



ГЕОДЕЗИЯ; ГЕОЛОГИЯ; ПРОЕКТНЫЕ РАБОТЫ;
КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ

Общество с ограниченной ответственностью
«Гео плюс»
№СРО-П-145-04032010, свидетельство №9319 от 07.03.2013 г.

Заказчик – ООО «Запад-2»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
Заволжского района муниципального образования «город
Ульяновск» в части территории земельного участка
общей площадью 223 474,59 кв. м, расположенного на
территории, ограниченной проспектами Ливанова,
Авиастроителей, Генерала Тюленева
и улицей Еремецкого**

Основная часть

060-2017-ПШТ

Том 1

2017



Общество с ограниченной ответственностью
«Гео плюс»
№СРО-П-145-04032010, свидетельство №9319 от 07.03.2013 г.

Заказчик – ООО «Запад-2»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
Заволжского района муниципального образования «город
Ульяновск» в части территории земельного участка
общей площадью 223 474,59 кв. м, расположенного на
территории, ограниченной проспектами Ливанова,
Авиастроителей, Генерала Тюленева
и улицей Еремецкого**

Основная часть

060-2017-ПТ

Том 1



Директор

С.А.Качалов

Главный инженер проекта

С.С.

М.А.Савельева

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

2017

СОДЕРЖАНИЕ

Обозначение	Наименование	Примечание
060-2017-ППТ С	Содержание	
060-2017-СППТ	Состав проекта планировки территории	
060-2017-ППТ	Основная часть	
	1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются: а) красные линии; б) границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры; в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;	Приложение 1
	2) 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, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры;	Приложение 2
	3) положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.	Приложение 3

Взам. инв. №								
	Подпись и дата							
Инв. № подл.	060-2017-ППТ Т							
	Изм.	Кол.уч	Лист	№докум	Подпись	Дата		
	Разработал	Савельева				Стадия	Лист	Листов
	ГИП	Савельева				П	1	19
	Н.контроль	Качалов				ООО "Гео плюс"		
						Текстовая часть		

Состав проекта планировки территории

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	060-2017-ППТ	Основная часть	
2	060-2017-ППТ	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	

Взам. инв. №		Подпись и дата		060-2017-СППТ								
Инв. № подл.	Изм.	Кол.уч	Лист	№докум.	Подпись	Дата	Состав проекта планировки территории			Стадия	Лист	Листов
					<i>Сав</i>					П	1	1
					<i>Сав</i>					ООО «Гео плюс»		
					<i>Качалов</i>							

Приложение №2
к Постановлению Администрации
«город Ульяновск»
от _____ г. № _____

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Заволжского района муниципального образования «город Ульяновск» в части территории земельного участка общей площадью 223 474,59 кв. м, расположенного на территории, ограниченной проспектами Ливанова, Авиастроителей, Генерала Тюленева и улицей Еремецкого

ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Характеристики планируемого развития территории

Данным проектом планировки проектируются новые красные линии и выделяются земельные участки под строительство объекта общего образования (школы) и дороги.

Ведомость формируемых земельных участков

Таблица 1

№*	Назначение**	Назначение***	Площадь, м ²	Кадастровый номер
1	Жилой дом со встроенными или пристроенными объектами социального и коммунально-бытового назначения и обслуживания населения	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка - размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей) (код 2.6) Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов	8353,00	73:24:0210 11:3У 1

		<p>обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома. (код 2.6)</p>		
2	<p>Жилой дом со встроенными или пристроенными объектами социального и коммунально-бытового назначения и обслуживания населения</p>	<p>Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка - размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей) (код 2.6) Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок,</p>	5080,00	73:24:0210 11:3У 2

		хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома. (код 2.6)		
3	Территория общего пользования для размещения автодороги		1117,00	73:24:0210 11:3У 3
4	Территория общего пользования для размещения автодороги		4400,3	73:24:0210 11:3У 4
5	Территория общего пользования для размещения автодороги		10742,6963	73:24:0210 11:3У 5
6	Жилой дом со встроенными или пристроенными объектами социального и коммунально-бытового назначения и обслуживания населения	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка - размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей) (код 2.6) Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на	15255,70	73:24:0210 11:3У 6

