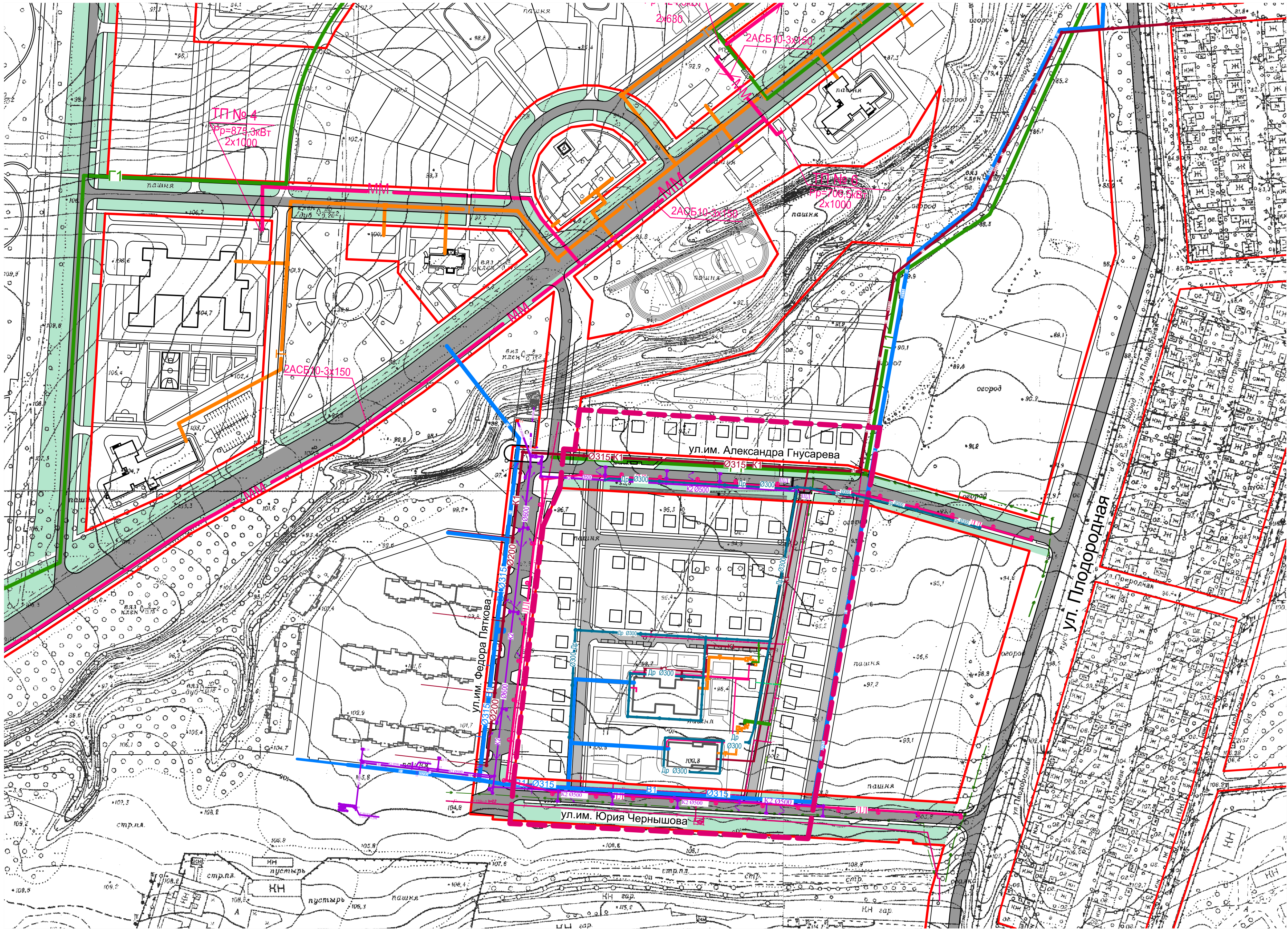


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница проекта планировки территории
- Красные линии, существующие

Изменения в проект планировки территории с проектом межевания в его составе расположены в кадастровом квартале 64:48:030215

6032-ППМТ(В4)						ООО "Госжилстрой"		
Проект внесения изменений в проект планировки территории на части бывших земель ФГБНУ "НИИСХ Юго-Востока" от ул. им.Шехурдина А.П. до ул. Таникстов и реки 1-й Гусели в Ленинском и Кировском районах города Саратова с проектом межевания в его составе								
Изм.	Коп.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	Проект планировки территории основная часть	Стадия	Лист
ГП	Волгина	Айдарова	Сидорова				ППТ	1.2
Нач.гр.								
Арх						Чертеж красных линий М 1:2000		



