

Общество с ограниченной ответственностью
"Простор"
Свидетельство № СРО-П-170-16032012 от 25 сентября 2015 г.

Заказчик - ООО "Кулаков Групп"

**Проект планировки территории ограниченной земельными
участками 73:23:01:1901:222, 73:23:01:1901:672,
73:23:01:1901:502 г. Димитровград**

01.002.330- 22

Проект планировки территории
Основная часть

2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью
"Простор"
Свидетельство № СРО-П-170-16032012 от 25 сентября 2015 г.

Заказчик - ООО "Кулаков Групп"

**Проект планировки территории ограниченной земельными
участками 73:23:01:1901:222, 73:23:01:1901:672,
73:23:01:1901:502 г. Димитровград**

01.002.330- 22

Проект планировки территории
Основная часть

Директор



К.Е.Штемпель

2023 г.

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.

Характеристики планируемого развития территории

Рассматриваемая территория расположена в западной части города Димитровграда в пределах кадастровых кварталов 73:23:011901:222, 73:23:011901:672, 73:23:011901:502, 73:23:011901:165, 73:23:011901:1067

Территория проектирования имеет ориентировочную площадь 8,6 Га, состоит из нескольких участков:

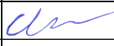
Территория участка граничит:

- С северной стороны - городские леса, территория индивидуальной жилой застройки;
- С северо- восточной стороны - участок недостроенной гостиницы;
- С восточной стороны - микрорайон "Академ городок" (среднеэтажная жилая застройка 4 этажа), территория индивидуальной жилой застройки;
- С южной, юго- западной, западной сторон - СНТ " Объединенный" и СНТ "№1 НИИАР".

В настоящее время в пределах участка застройки микрорайона расположены зеленые насаждения общего пользования. Проектом предусмотрено максимально возможное сохранение зеленых насаждений. Снос древесно-кустарниковой растительности, попадающей в зону застройки, возможен при условии получения разрешения на данный вид работ в установленном законом порядке.

Земельные участки, состоящие в кадастровом реестре

№	Кадастровый номер	Площадь, м кв	Тип Собственности
1	73:23:011901:222	70 247	Собственность публично-правовых образований
2	73:23:011901:672	15 334	-
3	73:23:011901:502 (73:23:011901:502/1+73:23:011901:502/2)	1 566	Частная собственность
4	73:23:011901:165	919	Частная собственность
5	73:23:011901:1067	1 500	-

						01.002.330- 22				
						Проект планировки территории ограниченной земельными участками 73:23:01:1901:222, 73:23:01:1901:672, 73:23:01:1901:502 г. Димитровград				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата					
Разработал		Морозова			02.23	Основная часть		Стадия	Лист	Листов
Проверил		Артамонов			02.23			ППТ	1	6
ГАП		Штемпель			02.23					
ГИП		Васильев			02.23	Текстовая часть		Общество с ограниченной ответственностью  СРО-П-170-16032012 г. Ульяновск		

По территории участка проходят инженерные коммуникации: магистральная теплотрасса, сети электроснабжения и газопровод.

В границах территории проектирования размещение объектов капитального строительства федерального и регионального значения не планируется.

Функционально-планировочный баланс территории

Таблица 1

№ п/п	Наименование территории	Ед. изм	В границах элемента планировочной структуры	
			площадь	%
	Площадь исходного элемента планировочной структуры	м ²	-	
	Площадь территории проектирования	м ²	86072,5	-
	Площадь планируемого элемента планировочной структуры	м ²	82839,0	100
	Общая площадь застройки	м ²	18015,5	21,7
	Общая площадь проездов с парковками	м ²	14754,0	17,8
	Общая площадь площадок для игр детей, отдыха и занятий физкультурой	м ²	5082,5	6,1
	Общая площадь озеленения	м ²	34931,0	42,3
	Площадь тротуаров, пешеходных дорожек	м ²	10056,0	12,1

