



6812-ППТ

# ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Проект планировки территории кадастровых кварталов  
64:48:010402 и 64:48:010403 в границах территории острова  
Покровские пески в Волжском районе города Саратова

ТОМ №1 Проект планировки территории  
Основная часть



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

**ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ  
ПРОЕКТНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
«ИНСТИТУТ САРАТОВГРАЖДАНПРОЕКТ»  
САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Заказчик: БФПГИ "Созидание"**

**Шифр: 6812-ППТ**

**Проект планировки территории кадастровых кварталов  
64:48:010402 и 64:48:010403 в границах территории острова  
Покровские пески в Волжском районе города Саратова**

**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 2022 г.**



## **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 жилых кварталов по плотности жилого фонда и параметрам застройки.
  - 2.3 Положения о характеристиках развития систем обслуживания
  - 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 подготовки территории
  - 2.7 Положения о характеристиках развития систем инженерно-технического обеспечения
    - 2.7.1 Водоснабжение и водоотведение
    - 2.7.2 Электроснабжение
  - 2.8 Перечень координат характерных точек красных линий.

Графические материалы:

- 1.1 Чертеж планировки территории. Чертеж границ планируемых элементов планировочной структуры М 1:2000
- 1.2 Чертеж границ существующих элементов планировочной структуры (с учетом территориальных зон). М 1:2000
- 1.3 Схема функционального зонирования территории в соответствии с концепцией. М 1:2000
- 1.4 Схема размещения инженерных сетей и сооружений М 1:2000
- 1.5 Чертеж планировки территории с отображением этапов проектирования и строительства объектов капитального строительства М 1:2000



**Авторский коллектив:**

ГИП	Т.Ю. Волгина
Начальник группы	И.В. Айдарова
Ведущий архитектор	М.В. Сидорова
Начальник отдела ДТС	О.В. Реброва
Начальник сектора ВК	М.И. Казаченко
Главный специалист ТС	Л.В. Кутюрина
Начальник сектора ЭС	А.С. Кузнецова



## **1. Общая часть.**

**Проект планировки территории кадастровых кварталов 64:48:010402 и 64:48:010403 в границах территории острова Покровские пески в Волжском районе города Саратова** разработан на основании постановления администрации муниципального образования «Город Саратов» № 950 от 21.04.2021 года и постановления администрации муниципального образования «Город Саратов» № 1049 от 28.04.2021 г.

**Проект планировки территории кадастровых кварталов 64:48:010402 и 64:48:010403 в границах территории острова Покровские пески в Волжском районе города Саратова**, далее Проект, выполнен в соответствии с техническим заданием и действующими нормативно-правовыми документами:

- Градостроительным Кодексом РФ от 29.12.2004г. № 190-ФЗ;
- Решением Саратовской городской Думы от 27.08.2021 № 92-755 «О внесении изменений в решение Саратовской городской Думы от 31.01.2018 № 29-223 Генеральном плане муниципального образования «Город Саратов»;
- Решением Саратовской городской Думы от 23.07.2021 № 91-737 «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 28.05.2020 г. № 67-536 «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 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);
- РДС 30-201-98 и другими строительными нормами и правилами и действующими нормативными актами Российской Федерации.



## **Цели проекта планировки территории:**

Основной целью данного проекта является развитие планировочной организации территории острова Покровские пески в соответствии с концепцией победителей международного конкурса.

Для этого предусматриваются планировочные и инфраструктурные мероприятия по комплексному освоению территории под новое строительство с целью ее эффективного использования.

Мероприятия по развитию территории острова Покровские пески включают в себя:

- 1) Создание планировочного решения согласно зонированию территории, предусмотренной в концепции победителей международного конкурса;
- 2) Организация транспортной схемы обслуживания территории;
- 3) Организация велосипедной и пешеходной инфраструктуры;
- 4) Планирование систем инженерного обеспечения:  
водоснабжения, водоотведения, электроснабжения.

Согласно утвержденным Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Саратов» земельный участок расположен в территориальной зоне Р-10 – зоне пляжей.

