



6812-ППТ (В7)

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

«Внесение изменений в проект планировки территории земельных участков с кадастровыми номерами 64:48:000000:142, 64:48:030219:22, 64:48:030219:130, 64:48:030219:103, прилегающих территорий общего пользования и элементов улично-дорожной сети (территория бывшего аэропорта "Саратов-Центральный") в Кировском и Волжском районах города Саратова»

Том 1 Основная часть

Государственное бюджетное учреждение
Саратовской области «Саратовпроект»

Заказчик: ООО «Госжилстрой»

**«Внесение изменений в проект планировки территории
земельных участков с кадастровыми номерами 64:48:000000:142,
64:48:030219:22, 64:48:030219:130, 64:48:030219:103,
прилегающих территорий общего пользования и элементов
улично-дорожной сети (территория бывшего аэропорта
"Саратов-Центральный") в Кировском и Волжском районах
города Саратова»**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том 1. Основная часть

6812-ППТ(В7)

Главный инженер



М.С.Коновалов

Том №1 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 по размещению объектов капитального строительства общественно-делового и коммунального назначения;
 - 2.3 Положения о зонах планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;
 - 2.4 Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
 - 2.5 Положения о характеристиках развития систем транспортного обслуживания;
 - 2.6 Положения о вертикальной планировке и инженерной подготовке территории;
 - 2.7 Положения о характеристиках развития систем инженерно-технического обеспечения:
 - 2.7.1 Водоснабжение и канализация;
 - 2.7.2 Теплоснабжение;
 - 2.7.3 Электроснабжение;
 - 2.7.4 Газоснабжение;
 - 2.7.5 Системы связи и сигнализации.

Графические материалы:

- 1.1 Чертеж планировки территории. Чертеж границ планируемых элементов планировочной структуры М 1:5000;
- 1.2 Чертеж красных линий М 1:5000;
- 1.3 Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства М 1:5000;
- 1.4 Чертеж размещения инженерных сетей и сооружений М 1: 2000;
- 1.5 Чертеж планировки территории с отображением этапов проектирования и строительства объектов капитального строительства М 1: 5000.

1 Общая часть

Внесение изменений в проект планировки территории земельных участков с кадастровыми номерами 64:48:000000:142, 64:48:030219:22, 64:48:030219:130, 64:48:030219:103, прилегающих территорий общего пользования и элементов улично-дорожной сети (территория бывшего аэропорта "Саратов-Центральный") в Кировском и Волжском районах города Саратова, (далее - Проект) разработан на основании приказа ООО «Госжилстрой» № 33 от 05.11.2025 «О подготовке изменений в документацию по планировке территорий».

Проект планировки территории выполнен в соответствии с действующими нормативно-правовыми документами:

- Градостроительным Кодексом РФ от 29.12.2004г. № 190-ФЗ;
- Генеральным планом муниципального образования «Город Саратов», утвержденным решением Саратовской городской Думы от 27 декабря 2022 года № 30-319 (с изменениями);
- Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Саратов», утверждёнными решением Саратовской городской Думы от 25 июля 2019 года № 54-397 (с изменениями);
- Решением Саратовской городской Думы от 28.05.2020 г. № 67-536 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Саратов»;
- Решением Саратовской городской Думы от 25.12.2018 г. № 45-326 «О Правилах благоустройства территории муниципального образования «Город Саратов»;
- Постановлением Правительства Саратовской области от 25 декабря 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 декабря 2010 г. N 820) (с изменениями).

Цели проекта планировки территории:

В рамках проекта планировки территории предусмотрены следующие мероприятия:

- корректировка планировочного решения с целью размещения трансформаторной подстанции, размещения сквера в западной части;
- уточнение планировочного решения в отношении транспорта, параметров улично-дорожной сети (трассы магистралей, поперечных профилей, организации движения общественного транспорта, организации пешеходного движения).

Согласно утвержденным Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Саратов» проектируемая территория расположена в трех территориальных зонах:

- зоне смешанной жилой и общественной застройки ОЖ;
- многофункциональной общественно-деловой зоне ОД-1;
- зоне застройки многоэтажными многоквартирными домами Ж-1.