Показатели объектов капитального строительства, планируемых к размещению

Таблица 2

Наименование	Показатель	Ед. изм	Кол-во
Жилая застройка средней этажности	Общая площадь застройки	м ²	17923,5
	Общее количество квартир	ед.	883
	Общая площадь встроенных помещений	м ²	724,0
	Этажность	эт.	4
Объекты коммунального обслуживания	Общая площадь застройки	м ²	85,5

Основные технико-экономические показатели проекта планировки

Таблица 3

№ п/п	Наименование территории	Ед. изм	Современное состояние на 2023 год	Расчетный срок
1.	Территория			
1.1	Площадь планируемого элемента планировочной структуры	м²	82839,0	
1.2	Из общей площади территории проектирования территории общего пользования – всего	м²	—	—
1.3	Процент застройки	%	—	21,7
1.4	Коэффициент плотности застройки (на элемент планировочной структуры)		—	0,87
1.5	Общая площадь проектируемых зданий	м²	—	62328,0
1.6	Общая площадь существующих зданий	м²	—	68,8
2.	Население			
2.1	Численность населения (расчетная)	чел.	—	2461
3.	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь проектируемых квартир	м²	—	45770,40
3.2	Этажность проектируемой застройки	этаж.	—	4
3.3	Количество проектируемых квартир	ед.	—	883
4.	Транспортная инфраструктура			
4.1	Парковочные места (нормативное количество)	ед.	—	158
	проектируемые в границах элемента планировочной структуры	ед.	—	307
	проектируемые за границами элемента планировочной структуры	ед.	—	142
	машино-мест на парковках и плоскостных стоянках в радиусе 800 м	ед.	—	445
5.	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
5.1	Водоснабжение жилых объектов	л/сут	—	615250
5.2	Водоотведение жилых объектов	л/сут	—	615250
5.3	Электроснабжение жилых объектов	кВт	—	1137,56
5.4.1	Газоснабжение жилых объектов для приготовления пищи	м³/год	—	295320
5.4.2	Газоснабжение жилых объектов для горячего водоснабжения	м³/год	—	738300
5.5	Количество твердых бытовых отходов	л/сут	—	6742,47

Характеристики развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории

Фактическая обеспеченность населения территории проектирования учреждениями дошкольного образования.

По проекту необходимое кол-во мест в детских дошкольных учреждениях (Из расчета: 100 мест на 1000 жит.) - **246 мест.**

Согласно письму от Управления архитектуры и градостроительства города Димитровграда № 01-12/295 от 16.06.2022г. на прилегающей территории располагаются:

- на расстоянии 220 м. от участка проектирования - МДОУ детский сад общеразвивающего вида № 41 "Колобок", кадастровый номер земельного участка - 73:23:012005:21;

- на расстоянии 690 м. от участка проектирования - МДОУ "Детский сад №3 "Золотой петушок", расположенный по адресу ул. Гончарова д.11а.

Фактическая обеспеченность населения территории проектирования общеобразовательными учреждениями.

По проекту необходимое кол-во мест в общеобразовательных школах (Из расчета: 180 мест на 1000 жит.) - **443 мест.**

Согласно письму от Управления архитектуры и градостроительства города Димитровграда № 01-12/295 от 16.06.2022г. на прилегающей территории располагается, на расстоянии **890 м.** от участка проектирования, общеобразовательная школа №23, кадастровый номер земельного участка - 73:23:000000:250.

До ближайшей школы **менее 1000 м.** Другие школы находятся на допустимом пешеходном и транспортном расстоянии (10-15 мин пешком, менее 50 мин на транспорте).

Также в радиусе **500 м.** расположены не используемые учебные корпуса по адресу: пр. Димитрова, д. 5, кадастровый номер земельного участка 73:23:012005:12, ул. Театральная, д.6, кадастровый номер земельного участка 73:23:012004:10. Данные корпуса Димитровградский инженерно - технологический институт НИЯУ МИФИ передает Администрации города под объекты дошкольного, начального и среднего общего образования.