Проектом планировки предусмотрено размещение объектов, для которых впоследствии будут установлены виды разрешённого использования вновь образуемых земельных участков в соответствии с градостроительными регламентами, предусмотренными данными территориальными зонами.

Проект планировки территории является основой для разработки проекта межевания данной территории.

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



## **2. Положения проекта планировки территории**

### **2.1 Положения о характеристиках планируемого развития территории.**

#### **Основные направления градостроительного развития территории.**

Городской пляж – это лучшее место для купания в Саратове, поэтому так важно создать здесь необходимые условия для массового отдыха.

Старейший саратовский пляж расположен посередине реки Волги, на острове Покровские Пески. Этот остров на Волге между Саратовом и Энгельсом – излюбленное место пляжного отдыха саратовчан. В летнее время это самая многолюдная городская зона отдыха. Длина острова 2300 метров, ширина – 200 метров. Постепенно остров увеличивается в длину – Волга мелеет, уступая место суше, территория острова постепенно увеличивается. Остров во время понижения уровня воды в Волге удлиняется в южную сторону.

Остров имеет не естественное происхождение. Песок был намыт при строительстве моста Саратов – Энгельс в 60-е годы. Мост был тогда самым длинным в Европе. Со временем остров оброс кустарником и травой.

Пляж делится на 2 части: Энгельсскую и Саратовскую. С энгельсской стороны вход в реку резкий и неровный, через пару метров наступает глубина. На саратовской стороне ситуация противоположная. Вход в реку здесь пологий, песчаный. Отлично подходит для детского отдыха.

Пляж отлично подходит для купания и активного отдыха. На территории пляжа «Покровские пески» имеются различные спортивные площадки – волейбольная, футбольная. Доступен прокат лодок и катеров. У береговой зоны оборудованы фонтаны с чистой водой и ванночки для того, чтобы смыть песок. Кабинки для переодевания, туалеты, скамьи— все это находится в свободном доступе. Работают небольшие кафе. Для детей оборудованы развлекательные площадки с батутами и надувными горками, купальная зона на мелководье. Работают спасательная станция и медпункт.

По местонахождению пляж является городским, по акватории – речным, по типу береговой зоны и механическому составу пляжного материала – песчаным, по функциональному назначению – общим.

Эксплуатация пляжей допускается при установившейся температуре воды выше +18 градусов С.

Акватория, отведенная для купания, безопасна для купающихся людей и соответствует следующим условиям:

- рельеф дна постепенно углубляется и не имеет уступов до глубины 2 метров при расстоянии от береговой линии 15 метров;
- дно на глубину 1,7 метра – плотное, свободное от тины, зарослей водяных растений, коряг, стекла, острых камней и т.п.;
- глубина до 1,4 метра составляет не менее 60 процентов всей площади акватории, отведенной для купания;
- течение не имеет резко выраженных быстрин, водоворотов, воронок и больших волн, его скорость не превышает 0,5 м/сек.



Количество посетителей пляжа 10 20 человек. Количество посетителей рассчитано исходя из минимальной площади береговой зоны на 1 человека/туриста для речных пляжей - не менее 5 м.

Развитие пляжа планируется с учетом природных условий, санитарно-защитных зон и решений, принятых в концепции консорциума «Citymakers/Arteza/ Megabudka/ Факультет биологии СГУ/ Студия транспортного проектирования».

В концепции предложено рассматривать территорию Пляжа, как место для творчества и самовыражения. Предусмотрено кроме функций, характерных для пляжа, размещение фестивальной площадки для проведения музыкальных фестивалей и спортивных событий, размещение кемпингов, на всем протяжении располагаются смотровые вышки, бассейн, пешеходные трассы, велодорожки и причал для водных видов транспорта. Доминантой станет спуск с моста для пешеходов, велосипедистов и людей с ограниченными возможностями.

Функциональное зонирование предполагает следующий сценарий освоения территории. Спуск с моста приводит к активной зоне, которая перетекает в фестивальную зону и заканчивается рекреационной зоной.

