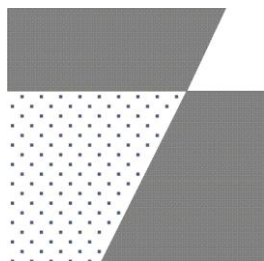


Общество с ограниченной ответственностью
Специальное проектное бюро №7



СПБ7

Свидетельство № СРО-П-179-1212012 от 01 августа 2016 г.

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
ТЕРРИТОРИИ ЗАСВЯЖСКОГО РАЙОНА МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОД УЛЬЯНОВСК» В ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 83,88 ГА
РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ЧАСТИ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА
73:19:073201**

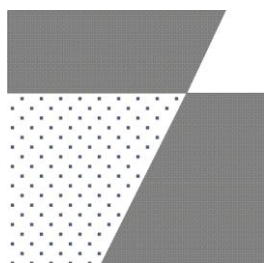
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

01.003.219-17 ППТ

2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью
Специальное проектное бюро №7



СПБ7

Свидетельство № СРО-П-179-1212012 от 01 августа 2016 г.

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
ТЕРРИТОРИИ ЗАСВЯЖСКОГО РАЙОНА МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОД УЛЬЯНОВСК» В ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 83,88 ГА
РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ЧАСТИ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА
73:19:073201**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ



Директор

В.К. Безгузов

Главный архитектор проекта

К.Е. Штемпель

01.003.219-17 ППТ

2017 г.

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства, жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

1. Характеристики планируемого развития территории.

1.1 Характеристика планируемой территории.

Проектируемая территория находится в Засвияжском районе г. Ульяновска. В соответствии с генеральным планом Ульяновска, утвержденным городской Думой 27.06.2007) в границах проектируемой территории расположены территории жилой застройки (5-16-этажная застройка с отдельными доминантами до 24 этажей), общественных центров с сопутствующей жилой застройкой, территории зеленых насаждений общего пользования.

В соответствии с правилами землепользования и застройки г. Ульяновска на проектируемой территории находятся зоны:

- Ж 4 Зона застройки многоквартирными жилыми домами;
- Ц2 Зона делового, общественного и коммерческого назначения;
- Р 2 Зона зеленых насаждений общего пользования

В зоне Ж4 основные, условно разрешенные и вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования
	Основные виды разрешенного использования
1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
2	Земельные участки (территории) общего пользования
3	Коммунальное обслуживание
4	Социальное обслуживание
5	Бытовое обслуживание
6	Здравоохранение
7	Дошкольное, начальное и среднее общее образование
8	Культурное развитие

9	Общественное управление
10	Деловое управление
11	Магазины
12	Банковская и страховая деятельность
13	Общественное питание
14	Гостиничное обслуживание
15	Обеспечение внутреннего правопорядка
	Условно разрешённые виды использования
1	Обслуживание автотранспорта
2	Спорт
3	Объекты гаражного назначения
4	Ветеринарное обслуживание
5	Религиозное использование
6	Объекты придорожного сервиса
	Вспомогательные виды разрешённого использования
1	Общественное питание
2	Объекты гаражного назначения
3	Коммунальное обслуживание
4	Социальное обслуживание
5	Бытовое обслуживание
6	Обеспечение внутреннего правопорядка

В зоне Ц2 основные, условно разрешённые и вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида разрешённого использования
	Основные виды разрешённого использования
1	Здравоохранение
2	Культурное развитие
3	Общественное управление
4	Коммунальное обслуживание
5	Деловое управление
6	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
7	Рынки
8	Магазины
9	Банковская и страховая деятельность

10	Общественное питание
11	Гостиничное обслуживание
12	Развлечения
13	Спорт
14	Обеспечение внутреннего правопорядка
15	Земельные участки (территории) общего пользования
16	Объекты придорожного сервиса
17	Обслуживание автотранспорта
Условно разрешённые виды использования	
1	Образование и просвещение
2	Религиозное использование
3	Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка
4	Для индивидуального жилищного строительства
5	Блокированная жилая застройка
6	Среднеэтажная жилая застройка
7	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
Вспомогательные виды разрешённого использования	
1	Объекты гаражного назначения
2	Объекты придорожного сервиса
3	Общественное питание
4	Магазины
5	Обеспечение внутреннего правопорядка

