

ГБУ ПК "ИНСТИТУТ территориального планирования"

# АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ КОНЦЕПЦИЯ (МАСТЕР-ПЛАН) ТЕРРИТОРИИ, ПОДЛЕЖАЩЕЙ КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ

ОГРАНИЧЕННОЙ УЛ. ЮНГ ПРИКАМЬЯ, УЛ. ПАРУСНАЯ, УЛ. БАТУМСКАЯ, УЛ. ОХАНСКАЯ  
В КИРОВСКОМ РАЙОНЕ Г. ПЕРМЬ



**РАЗДЕЛ 1. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИИ:**

- 03 Расположение территории на карте населенного пункта
- 04 Историческая справка
- 05 Функциональное зонирование в соответствии с документами территориального планирования муниципального образования
- 06 Территориальное зонирование в соответствии с документом градостроительного зонирования муниципального образования
- 07 Схема размещения объектов капитального строительства
- 08 Схема красных линий и отступов от них
- 09 Границы КРТ
- 10 Границы зон с особыми условиями использования территории
- 11 Схема существующего использования территории
- 12 Схема ограничения высотности (этажности)
- 13 Ситуационный план с указанием категории улиц согласно генерального плана
- 14 Ситуационный план с указанием категории улиц согласно генерального плана
- 15 Схема существующих объектов транспортной инфраструктуры
- 16 Схема существующих объектов социальной инфраструктуры
- 17 Схема существующих объектов коммерческой инфраструктуры
- 18 Схема существующих объектов рекреации и отдыха
- 19 Фотофиксация территории с указанием мест съемки
- 20 Анализ существующего положения и современного состояния

**РАЗДЕЛ 2. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

- 22 Схема размещения планируемых объектов транспортной инфраструктуры
- 23 Схема размещения планируемых объектов транспортной инфраструктуры
- 24 Схема размещения планируемых объектов транспортной инфраструктуры
- 25 Профили улиц
- 26 Схема планируемых (предлагаемых) объектов социальной инфраструктуры
- 27 План застраиваемой территории с указанием этажности (высотности) и красных линий
- 28 Благоустройство бульвара. МАФ
- 29 Благоустройство территории. Озеленение
- 30-44 Перспективы ключевых ракурсов планируемой застройки с отображением существующей застройки

ГБУ ПК "Институт территориального планирования"

РАЗДЕЛ 1.  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИИ

Рассматриваемая территория в границах КРТ является частью микрорайона Водники, Кировского района города Перми, расположенного на правом берегу Камы. Ограничена жилыми зданиями нечетной стороны по ул. Оханской, жилыми зданиями четной стороны по ул. Батумской, жилым домом по адресу: Байкальская, 7Б, территорией супермаркета "Монетка" по адресу: ул. Юнг Прикамья, 18, и жилого комплекса "Правый берег" по адресу: ул. Юнг Прикамья, 14.



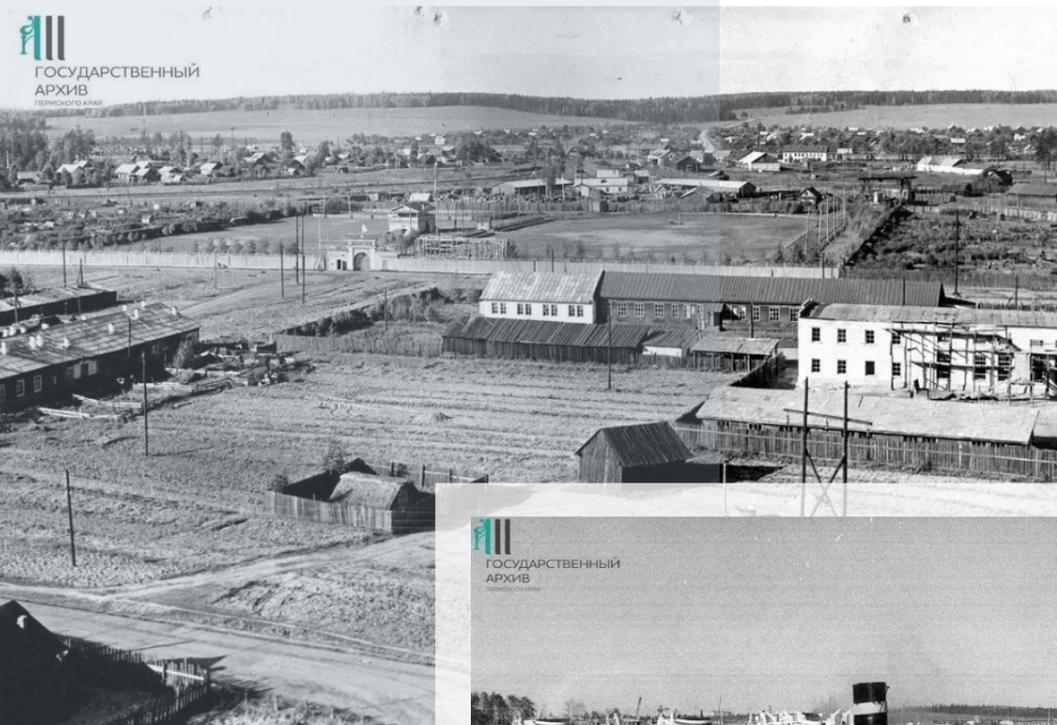
На текущий момент, в границах комплексного развития территории расположен пустырь. Территория выбивается из окружающей застройки, район активно застраивается и осваивает неэффективно используемые территории. В результате неравномерной застройки в границах комплексного развития территории наблюдается визуальный провал по фронту улиц Батумская и Парусная.