Активная зона начинается от входной зоны, представленной двойным пандусом, по которому обеспечивается комфортный спуск для пешеходов, велосипедистов и людей с ограниченными возможностями. Для маломобильных групп населения дополнительно предусмотрен спуск на лифте. Значительную часть активной зоны занимает спортивно-игровая зона для взрослых и детей с площадками для мини-футбола, пляжного волейбола, баскетбола и площадками для детей. Береговая линия благоустраивается для отдыха и пляжных функций. С энгельсской (юго-восточной) стороны размещается бассейн для купания детей и не умеющих плавать.

В активной зоне примыкает детская зона, на которой расположена площадка для детей, оснащенная оборудованием, предназначенным для детских игр и отдыха (песочницы, грибки, карусели, горки и т.д.) и зона для купания детей и не умеющих плавать. При обустройстве участков для купания детей необходимо предусмотреть линии поплавков, закрепленных на тросах.

В фестивальной зоне размещается площадка для проведения фестивалей и сопутствующие объекты.

В рекреационную зону входит зона озеленения, зона кемпингов с обустроенными площадками, летними домиками и территорией для палаток.

Для всех зон предусмотрены зоны обслуживания, в которые входят административные пункты, пункты продажи еды, душ, санузел, пункты проката туристического инвентаря и снаряжения для плавания и ныряния и т.д..

Самая дальняя от моста территория является прогулочной зоной с акцентом в виде арт-объекта «Башня».

На всей территории Пляжа упорядочиваются пешеходные связи для существующих и проектируемых объектов, создаются дополнительные



пешеходные маршруты, планируется организация системы велодорожек.

На территории Пляжа размещены причалы различного назначения.

Вблизи фестивальной зоны планируется размещение причала для организованной доставки отдыхающих. Вблизи зоны кемпингов организован причал для частных лодок, моторных судов. С юго-восточной стороны в зоне проката инвентаря за территорией пляжной зоны предполагается размещение базы для водных видов спорта и развлечений (для катания на катамаранах, гидромотоциклах, серферах, виндсерферах, водных лыжах, скутерах, лодках, серфинге, прыжков с парашютом, спуска с водяных горок и.т.д.).

Границы коридоров для выхода плавсредств от всех причалов, лодочных станций и других сооружений определены вне зоны купания на расстоянии 30 метров.

В активной зоне расположены спасательные пункты. Сотрудники спасательной службы должны находиться на расстоянии не более 200 м друг от друга, количество спасателей - не менее двух человек одновременно

В здании Административного пункта предусмотрен медпункт. Работа медицинской службы необходимо организовать с персоналом, обладающим соответствующей квалификацией и необходимым оборудованием.

Туалеты/биотуалеты, кабины для переодевания, душевые расположены на расстоянии не менее 50 м до места купания (акватории) и не более 100 м друг от друга. Количество туалетов/биотуалеты, кабин для переодевания, душей на пляже должно быть установлено из расчета не менее 1 единицы на 75 человек.

Предусмотрено размещение 9 объектов душ/туалет.

Предусмотрено проектирование объектов местного значения (сетей и объектов водоснабжения, водоотведения, электроснабжения).



## **2.2 Положения о характеристиках планируемого развития территории по плотности жилого фонда и параметрам застройки.**

Проектом планировки территории не предусматривается строительство жилого фонда.