Проект планировки территории выполнен на топографической подоснове масштаба 1: 500 в масштабе 1: 5000 и 1: 2000.

2 Положения проекта планировки территории

2.1 Положения о характеристиках планируемого развития территории, основные направления градостроительного развития территории

В границы проекта планировки территории входит часть территорий бывшего аэропорта «Саратов-Центральный», которые не были включены в границы комплексного развития территорий. Границы проекта планировки территории определены формой земельных участков, существующими транспортными связями и проектируемыми трассами основных магистралей, обеспечивающих связь Кировского и Волжского районов с другими районами города.

Данным проектом с учетом ранее утвержденных проектов планировки территории сохранено расположение в центральной части Правительственного квартала, православного храма, в южной части квартала юстиции, зданий Двенадцатого арбитражного суда Саратовской области и Первого кассационного суда общей юрисдикции, административных зданий.

В рамках внесения изменений в проект планировки территории намечены следующие мероприятия:

- корректировка планировочного решения с целью размещения трансформаторной подстанции, размещения сквера в западной части;
- уточнение планировочного решения в отношении транспорта, параметров улично-дорожной сети (трассы магистралей, поперечных профилей, организации движения общественного транспорта, организации пешеходного движения).

На прилегающей территории на земельном участке с кадастровым номером 64:48:030219:62 по адресу: Саратовская обл., г. о. город Саратов, г. Саратов, ул. Аэропорт, з/у 16, находится Саратовский центр по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды – филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Приволжское управление по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды» (Саратовский ЦГМС – филиал ФГБУ «Приволжское УГМС»). На территории данного учреждения находится стационарный пункт наблюдений за состоянием окружающей среды, для которого установлена охранный зона. Согласно письму № 674 от 29.04.2025 года от Саратовского ЦГМС – филиала ФГБУ «Приволжское УГМС» планируемая застройка территории бывшего аэропорта «Саратов-Центральный», прилегающая к аэрологической станции Саратов, приведет к невозможности проведения качественного аэрологического зондирования атмосферы для получения метеорологических данных. Саратовский ЦГМС – филиал ФГБУ «Приволжское УГМС» готов рассмотреть варианты переноса АЭ Саратов в другое место.

Показатели проекта планировки территории в границах красных линий микрорайонов отражены в таблице 1.

Т а б л и ц а 1

1. Площадь в границах проекта планировки территории	41,7506 га
2. Площадь территории микрорайонов в границах красных линий	28,80 га

2.2 Положения о характеристиках планируемого развития территории по размещению объектов капитального строительства общественно-делового и коммунального назначения

В границах проекта планировки территории размещение жилой застройки не предусмотрено. В связи с этим потребность в объектах социального обслуживания отсутствует.

В проекте планировки территории отражено размещение общественно-деловой зоны с административными зданиями от 4-х до 30 этажей, зоны озелененных территорий.

Проектом предусматривается размещение объектов общественно-делового назначения:

МИКРОРАЙОН 1

1. Спортивный объект в существующем ангаре;
2. Трансформаторная подстанция;

МИКРОРАЙОН 2

3. Административное здание;

МИКРОРАЙОН 3

4. Радарная вышка (существующий ОКС);

МИКРОРАЙОН 4

5. Православный храм;

МИКРОРАЙОН 7

6. Трансформаторная подстанция (существующий ОКС);

МИКРОРАЙОН 9

7. Двенадцатый арбитражный апелляционный суд СО;
8. Первый кассационный суд общей юрисдикции;
9. Административное здание;

МИКРОРАЙОН 10

10. Комплекс зданий правительства;
11. ХАБ;

МИКРОРАЙОН 11

12. Квартал юстиции.

2.3 Положения о зонах планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения

Размещение объектов федерального и регионального значения проектом не предусмотрено.

На «Чертеже границ зон планируемого размещения объектов местного значения» отображены следующие зоны:

- границы зон планируемого размещения объектов местного значения.