Фактическая обеспеченность населения территории проектирования учреждениями здравоохранения.

Дополнительных помещений для обслуживания детского населения не требуется.

Существующие клиники находятся на допустимом нормативном пешеходном и транспортном расстоянии (менее 30 минут пешком, не более 15 минут для скорой помощи).

Согласно письму от Управления архитектуры и градостроительства города Димитровграда № 01-12/295 от 16.06.2022г. на прилегающей территории располагается, на расстоянии **125 м** от участка проектирования, многопрофильный стационар №1 - "Клиническая больница №172 филиал №2 ФНКЦРИО ФМБА России, ФГБУ, кадастровый номер земельного участка - 73:23:000000:204;

Согласно письму от Администрации г. Димитровграда Ульяновской области №01-25/2700 от 04.07.2022 "О потребностях в объектах здравоохранения", оказание медицинской помощи взрослому и детскому населению микрорайона осуществляется специалистами государственных учреждений здравоохранения, которые находятся на допустимом нормативном пешеходном и транспортном расстоянии, а именно:

- КБ №172 ФМБА, многопрофильный стационар №1;
- ФГБУ ФНКЦРИО ФМБА России;
- Женская консультация №1;
- Детская поликлиника №1 КБ №172.

Дополнительных помещений для обслуживания населения данного микрорайона не требуется.

Фактическая обеспеченность населения территории проектирования учреждениями спорта.

На рассматриваемой территории проектом предусмотрены площадки для занятий физкультурой общей площадью 2519,5 м².

Спортивные сооружения и фитнес-центры располагаются в удобной пешеходной и транспортной доступности к проектируемой территории (до ближайших не более 15 мин пешком).

Фактическая обеспеченность населения территории проектирования рекреационными объектами.

Рядом с проектируемой территорией в удобной пешеходной и транспортной доступности располагаются существующие скверы и парки.

Кроме того, в непосредственной близости к рассматриваемой территории имеется существующий водоёмы, обладающий высоким потенциалом для создания ландшафтно-рекреационной зоны.

Фактическая обеспеченность населения территории проектирования объектами транспортной инфраструктуры.

Жители рассматриваемой территории будут обеспечены услугами общественного транспорта и - автобусов №9, №20, №33, №43, существующие остановки которых расположены в пешеходной доступности по улице Менделеева.

Фактическая обеспеченность населения территории проектирования объектами коммунальной инфраструктуры.

Все объекты, проектируемые в границах рассматриваемой территории предполагается обеспечить необходимыми инженерными коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, сети связи, дождевая канализация.

Проектом предусматривается устройство сетей дождевой канализации. Потребность в мощности сетей подлежит определению в составе проектной документации.

Отвод поверхностных вод с указанной территории производить в ливневой коллектор диаметром 800мм по ул. Менделеева. Точка подключения - колодец №155, расположенный на пересечении пр. Ленина и ул. Менделеева.

Проектом предполагается подключение проектируемых объектов к существующим сетям водоснабжения (водопровод Ду- 325 мм по пр. Ленина), для этого установить водопроводный колодец на пересечении пр. Димитрова - ул. Менделеева.

Для водоотведения территории необходимо установить канализационный колодец на границе земельного участка, точка подключения к существующей сети водоотведения - канализационный колодец на коллектор Ду- 400 мм по пр. Димитрова вблизи пересечения Мулловское шоссе.

Точками присоединение к электрическим сетям ООО «Энергомодуль» будут являться коммутационные аппараты в распределительных устройствах РУ- 0,4 проектируемых трансформаторных подстанций ТП-1 6/0,4 кВ, ТП-2 6/0,4 кВ и ТП-3 6/0,4 кВ.

Техническая возможность подачи природного газа имеется от газопровода высокого давления, проложенного в 800 м от земельного участка филиала ООО "Газпром газораспределение Ульяновск" в г. Димитровград.