В зоне Р2 основные, условно разрешённые и вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида разрешённого использования
Основные виды разрешённого использования	
1	Земельные участки (территории) общего пользования
2	Обеспечение внутреннего правопорядка
3	Охрана природных территорий
4	Коммунальное обслуживание
Условно разрешённые виды использования	
1	Магазины
2	Общественное питание
3	Природно-познавательный туризм
4	Спорт

5	Поля для гольфа или конных прогулок
	Вспомогательные виды разрешённого использования
1	Обслуживание автотранспорта

. 1.2 Элементы планировочной структуры.

Элемент планировочной структуры	Площадь га	Объект капитального строительства	Этажность	Мощность (общая площадь зданий, м кв. кол-во мест)	Статус
1	2	3	4	5	6
<u>Жилая зона</u>					
Квартал №1	3,72	Жилые дома	10-18	91 103,67	Существ.
Квартал №2	1,70	Жилые дома	9	29 052,25	Существ.
Квартал №3	2,82	Жилые дома	9	49 121,01	Существ.
Квартал №4	18,88	Жилые дома, д/с жилые дома	9 1 9	147 282,62 240 99 928,20	Существ. Существ Проектир.
Квартал №5	2,10	Жилые дома	9-16	42 776,70	Проектир.
Квартал №6	1,98	Жилые дома	9-16	44 998,80	Проектир.
Квартал №7	12,29	Жилые дома, общеобр. школа	9-16	49 121,01 1 000	Проектир. Проектир.
Квартал №8	2,82	Жилые дома, мечеть, д/с	3 2 1	217 362,59 1 860,00 240	Существ. Существ. Существ.

Элемент планировочной структуры	Площадь га	Объект капитального строительства	Этажность	Мощность (общая площадь зданий, м кв.кол-во мест)	Статус
1	2	3	4	5	6
Квартал №9	1,34	Объекты торговли	-	-	Проектир.

. 1.3 Территории общего пользования

Уличная сеть и транспортное обслуживание проектируемой территории выполнены в увязке с Генеральным планом г.Ульяновска и ППТ Засвияжского района.

По планируемой территории проходят:

- магистральная улица общегородского значения с регулируемым движением: ул. Камышинская (ширина проезжей части – 20 м, ширина тротуара - 3 м),

- улицы местного значения: ул. Юго-Западная (ширина проезжей части – 7 м, ширина тротуара – 1,5 м), ул. 154 стрелковой дивизии (ширина проезжей части – 6,0 м, ширина тротуара – 1,5 м), ул. Генерала Мельникова (ширина проезжей части – 7,0 м, ширина тротуара – 1,5 м), ул. Крефельдская (ширина проезжей части – 7 м, ширина тротуара – 1,5 м), ул. Игошина (ширина проезжей части – 6 м, ширина тротуара - 1.5 м)

Проектом предлагается корректировка красных линий квартала, с учетом развития улично-дорожной сети.

. 1.4 Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства.

Наименование зон	Площадь га	Расположение (элемент планировочной структуры)
1. Жилая зона	65,64	Квартал №1, Квартал №2, Квартал №3, Квартал №4, Квартал №5, Квартал №6, Квартал №7, Квартал №8.
2. Зона дошкольного, начального и среднего общего образования	5,75	Квартал №4, Квартал №7, Квартал №8
3. Рекреационная зона	3,03	Квартал №4, Квартал №8
4.Зона религиозного использования	0,47	Квартал №8
5. Зона объектов торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры(комплексы))	1,34	Квартал №9

2. Плотность и параметры застройки территорий (в пределах установленных градостроительных регламентов)