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

Этапы проектирования и строительства объектов капитального строительства показаны на чертеже 1.5 «Чертеж планировки территории с отображением этапов проектирования и строительства объектов капитального строительства».

2.5 Положения о характеристиках развития систем транспортного обслуживания

В границах бывшего аэропорта «Саратов-Центральный» в рамках ранее разработанных проектов планировки территории запроектированы основные магистральные улицы, обеспечивающие транспортное обслуживание проектируемого жилого района и его связи с остальными районами города.

В границы данного проекта планировки территории входит часть улицы Симбирской, часть улицы им. Н.Е. Жуковского и часть улицы Усть-Курдюмской.

Поперечные профили приведены на чертеже «Схема организации движения транспорта и пешеходов. Поперечные профили улиц».

Движение пешеходов вдоль автодороги осуществляется по тротуарам с нормативным уклоном.

В проекте планировки территории принята следующая дифференциация улично-дорожной сети по категориям:

Магистральная улица общегородского значения непрерывного движения- в пределах проектируемого района это:

Улица Симбирская на участке от ул. Аэропорт до границы КРТ с шириной в красных линиях 68,0м.

Ширина основной проезжей части улицы на данном участке принята равной 23,5м из условия размещения 6-ти полос движения по 3,25м, разделительной полосы шириной 4,0 м, полос безопасности по 0,75м с каждой стороны проезжей части. Также предусмотрено устройство двух местных проездов шириной по 7,0м - из условия размещения 2-х полос движения (3,75+3,25, где 3,25 – ширина полосы движения, 3,75 – полоса для движения общественного транспорта), зеленых зон переменной ширины, тротуаров переменной ширины с минимальным размером 3,0м.

Улицы и дороги местного значения в пределах проектируемого района это:

Улица им. Н.Е. Жуковского с шириной в красных линиях 40,0м. Ширина проезжей части улицы принята равной 14,0м из условия размещения 4-х полос движения (3,75+3,25+3,25+3,75, где 3,25 – ширина полосы движения, 3,75 – ширина полосы движения для общественного транспорта). Также предусмотрено устройство зеленых зон шириной по 3м, велодорожек шириной по 3м с каждой стороны. Движение пешеходов организовано по тротуарам шириной 3,0м.

Общественный пассажирский транспорт

Транспортное обслуживание района на перспективу осуществляется автобусом и маршрутным такси. Маршруты общественного пассажирского

транспорта показаны на «Схеме организации движения транспорта и пешеходов» с расстановкой остановочных пунктов общественного пассажирского транспорта. Остановки общественного пассажирского транспорта расположены в зоне пешеходной доступности жителей района.

Для общественных, административных зданий предусмотрены стоянки для временного хранения автомобилей в соответствии с отдельным расчетом.

Расчет стоянок автомобилей для проектируемых объектов отражен в таблице 2.

Т а б л и ц а 2

№ по генплану	Наименование объекта	Мин. допустимый уровень обеспеченности м/м (1 м/м на следующее кол-во расч. единиц)	Всего (расчетных единиц) по проекту	Всего м/м по расчету	Всего м/м по проекту
МИКРОРАЙОН 1					
1	Спортивный объект (бывший ангар)	40-55 м ² общей площади	965 м ²	18	18
2	Трансформаторная подстанция				Не требуется
МИКРОРАЙОН 2					
3	Административное здание			по расчету	На территории
МИКРОРАЙОН 3					
4	Радарная вышка				Не требуется
МИКРОРАЙОН 4					
5	Православный храм			по расчету	На территории
МИКРОРАЙОН 7					
6	Трансформаторная подстанция				Не требуется
МИКРОРАЙОН 9					
7	Двенадцатый арбитражный апелляционный суд СО	7м/м на 10 работников 1,4м/на 1судью	131 работник/ 32 судьи	137	На территории
8	Первый кассационный суд общей юрисдикции	7м/м на 10 работников 1,4м/на 1судью	232 работника/ 117 судей	327	На территории