		<p>квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома. (код 2.6)</p>		
7	Объект общего образования	<p>Дошкольное, начальное и среднее общее образование Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего</p>	40434,3	73:24:0210 11:3У 7

		образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) (код 3.5.1)		
8	Объекты торговли(торговые центры,торгово-развлекательные центры(комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5-4.9; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	24520,00	73:24:0210 11:3У 8
9	Жилой дом со встроенными или пристроенными объектами социального и коммунально-бытового назначения и обслуживания населения	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка - размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей)	40823,81	73:24:0210 11:3У 9

		<p>(код 2.6) Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома. (код 2.6)</p>		
10	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь		73:24:0210 11:3У 10

		которых составляет до 5000 кв. м		
11	Территория общего пользования для размещения автодороги		245337,00	73:24:0210 11:3У 11
12	Жилой дом со встроенными или пристроенными объектами социального и коммунально-бытового назначения и обслуживания населения	<p>Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка - размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей) (код 2.6)</p> <p>Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных,</p>	6171,0	73:24:0210 11:3У 12

		<p>пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома. (код 2.6)</p>		
13	<p>Жилой дом со встроенными или пристроенными объектами социального и коммунально-бытового назначения и обслуживания населения</p>	<p>Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка - размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей) (код 2.6) Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение</p>	1166,82	73:24:0210 11:3У 13

		подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома. (код 2.6)		
	Земли общего пользования		40796,99	
	Общая площадь территории в границах проектирования		265101,62	

*- номер по таблице соответствует номеру земельного участка на чертеже планировки;

** - назначение земельных участков установлено в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «город Ульяновск»;

*** - назначение земельных участков установлено в соответствии с приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

В границах проектируемой территории размещение объектов капитального строительства федерального значения не планируется. Проектируется объект регионального значения – школа.

Функционально-планировочный баланс территории

Таблица 2

№	Наименование территории	Ед. изм.	В границах участков	
			площадь	%
1	Общая площадь территории в границах проектирования	м ²	265101,62	100
	Площадь земельного участка ЗУ1	м ²	8353,00	3,10
	Площадь земельного участка ЗУ2	м ²	5080,00	1,90
	Площадь земельного участка ЗУ3	м ²	1117,00	0,42
	Площадь земельного участка ЗУ4	м ²	4400,3	1,66
	Площадь земельного участка ЗУ5	м ²	10742,69	4,0

	Площадь земельного участка ЗУ6	м ²	15255,70	5,75
	Площадь земельного участка ЗУ7	м ²	40434,3	15,2
	Площадь земельного участка ЗУ8	м ²	24520,00	9,2
	Площадь земельного участка ЗУ9	м ²	40823,81	15,4
	Площадь земельного участка ЗУ10	м ²	50000,00	18,8
	Площадь земельного участка ЗУ11	м ²	24537,00	9,26
	Площадь земельного участка ЗУ12	м ²	6171,00	2,32
	Площадь земельного участка ЗУ13	м ²	1166,82	0,44
	Площадь земельного участка 73:24:021011:76	м ²	3000,00	1,13
	Площадь земельного участка 73:24:021011:19	м ²	17500,00	6,9
	Площадь земельного участка 73:24:021011:29	м ²	12000,0	4,52
	Общая площадь земель общего пользования	м ²	40796,99	
2	Общая площадь застройки	м ²	6065,18	
3	Общая площадь твёрдых покрытий, в том числе:	м ²	27700	
3.1	- площадь твердых покрытий	м ²	18300	
3.2	- площадь спортивных площадок	м ²	9400	
5	Общая площадь озеленения	м ²	180952,50	

Функционально - планировочные площади земельного участка могут корректироваться при разработке проектной документации при неизменной площади земельного участка.