Площади проектируемых объектов будут уточняться при разработке проектной документации

## **2.3 Положения о характеристиках развития систем обслуживания.**

### **Проектом предусматривается размещение следующих объектов некапитального строительства:**

1. Административный пункт для делового управления на пляже, пункт оказания первой медицинской помощи;
2. Бассейн;
3. Вендинговые автоматы (пять площадок);
4. Объект общественного питания - пункт продажи еды и напитков (3 нестационарных объекта);
5. Душ/туалеты (9 нестационарных объектов);
6. Пляжные помещения для переодевания (7 нестационарных объектов);
7. Объект для проведения развлекательных мероприятий для размещения дискотек и танцевальных площадок (Фестивальная площадка);
8. Пункт для хранения и подключения звукового оборудования (объект связи, радиовещания, телевидения);
9. Плавучая пристань;
10. Причал для маломерных судов;
11. Административный пункт для делового управления на пляже ( два нестационарных объекта) ;
12. Пункт проката лодок;
13. Пункт проката инвентаря для водных видов спорта
14. Арт-объект "Башня";
15. Волнорезы (Гидротехнические сооружения);
16. Смотровые площадки;
17. Площадки для барбекю (места для пикников);
18. Навесы;
19. Палаточный лагерь для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой;
20. Пансионат;
21. Водные спасательные станции.



## **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 ОКС».



## **2.5 Положения о характеристиках развития систем транспортного обслуживания**

Доставка жителей на пляж организована автобусами № 246, 246п, 247, 248, 274б, 282б, 284, 284а, 284б, 284к. До остановки «Саратовский пляж» автобусы курсируют каждые 10–15 минут, когда Городской пляж Саратова официально открыт для купания. Добраться до пляжа можно пешком за 25 минут как из Саратова, так и из Энгельса.

Проектом предусмотрена организация пешеходных путей сообщения с возможностью проезда спецтехники и велодорожек.

Доминантой станет спуск с моста для пешеходов, велосипедистов и людей с ограниченными возможностями.

Проектом предусмотрено размещение нового причала. Водный транспорт будет доставлять всех желающих из Саратова, из Энгельса, с Зеленого острова.



## **2.6 Положения по определению параметров инженерной подготовки территории**

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

Вертикальная планировка территории.

В основу вертикальной планировки были заложены следующие принципы:

а) создание нормативных продольных уклонов по пешеходным дорожкам, велодорожкам.

Вертикальная планировка предусматривает общее планирование территории с максимальным использованием существующего рельефа.

В схеме дано высотное решение с установлением проектных отметок: по осям вело и пешеходных дорожек, в точках изменения уклонов. Продольные уклоны обеспечивают нормальный отвод поверхностных вод.

В целях исключения размыва поверхности, образования заболоченных мест, проектом предусмотрено устройство гасителей из щебня в пониженных местах рельефа .

В целях благоустройства территории предусмотрено устройство пешеходных дорожек и велодорожек с твёрдым непылящим покрытием.



## **2.7 Положения о характеристиках развития систем инженерно-технического обеспечения**

### **2.7.1 Водоснабжение и водоотведение**

**В части развития системы водоснабжения и водоотведения предусмотрено:**

Строительство водозаборного узла со станцией первого и второго подъемов. Источник воды - артезианская скважина.

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

Строительство сетей канализации с комплексом локальных очистных сооружений хозяйственно-бытовых стоков, соответствующих всем современным требованиям.

Отвод использованных вод предусмотрен в хозяйственно-бытовую канализацию с последующим стоком в р. Волга на расстоянии не менее 100 м ниже по течению от границы пляжа.

Установка системы внутреннего и наружного пожаротушения.

Вокруг водозаборного сооружения обязательно создаются **три зоны санитарной охраны (ЗСО)**. Они позволяют защитить от загрязнения водозаборные скважины и водопроводные сооружения. Зоны санитарной охраны – это три защитных пояса. Первый (пояс строго режима) – это окружность радиусом не менее 15 метров, огороженная забором. В его пределах не должно быть никаких посторонних сооружений и строений – то есть объектов, не имеющих отношения к задачам, решаемым ВЗС. Второй пояс ЗСО призван предотвратить бактериальное загрязнение источника водоснабжения. В границах этого пояса не допускается нахождение объектов, несущих в себе опасность биологического загрязнения скважины (локальные очистные сооружения, навозохранилища и пр.) Третий пояс – это зона охраны от химического загрязнения, не допускается размещать хранилища удобрений, горюче-смазочных материалов, ядохимикатов. Завершающими этапами реализации являются строительство и сдача в эксплуатацию ВЗС.