9	Административное здание			по расчету	На территории
МИКРОРАЙОН 10					
10	Здание правительства	200 м ² общей площади	12650м ²	63	342
10	Здание правительства	200 м ² общей площади	55790м ²	279	
10	Здание правительства	200 м ² общей площади	39 600м ²	198	198
11	Хаб (центр мобильности) на 432м/м			--	--
МИКРОРАЙОН 11					
12	Здание министерства юстиции	100 м ² общей площади	15 000 м ²	150	150 На территории
ОБЩЕСТВЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ					
13	Музей Авиации (бывший аэровокзал)			по расчету	На территории

2.6 Положения о вертикальной планировке и инженерной подготовке территории

Для обеспечения благоприятных условий эксплуатации новой застройки, инженерной подготовкой территории предусматривается выполнение следующих работ:

- Вертикальная планировка территории и организация поверхностного стока.
- Понижение уровня грунтовых вод.

В основу вертикальной планировки были заложены следующие принципы:

а) обеспечение водоотвода с проектируемой территории комбинированным способом – поверхностным с внутриквартальных территорий, основных проезжих частей с последующим сбросом в проектируемую дождевую канализацию;

б) создание надлежащих продольных уклонов по улицам, обеспечивающих нормальную работу городского транспорта

Вертикальная планировка предусматривает общее планирование территории с обеспечением поверхностного стока с внутриквартальных территорий на прилегающие улицы.

В схеме дано высотное решение улиц с установлением проектных отметок: по осям проезжих частей улиц, в точках изменения уклонов и на перекрестках. Продольные уклоны обеспечивают нормальный отвод поверхностных вод.

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

Предусматривается организация системы сбора, очистки и отвода очищенного поверхностного стока в закрытую сеть ливневой канализации.

2.7 Положения о характеристиках развития систем инженерно-технического обеспечения

2.7.1 Водоснабжение и канализация

В части развития системы водоснабжения и водоотведения предусмотрено:

Строительство водоводов и напорно-регулирующих сооружений для обеспечения питьевой водой.

Строительство внутриквартальных сетей канализации.

Установка системы внутреннего и наружного пожаротушения.

2.7.2 Теплоснабжение

В части развития системы теплоснабжения предусмотрено:

Теплоснабжение объектов обеспечивается от миникотельных, крышных и модульных котельных.

2.7.3 Газоснабжение

В части развития системы газоснабжения предусмотрено:

Прокладка газопроводов предусмотрена подземной в соответствии с требованиями СП 62.13330.2011 «Газораспределительные системы».

Газоснабжение используется для снабжения газом крышных, модульных котельных, отдельно стоящих миникотельных.

Источник газоснабжения для данных объектов предусматривается газопровод высокого давления.

2.7.4 Электроснабжение

В части развития системы электроснабжения предусмотрено:

Строительство РП, трансформаторных подстанций и кабельных линий.

Строительство сетей уличного и внутриквартального освещения.