2.1 Плотность территории

Зона размещения объектов капитального строительства	коэффициент застройки (не более)	коэффициент плотности застройки (не более)	число машино-мест для временного хранения автомобилей (не менее)	число машино-мест для постоянного хранения автомобилей (не менее)	коэффициент озеленения (не менее)
1	2	3	4	5	6
<u>Жилая зона</u>					
Среднеэтажная жилая застройка	0,4	0,8	0,3 на квартиру	0,3 на квартиру	0,3
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	0,6	1,2	0,3 на квартиру	0,3 на квартиру	0,3
<u>Общественно-деловая зона</u>					
- зона объектов торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	0,8	1,6	7 на 100м ² торговой площади и 10 на 100 обслуживающего персонала или 10 на 100 посе-	Не нормируется	0,2

Зона размещения объектов капитального строительства	коэффициент застройки (не более)	коэффициент плотности застройки (не более)	число машино-мест для временного хранения автомобилей (не менее)	число машино-мест для постоянного хранения автомобилей (не менее)	коэффициент озеленения (не менее)
1	2	3	4	5	6
			тителей и 10 на 100 работников		

*-Таблица Г-1 – показатели плотности застройки участков территориальных зон (СП42.13330.2011. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

- Площадь кварталов в границах проектирования – 74,89 га
- Плотность населения – 302 чел. /га
- Количество человек – 22 640 чел
- максимальный процент застройки в границах земельного участка -20%
- Коэффициент застройки – 0,5
- Коэффициент плотности застройки –1,17

2.2 Параметры застройки территории

№ п.п.	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории всего	га	83,88	83,88
	Территория в границах красных линий		76,23	76,23

	в том числе территории:			
	- жилых зон	га	49,37	76,23
	из них:			
	-многоэтажной жилой застройки	- -		
	(высотной застройки)	- -	17,31	36,91
	среднеэтажной жилой застройки	- -	28,73	28,73
	Зон дошкольного, начального и среднего общего образования	га	2,44 Два детских сада на 480 мест	5,75 Общеобразовательная школа на 1000 мест, 2д/с
	- рекреационных зон	га	Бульвар в среднеэт.застройке-0,89	Бульвар в среднеэт. и многоэт.застройке-3,03
	-зоны религиозного использования	- -	-	0,47 Мечеть
	- зон инженерной и транспортной инфраструктур	га	-	-
	- зона объектов торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	- -	-	1,34
	- иных зон	- -	-	-
1.2	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования			
	- всего	- -	7,65	7,65
	из них:			
	- зеленые насаждения общего пользования	- -	-	-
	- улицы, дороги, проезды, площади	- -	5,02	5,02
	- прочие территории общего пользования	- -	2,63	2,63
1.4	Коэффициент застройки	-	0,5	0,5
1.5	Коэффициент плотности застройки	-	1,10	1,17

2	Население			
2.1	Численность населения	чел.	14 270	22 640
2.2	Плотность населения	чел. /га	274	302

3. Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур

1	Жилищный фонд			
1.1	Общая площадь жилых зданий	кв. м	576 698,84	876 715,94
1.2	Общая площадь квартир	-/-	387 061,79	632 570,74
13	Средняя этажность застройки	этаж	от 3 до 18 этажей	от 3 до 18 этажей
1.4	Существующий сохраняемый жилищный фонд	кв. м общей площади квартир	387 061,79	387 061,79
1.5	Новое жилищное строительство			
	- всего	кв. м общей площади квартир	-	245 508,95
	в том числе:			
	- среднеэтажная жилая застройка	-/-	-	-
	- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	-/-	-	245 508,95
2	Объекты общественного обслуживания населения			
2.1	Детские дошкольные учреждения			
	всего/85% от 729 детей	мест	480/620	480/620
2.2	Общеобразовательные школы			
	всего/100% от 1159 чел.	-/-	1000/1159	1000/1159