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

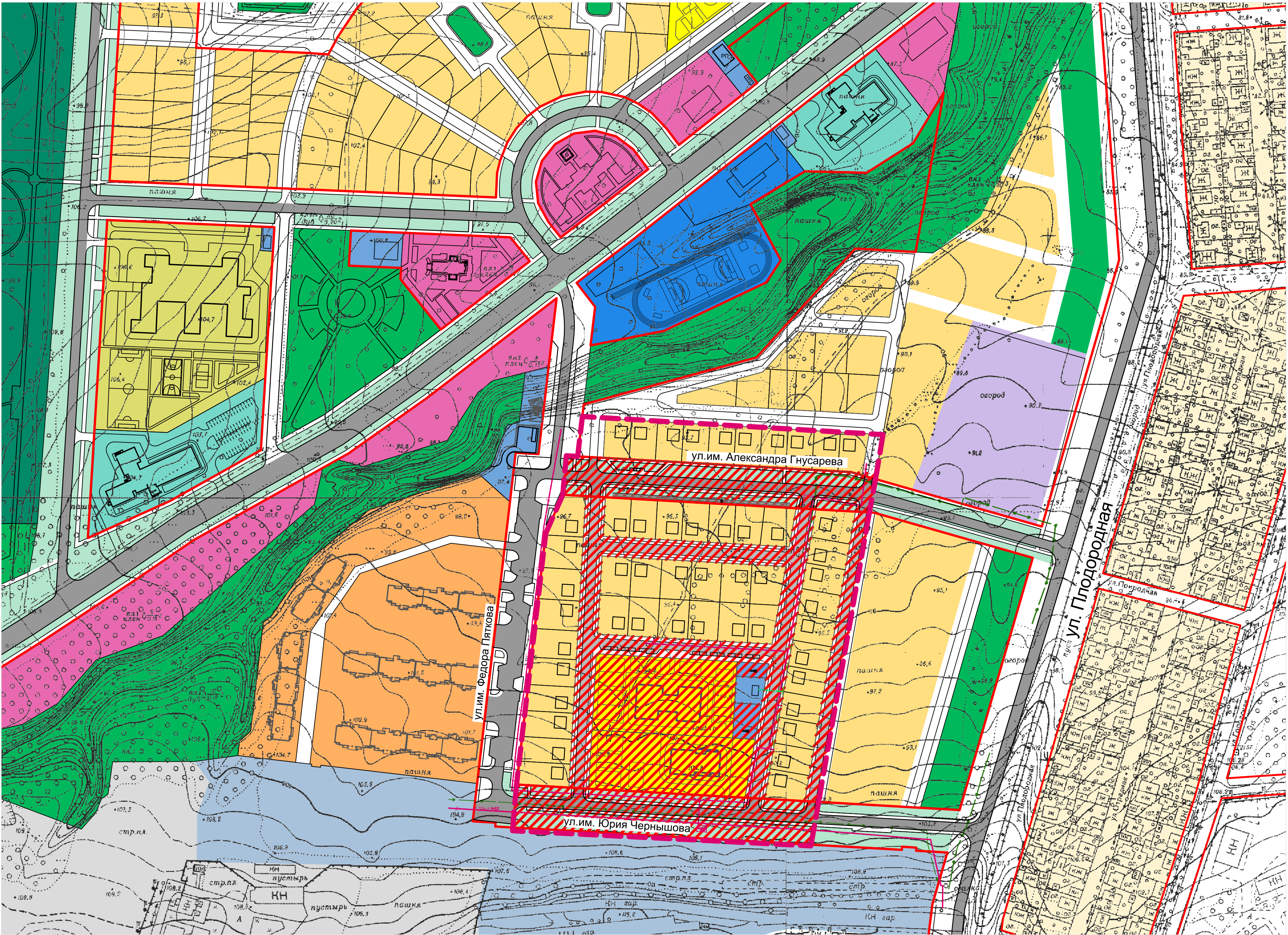
- Граница проекта планировки территории
- Красные линии, существующие

Объекты инженерной инфраструктуры

- Сети водопровода проектируемые
- Сети канализации проектируемые
- Сети ливневой канализации проектируемые
- Проектируемый дренаж
- Кабельные линии проектируемые
- Теплотрасса проектируемая
- Сети газоснабжения низкого давления проектируемые
- Сети газоснабжения высокого давления проектируемые

Изменения в проект планировки территории с проектом межевания в его составе расположены в кадастровом квартале 64:48:030215

						6032-ППМТ(Б4) ООО "Госжилстрой"			
						Проект внесения изменений в проект планировки территории на части бывших земель ФГБНУ "НИИСХ Юго-Востока" от ул. им.Шехурдина А.П. до ул. Таникстов и реки 1-й Гусели в Ленинском и Кировском районах города Саратова с проектом межевания в его составе			
Изм.	Коп.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	Проект планировки территории основная часть	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Волгина		<i>Волгина</i>			ППТ	1.3	
Нач.гр.		Айдарова		<i>Айдарова</i>					
Арх		Сидорова		<i>Сидорова</i>		Схема размещения инженерных сетей и сооружений М 1:2000			



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Граница проекта планировки территории

Красные линии, существующие

Функциональные зоны

Зона застройки индивидуальными домами

Зона развития застройки индивидуальными домами

Зона развития застройки многоквартирными домами

Зона размещения общеобразовательных организаций

Зона размещения дошкольных общеобразовательных организаций

Зона развития застройки административно-делового, культурно-зрелищного, торгового назначения

Зона развития объектов здравоохранения

Зона развития физкультурно-спортивных сооружений

Зона лесопарков

Зона развития озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы)

Зона режимных объектов

Зона объектов промышленного и коммунально-складского назначения IV и V классов опасности по СанПиН

Зона объектов обслуживания транспорта

Зона объектов инженерной инфраструктуры

Территория общего пользования (автомобильные дороги местного значения)

Границы зон планируемого размещения объектов местного значения

Изменения в проект планировки территории с проектом межевания в его составе расположены в кадастровом квартале 64:48:030215

						6032-ППМТ(В4)	ООО "Госжилстрой"		
						Проект внесения изменений в проект планировки территории на части бывших земель ФГБНУ "НИИСК Юго-Востока" от ул. им.Шехурдина А.П. до ул. Таникстов и реки 1-й Гусели в Ленинском и Кировском районах города Саратова с проектом межевания в его составе			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата	Проект планировки территории основная часть	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Волгина		<i>Волгина</i>			ППТ	1.4	
Нач.гр.		Айдарова		<i>Айдарова</i>		Чертеж границ зон планируемого размещения объектов местного значения М 1:2000			
Арх		Сидорова		<i>Сидорова</i>					