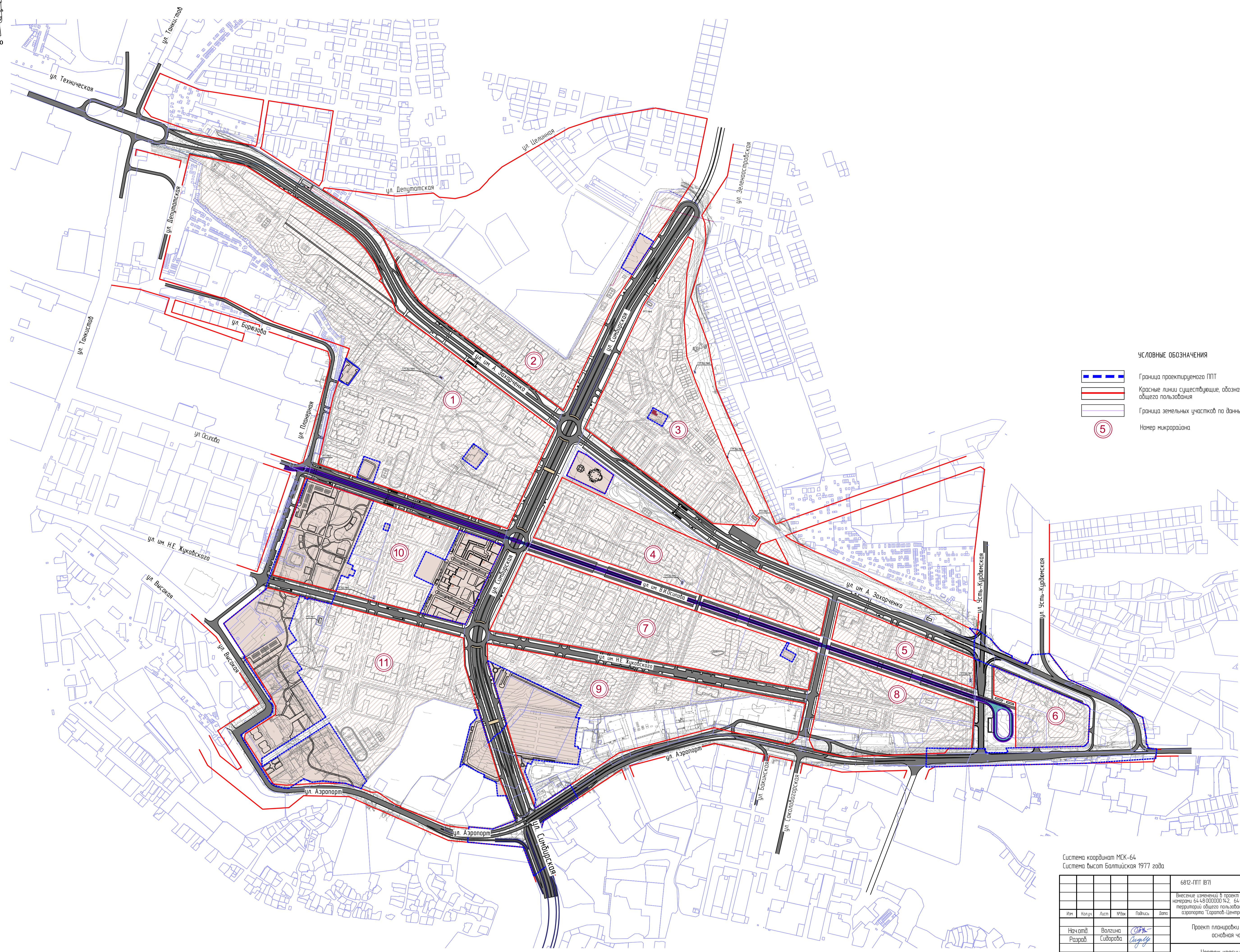
Устройство освещения.

2.7.5 Системы связи и сигнализации

В части развития системы связи и сигнализации:

Строительство распределительного радиофидера.

Телефонизация проектируемых объектов.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница проектируемого ППТ
- Красные линии существующие, обозначающие границы территорий общего пользования
- Граница земельных участков по данным ЕГРН
- Номер микрорайона

Система координат МСК-64
Система высот Балтийская 1977 года

6812-ППТ (В7)						ООО "Госжилстрой"		
Внесение изменений в проект планировки территории земельных участков с кадастровыми номерами 64-48/003/001/4-2, 64-48/03/02/19/22, 64-48/03/02/19/30, 64-48/03/02/19/03, принадлежащих территории общего пользования и элементов улично-дорожной сети (территория бывшего аэропорта "Саратов-Центральный") в Кировском и Волжском районах города Саратова								
Изм.	Корр.	Лист	№№	Листы	Этаж	Студия	Лист	Листы
Нач. отд.	Волгина	Сиварова	Сиварова	Сиварова		ППТ	12	
Разраб.						Чертеж красных линий		ГБУ СО "САРАТОВПРОЕКТ"
						М15000		Формат А1 594x841