2.3	Поликлиники – всего/10000 чел.	посещений в смену объектов	257пос/смену Встроенные помещения	408 пос./смену Встроенные помещения
2.4	Аптеки 10 м2/1000 чел.	кв. м	143,00	223,40
2.5	Раздаточные пункты детской молочной кухни	порций в смену	-	44 кв.м.
2.6	Предприятия розничной торговли, питания и бытового обслуживания населения			Встроенные нежилые помещения в жилой застройке
	Магазин, всего в том числе: - продовольств. 150м2/1000 чел - непродовольств. 18 м2/1000 чел	кв. м	2 140,50 2 568,60	3 396,00 4 075,20
2.7	Физкультурно-спортивные сооружения всего/1000 чел.	объектов	-	Стадион в составе спортивной зоны проектируемого общеобразовательного учреждения
2.8	Учреждения жилищно-коммунального хозяйства	мест	-	Встроенные нежилые помещения в жилой застройке
2.9	Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи	опер. место	-	Встроенные нежилые помещения в жилой застройке
3	Транспортная инфраструктура			
3.1	Протяженность улично-дорожной сети			
	всего	км	2,90	5,10
	в том числе:			
	- магистральные дороги	- -	-	-
	из них:			
	скоростного движения	- -	-	-
	регулируемого движения	- -	-	-
	- магистральные улицы	- -		-
	из них:			

	общегородского значения:	- -	-	-
	непрерывного движения	- -	-	-
	регулируемого движения	- -	1,40	1,40
	районного значения	- -	-	-
	местного значения		1,50	3,7
2.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта		1,40	2,40
	в том числе:			
	- автобус		-	-
	- маршрутное такси		1,4	2,40
	- трамвай	- -	-	-
	- троллейбус	- -	-	-
3.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей		-	В границах проектируемой территории отсутствуют. Имеются в радиусе доступности на близлежащих территориях
	в том числе:			
	- постоянного хранения	маш.-мест	-	-
	- временного хранения	- -	1 999	4 868 маш /мест
4	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
4.1	Водопотребление			
	всего	м ³ /сут	-	6509
4.2	Водоотведение	м ³ /сут	-	6509
4.3	Электропотребление	кВт	-	18 000
4.4	Расход газа	м ³ /год	-	18063580
4.5	Количество твердых бытовых отходов* - 225кг/чел в год	т/год	3 211,00	5 094,00
	в том числе утилизируемых	- -	-	-

4.6	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке	га	Вынос КН - 0,43 Вынос В – 0,39 Вынос Эл.каб.- 0,10	-
4.7	Потребность в иных видах инженерного оборудования	соответствующие единицы	-	Шумозащитный экран высотой 3 м – 976 м
5	Охрана окружающей среды			
5.1	Озеленение санитарно-защитных зон	га	-	-
5.2	Уровень загрязнения атмосферного воздуха	% от ПДК	-	-
5.3	Уровень шумового воздействия	дБ	79,72	43,9

4. Фактические показатели территориальной доступности объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения

Радиусы обслуживания объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения

№ п/п	Наименование	Радиус
1	Детские дошкольные учреждения	300м 300м (при многоквартирной и малоэтажной застройке)
2	Общеобразовательные школы	500м
3	Аптеки	300м (при многоквартирной и малоэтажной застройке)
4	Поликлиники	800м
5	Отделения связи	300м
6	Предприятия торговли, общественного	500м (при многоквартирной

№ п/п	Наименование	Радиус
	питания и бытового обслуживания	и малоэтажной застройке)
7	Объекты физкультуры и спорта	1500м
8	Раздаточный пункт молочной кухни	300м

5. Мероприятия по обеспечению сохранения применительно к зонам размещения объектов местного значения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной инфраструктур.

Недостающее количество мест в существующих детских садах компенсируется местами в детских дошкольных учреждениях расположенных во встроенно-пристроенных помещениях в жилых домах.

Недостающее количество мест в проектируемой общеобразовательной школе компенсируется местами в школах Засвияжского района, в гимназии №33 и №34.