Показатели проектируемой застройки

Таблица 3

№	Наименование показателей	Ед. изм.	Кол.
1. Объект общего образования (школа)			
1.1	Общая площадь объекта общего образования (школы)	м ²	21472,65
1.2	Количество мест	шт	1000
1.3	Этажность застройки	этаж	3

Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

Таблица 4

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2017 год	Расчетный срок
1	Территория			

1.1	Площадь проектируемой территории - всего	га		22,347459
	в том числе территории:			
	- Зона застройки объекта общего образования (школы)	га		4,0434
	- Зона застройки многоэтажными жилыми домами	га		7,6850
	- Зона застройки объекта торговли, досуга и развлечений	га		7,4520
	- территория общего пользования	га		4,0796
1.2	Из общей площади территории проектирования территории общего пользования - всего	м ²		40796,99
1.3	Коэффициент застройки (школа)	%		15
1.4	Коэффициент плотности застройки (школа)	%		53
1.5	Из общей территории:			
	- земли Федеральной собственности	га		-
	- земли субъектов Российской Федерации	га		-
	- земли муниципальной собственности	га		11,9504
	- земли частной собственности	га		-
2	Общая площадь объекта общего образования (школа)	м ²		21472,65
3	Транспортная инфраструктура			
3.1	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей (в границах земельных участков) для школы	маш.- мест		28
	в том числе:			
	- постоянного хранения	маш.-мест		-
	- временного хранения	маш.-мест		28
4	Инженерное оборудование и благоустройство территории (школа)			
4.1	Водопотребление - всего	м ³ /сут		52,36

4.2	Водоотведение	м ³ /сут		52,36
4.3	Электропотребление (максимальная мощность энергопринимающих устройств)	кВт		364,80
4.4	Расход газа (отопление, вентиляция, ГВС)	м ³ /час/ тыс.м ³ /год		213,85/ 460,78
4.5	Количество твердых бытовых отходов	кг/год		300000
	в том числе утилизируемых	кг/год		300000
5	Охрана окружающей среды			
5.1	Озеленение	га		18,09525
5.2	Уровень загрязнения атмосферного воздуха (фоновые концентрации) -взвешенные вещества -оксид углерода -диоксид серы -диоксид азота -оксид азота -бенз/а/пирен	мг/м ³	0,23 2,5 0,016 0,16 0,06 3,0x106	
5.3	Уровень шумового воздействия	дБ		не более 50

Характеристика объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории

На проектируемой территории планируется строительство объекта общего образования (школа), жилых домов со встроенно-пристроенными объектами социального и коммунально-бытового назначения и обслуживания населения и объекта торговли, досуга и развлечений.

Транспортное обслуживание населения обеспечивает существующая и проектируемая улично - дорожная сеть и существующие маршруты общественного транспорта. Подъезд и выезд к объектам будет осуществляться по проектируемой схеме организации дорожного движения, с въездом от пр-та Авиастроителей, пр-та генерала Тюленева, пр-та Ливанова и проектируемой новой улицы (продолжения ул.Еремецкого). Проектом не предполагаются изменения проекта планировки территории Заволжского района муниципального образования «город Ульяновск» в части улично - дорожной сети. Ширина проектируемой дороги новой улицы – 7,00 м, проектируемых дворовых проездов – 3,50 - 6,00 м. Проектом планировки территории не предполагаются какие - либо изменения проекта планировки территории Заволжского района муниципального образования «город Ульяновск» в части общественного транспорта. Для транспортного обслуживания проектируемой территории будут использоваться маршрутные автобусы и троллейбусы, а

также легковой индивидуальный транспорт.

Ближайшие остановки общественного транспорта расположены на проспекте Авиастроителей напротив бульвара Новосондецкий и у дома №11 (улица общегородского значения регулируемого движения) на расстоянии 100 - 300 м от размещаемых объектов, что не превышает норматива, установленного п.5.4, 5.2 МНПП г.Ульяновска - общеобразовательные школы - 500 м, жилые дома - 400 м.