						01.002.330- 22	Лист 5
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата		

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.

Очерёдность развития территории планируется организовать со строительства трех жилых 4х этажных домов - 2а дома - 2х секционных, 1 дом - 3х секционных в северной части территории комплексного развития. Всего в жилых домах первой очереди будет предоставлено 99 квартиры.

Ко второй очереди реализации проекта относятся 12 жилых дома: 3 - односекционных, 5 - двухсекционных и 4 - трехсекционных, в западной и северо - западной частях территории комплексного развития. Этажность проектируемых домов второй очереди: 4 этажа.

К третьей очереди строительства проектом отнесена центральная и южная части территории комплексного развития, включающая 14 жилых домов: 3 - односекционных, 5 - двухсекционных и 6 - трехсекционных. Этажность проектируемых домов третьей очереди составляет 4 этажа.

Параллельно со строительством жилых домов будет вестись строительство объектов коммунального обслуживания (2-х трансформаторных подстанций и газорегуляторных пунктов).

Условные обозначения

- Красные линии, устанавливаемые данным проектом
- Границы проектируемой территории
- 1

Характерные точки красных линий
- Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства жилого назначения
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства коммунального обслуживания
- 1

Характерные точки границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства коммунального обслуживания
- Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства коммунального обслуживания
- Границы зон размещения существующих объектов капитального строительства
- 1

Характерные точки границ зон размещения существующих объектов капитального строительства
- Зоны размещения существующих объектов капитального строительства

Каталог координат характерных точек планируемых красных линий

№	X	Y
1	2 331 645,21	496 276,10
2	2 331 994,32	496 251,97
3	2 332 070,74	496 155,59
4	2 332 049,90	496 137,64
5	2 332 036,08	496 121,60
6	2 332 028,11	496 112,37
7	2 332 028,11	495 907,87
8	2 331 970,02	495 900,11
9	2 331 863,63	496 013,75
10	2 331 837,00	496 046,21
11	2 331 644,05	496 252,31