### **2.7.2 Электроснабжение**

**В части развития системы электроснабжения предусмотрено:**

Строительство трансформаторной подстанции и кабельных линий.

Строительство сетей освещения.



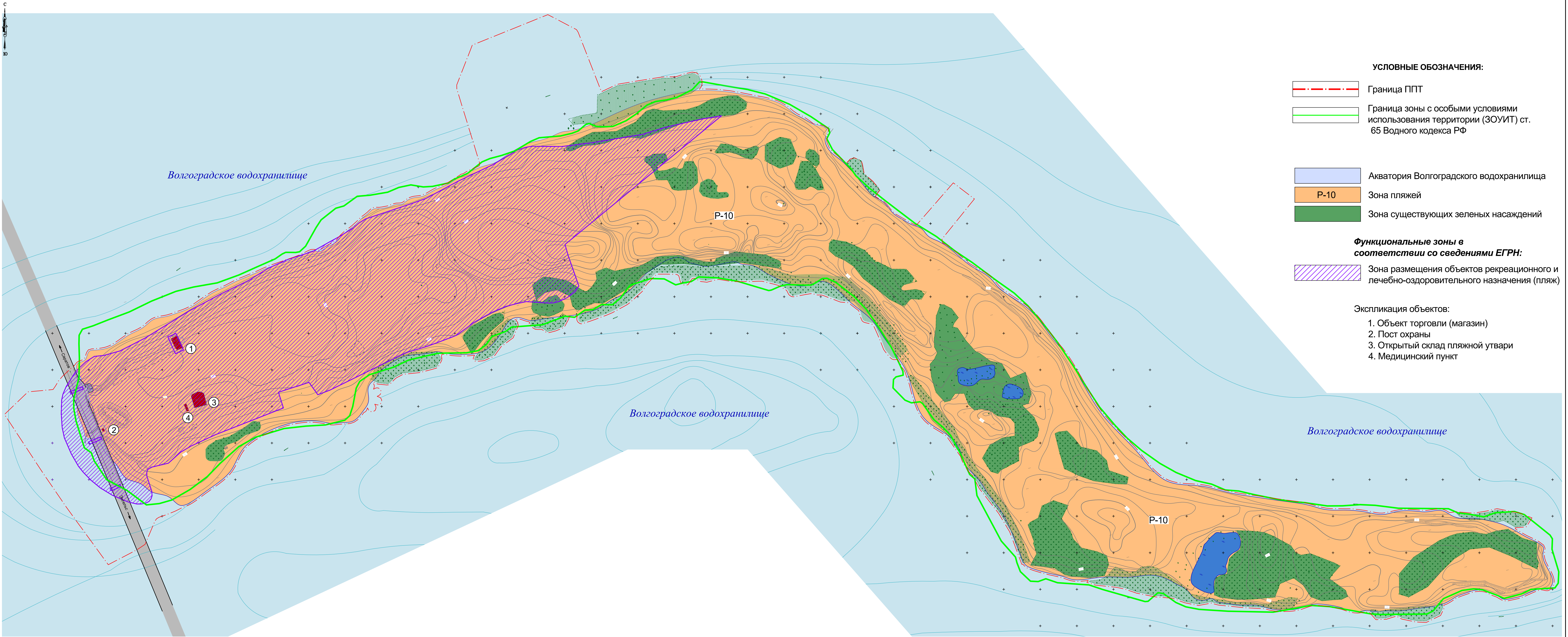
## **2.8 Перечень координат характерных точек красных линий (система координат МСК-64)**

Принято решение о том, что красные линии устанавливать не целесообразно.