Проектируемые объекты будут подключаться к городским сетям водоснабжения, канализации, газоснабжения и электроснабжения.

Расчетные показатели инженерного обеспечения для школы

Таблица 5

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Количество
1	Расход холодной воды	м ³ /сут	52,36
3	Количество бытовых стоков	м ³ /сут	52,36
4	Расчетная мощность электроприемников	кВт	364,80
5	Расход газа (отопление, вентиляция, ГВС)	м ³ /час/ тыс.м ³ /год	213,85/ 460,78

Показатели инженерного обеспечения даны ориентировочно и подлежат уточнению в проектной документации объектов капитального строительства. Расчетные показатели в сфере обеспеченности объектами инженерной инфраструктуры приняты по таблице 11 «Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «город Ульяновск»

№ п/п	Нормативы обеспечения	Количество
1	Нормативы обеспеченности объектами водоснабжения и водоотведение	
1.1	норматив водоснабжения куб.м/чел/год	111,36
1.2	норматив водоотведения куб.м/чел/год	111,36
2	Нормативы обеспеченности объектами теплоснабжения	
2.1	для отопления ккал/кв.м/год	233330
3	Нормативы обеспеченности объектами электроснабжения	
3.1	Норматив обеспеченности электроэнергией кВт.час/чел/год	5472
4	Нормативы обеспеченности объектами газоснабжения	
4.1	норматив обеспеченности газом для приготовления пищи, куб.м/чел/год	114
4.2	норматив обеспеченности газом для нужд горячего водоснабжения, куб.м/чел/год	285

5	норматив обеспеченности объектами санитарной очистки, кг/чел/год для жилых домов	300
---	--	-----

Показатели объектов капитального строительства, планируемых к размещению

Таблица 6

Номер по чертежу планировки	Наименование объекта	Показатель	Ед. изм.	Общая площадь здания
1	Объект общего образования (школа)	Площадь застройки	м ²	6065,18
		Общая площадь	м ²	21472,65

Приложение №3
к Постановлению
Администрации «город Ульяновск»
от _____ № _____

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
Заволжского района муниципального образования «город
Ульяновск» в части территории земельного участка
общей площадью 223 474,59 кв. м, расположенного на
территории, ограниченной проспектами Ливанова,
Авиастроителей, Генерала Тюленева
и улицей Еремецкого**

**ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Положение об очередности планируемого развития территории

Этапы проектирования, строительства объектов капитального строительства и этапы строительства необходимых для функционирования таких объектов объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

1. Градостроительное проектирование:

1.1. Принятие решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания главой города Ульяновска на основании предложения юридического лица;

1.2. Опубликование решения в течение 3 календарных дней;

1.3. Подготовка Проекта планировки территории, в т.ч.;

1.3.1. Выполнение инженерно-геодезических изысканий;

1.3.2. Выполнение инженерно-экологических изысканий.

1.4. Подготовка Проекта межевания территории;

1.5. Проверка проекта планировки и проекта межевания органом градостроительства и архитектуры

1.6. Принятие решения о проведении публичных слушаний;

1.7. Опубликование решения о проведении публичных слушаний;

1.8. Проведение публичных слушаний;

1.9. Подготовка заключения о результатах публичных слушаний;

1.10. Опубликование заключения о результатах публичных слушаний;

1.11. Направление проекта планировки и/или проекта межевания главе администрации городского поселения;

1.12. Принятие решения главой администрации (утверждение ППТ и ПМТ);

1.13. Опубликование проекта планировки и проекта межевания;

2. Инженерные изыскания:

2.1. Инженерно - геологические изыскания.

3. Проектирование:

3.1. Разработка проектной документации;

3.2. Экспертиза проектной документации (при необходимости);

3.3. Разработка рабочей документации.

4. Строительство:

4.1. Строительство объектов капитального строительства и необходимых для их функционирования объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.