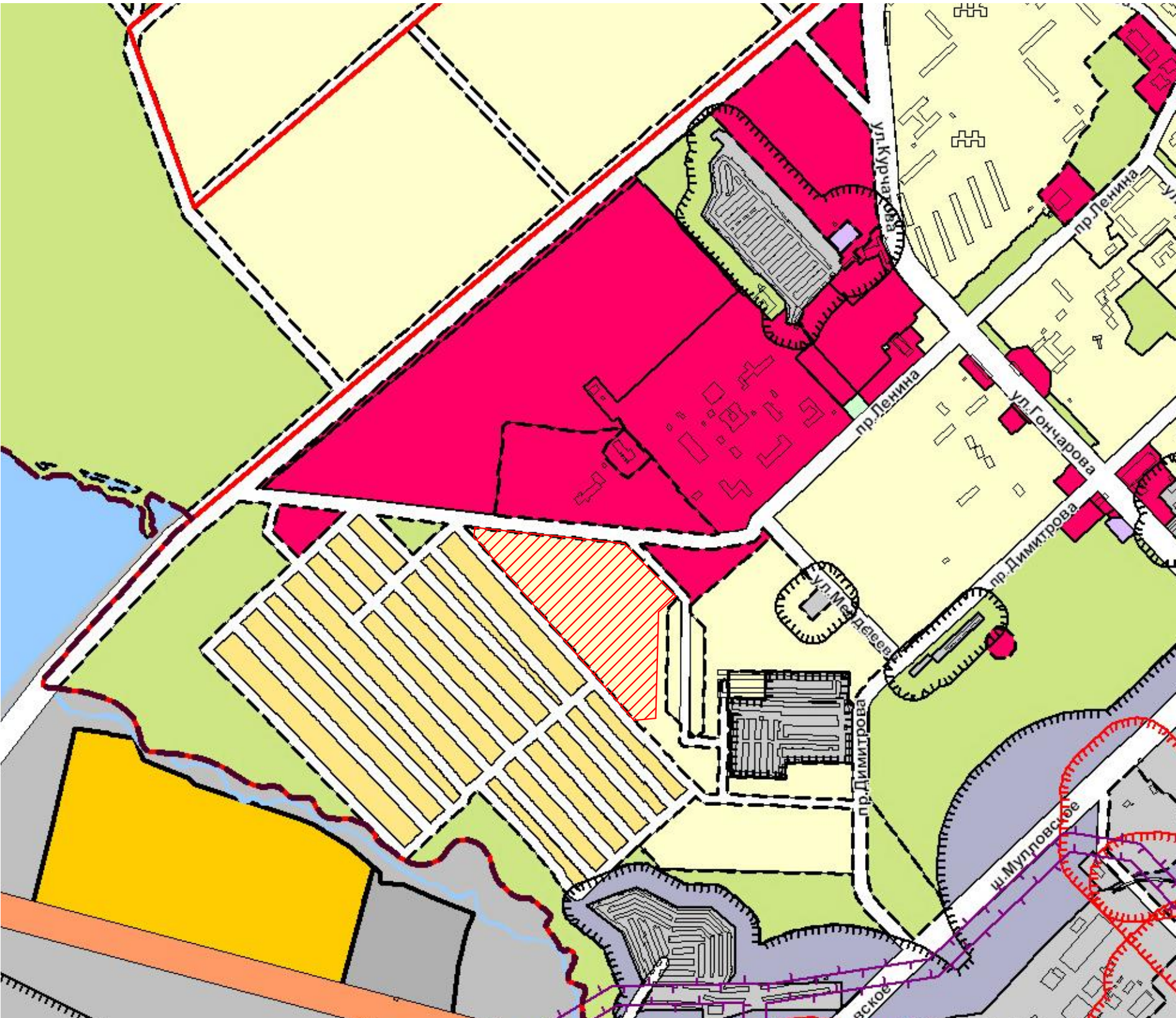
Каталог координат предполагаемых к установлению границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства коммунального обслуживания

№	X	Y
1	2331 805,76	496 198,38
2	2331 806,20	496 204,77
3	2331 818,42	496 203,91
4	2331 818,28	496 197,51
5	2 331 943,27	496 133,91
6	2 331 954,77	496 133,93
7	2 331 959,92	496 126,80
8	2 331 960,92	496 125,57
9	2 331 962,50	496 123,62
10	2 331 954,85	496 118,11
11	2 331 972,65	495 900,46
12	2 331 971,49	495 909,14
13	2 331 991,35	495 911,80
14	2 331 992,51	495 903,11
15	2 331 943,91	496 004,23
16	2 331 949,04	496 004,23
17	2 331 949,04	495 993,99
18	2 331 943,91	495 993,99

Каталог координат границ зон размещения существующих объектов капитального строительства

№	X	Y
1	2 331 962,50	496 123,62
2	2 331 960,92	496 125,57
3	2 331 959,92	496 126,80
4	2 331 970,67	496 134,96
5	2 332 003,17	496 159,66
6	2 332 018,12	496 140,80
7	2 332 006,49	496 134,07
8	2 332 001,90	496 139,75
9	2 331 994,92	496 134,53
10	2 331 980,64	496 123,89
11	2 331 969,19	496 115,36
12	2 332 036,08	496 121,60
13	2 332 016,18	496 098,56
14	2 332 005,75	496 091,46

Схема расположения территории проектирования в существующем элементе планировочной структуры



Условные обозначения

- Граница рассматриваемой территории
- Общественно- деловая зона
- Жилая зона
- Зона специального назначения
- Зона рекреационного назначения
- Зона производственного использования
- Зона сельскохозяйственного использования
- Зона инженерной и транспортной инфраструктуры