**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

Граница ППТ

Граница зоны с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ) ст. 65 Водного кодекса РФ

Акватория Волгоградского водохранилища


P-10 Зона пляжей

Зона существующих зеленых насаждений

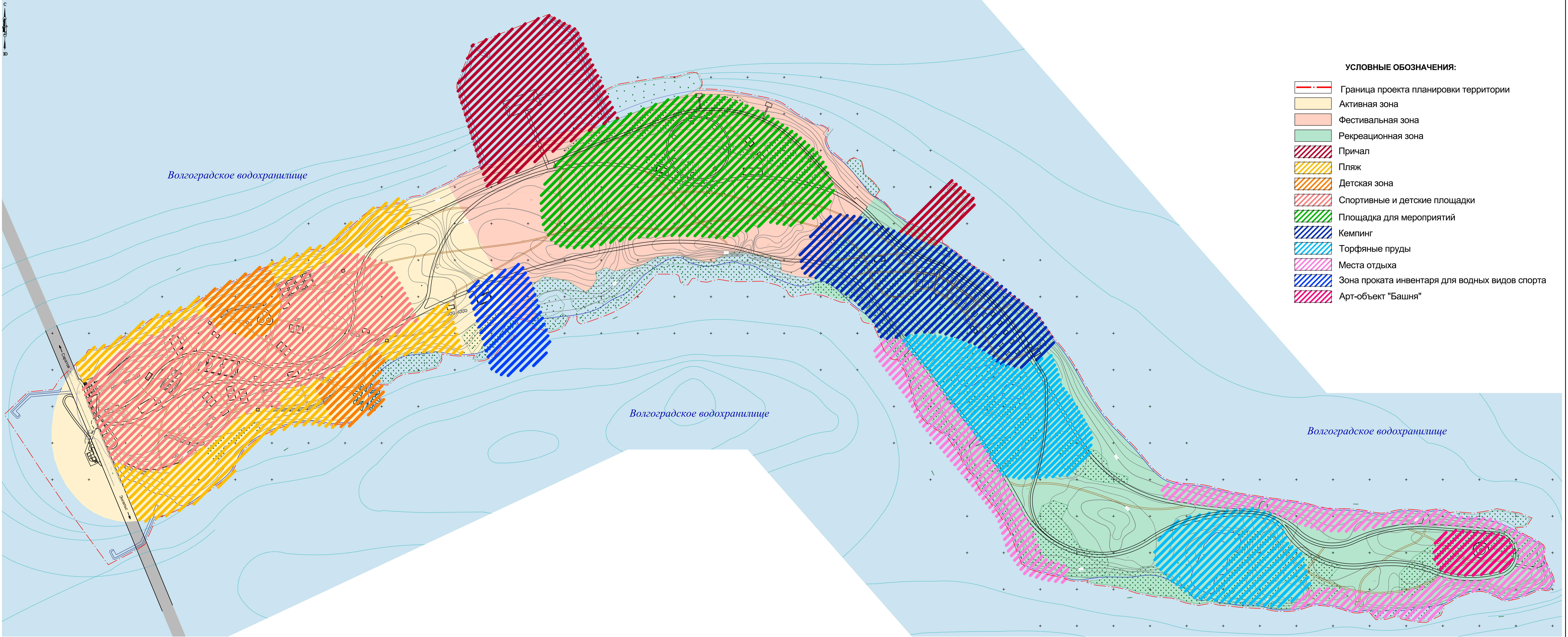
**Функциональные зоны в соответствии со сведениями ЕГРН:**

Зона размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения (пляж)

- Экспликация объектов:
1. Объект торговли (магазин)
  2. Пост охраны
  3. Открытый склад пляжной утвари
  4. Медицинский пункт


						6812-ППТ	Заказчик: БФПГИ "Созидание"		
						Проект планировки территории кадастровых кварталов 64:48:010402 и 64:48:010403 в границах территории острова Покровские пески в Волжском районе города Саратова.			
Изм.	Коп.уч.	Лист	Номер	Подпись	Дата	Проект планировки территории основная часть	Стадия	Лист	Листов
Нечтр.				Волгина		ППТ	1.2		
Арх.				Айдарова					
				Стриганчев		 Чертеж границ существующих элементов планировочной структуры М 1:2000			





УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница проекта планировки территории
- Активная зона
- Фестивальная зона
- Рекреационная зона
- Причал
- Пляж
- Детская зона
- Спортивные и детские площадки
- Площадка для мероприятий
- Кемпинг
- Торфяные пруды
- Места отдыха
- Зона проката инвентаря для водных видов спорта
- Арт-объект "Башня"

						6812-ППТ	Заказчик: БФПГИ "Созидание"		
							Проект планировки территории кадастровых кварталов 64:48:010402 и 64:48:010403 в границах территории острова Покровские пески в Волжском районе города Саратова.		
Изм.	Коп.уч.	Лист	Недоп.	Подпись	Дата		Страница	Лист	Листов
				Волгина		Г.П. Нахир. Арх.	ППТ	1.3	
							Проект планировки территории основная часть		
							Схема функционального зонирования территории М 1:2000		
									





- ЭКСПЛИКАЦИЯ:
- I. Волнорез (Гидротехническое сооружение)
  - II. Волнорез (Гидротехническое сооружение)
  - III. Смотровая площадка
  - IV. Навес
  - V. Навес
  - VI. Навес
  - VII. Смотровая площадка
  - VIII. Смотровая площадка
  - IX. Волнорез (Гидротехническое сооружение)
  - X. Волнорез (Гидротехническое сооружение)
  - XI. Смотровая площадка
  - XII. Площадка для барбекю (места для пикников)
  - XIII. Смотровая площадка
  - XIV. Смотровая площадка
  - XV. Смотровая площадка
  - XVI. Смотровая площадка
  - XVII. Смотровая площадка
  - XVIII. Смотровая площадка

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ		
№ на плане	Наименование	Этажность
1	Административный пункт для делового управления на пляже, пункт оказания первой медицинской помощи	1
2	Бассейн	-
3	Водные спасательные станции	1
4	Вендинговые автоматы (пять площадок)	-
5	Объект общественного питания - пункт продажи еды и напитков (нестационарный объект)	1
6	Душ/туалет (9 нестационарных объектов)	1
7	Пляжные помещения для переодевания (7 нестационарных объектов)	-
8	Объект общественного питания - пункт продажи еды и напитков (нестационарный объект)	1
9	Объект для проведения развлекательных мероприятий для размещения дискотек и танцевальных площадок (Фестивальная площадка)	-
10	Административный пункт для делового управления на пляже (нестационарный объект)	1
11	Пункт для хранения и подключения звукового оборудования (объект связи, радиовещания, телевидения)	1
12	Плавучая пристань	-
13	Причал для маломерных судов	-
14	Административный пункт для делового управления на пляже (нестационарный объект)	1
15	Пункт проката лодок	1
16	Пункт проката инвентаря для водных видов спорта	1
17	Кемпинг (палаточный лагерь для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой)	-
18	Кемпинг (пансионат с летними домиками)	-
19	Арт-объект "Башня"	-

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница проекта планировки территории
- объекты (нестационарные) для обслуживания посетителей
- кемпинг (пансионат с летними домиками)
- кемпинг (палаточный лагерь для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой)
- велосодорожка
- пешеходные дорожки
- детская площадка
- спортивные площадки
- существующие зеленые насаждения

ОБЪЕКТЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- В1 — Проектируемые сети водоснабжения
- К1 — Проектируемые сети водоотведения
- ЛЛ — Проектируемые сети электроснабжения 0,4кВт
- ММ — Проектируемые сети электроснабжения 6кВт

6812-ППТ						Заказчик: БФПГИ "Созидание"		
Проект планировки территории кадастровых кварталов 64:48:010402 и 64:48:010403 в границах территории острова Покровские пески в Волжском районе города Саратова.						Проект планировки территории основная часть		
Изм.	Коп.уч.	Лист	Нодок	Подпись	Дата	Гип	Лист	Листов
Нач.гр.	Арх.	Сидорова				ППТ	1,4	
Схема размещения инженерных сетей и сооружений М1:2000						СММ		