Территория обеспечена сложившейся системой транспортного обслуживания, комплексной инфраструктурой систем инженерно-технического оборудования. Основную связь рассматриваемой территории с другими районами города обеспечивают следующие улицы:

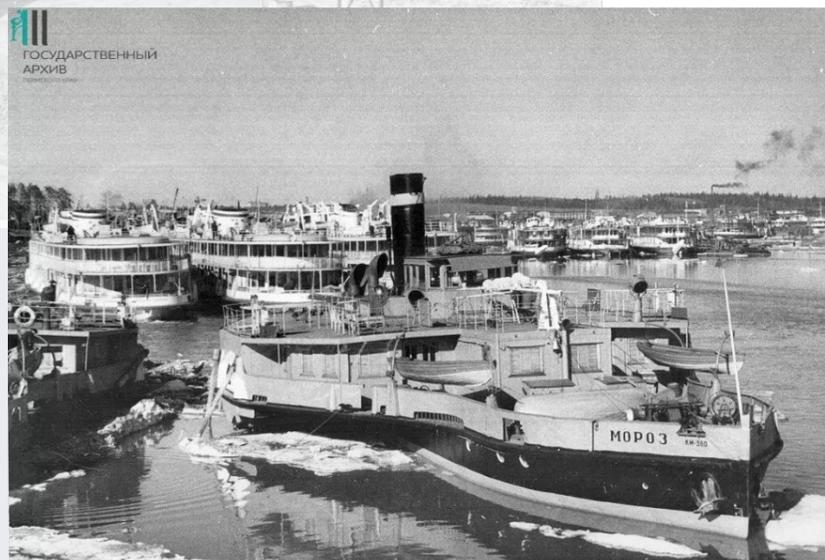
- Оханская- Калинина- Светлогорская-Ветлужская улица-Спешилова ;
- Батумская- Адмирала Макарова- Светлогорская- Красавинский мост

Территория, на которой сегодня расположен микрорайон Водники, стала заселяться во второй половине позапрошлого века. Братья Каменские оборудовали здесь стоянку паровозов и ремонтную базу ещё в 1872 году. Постепенно на прибрежных территориях обосновались специалисты — рабочие, обслуживающий персонал, мастера корабельных дел и все, кто так или иначе был связан с речным флотом. Облюбовали правый берег с корабельными соснами и целебным воздухом состоятельные горожане и целые учреждения для проведения летних отпусков-каникул. Так с 90-х годов позапрошлого столетия появились ниже-курьинские дачи.

Микрорайон стал обживаться гораздо раньше, еще в XVIII веке, когда нижекурьинская территория была приписана к Егошихинскому и Мотовилихинскому заводам, и здесь для заводских нужд «производился» древесный уголь и жили в своих землянках-лачугах углежогои. Поселок водников в начале XX века продолжал развиваться: не только росли, как грибы, жилые дома и дачи, но в 1906 году была построена церковь Святого Равноапостольного Великого князя Владимира (после перерыва в советские времена с 1995 г. действует вновь), а также открыта школа для первых 35 учеников.



Стадион "Авангард" Пермского судостроительного завода "Кама" 1963 г.



Суда на зимней стоянке в затоне "Памяти Дзержинского" 1950-1960 г.



Улица Санаторная, дом 17 1930-1950 г.

После революции судоремонтные мастерские Каменских получили в 20-е годы новое название: «Судоремонтный завод памяти Ф.Э.Дзержинского». Он-то и стал градообразующим предприятием поселка водников. Появились клуб речников, стадион «Водник», новые здания школы (1925, 1936), детские сады, ремесленное училище (1942). Дома, идущие по набережной, стали числиться по улице Водников. В поселке все основные улицы тоже стали носить профессионально-символично-водниковские названия: Капитанская, Штурманов, Парусная, Теплоходная, Якорный переулочек.

В конце 40х - 50-е годы в лесном массиве расстраивается частный сектор поселка водников, вырастает квартал двухэтажных домов, в народе прозванной «Кубой».

В 60-е годы возводятся новые здания школы № 1, детского дома № 1, школы-интерната № 5, детского сада № 334, ПУ № 16.

В 70-80 годы жилой массив посёлка разросся до таких масштабов, что уже не входил по параметрам в понятие одного микрорайона.

В 1987 году открылась новая школа № 83, так как школа №1 уже не могла вмещать всех детей по месту жительства. Микрорайон разделился на две части: Нижнекурьинскую и Водники. Но официальные названия не прижились, поэтому на карте Кировского района существуют, соседствуя, два микрорайона: Старые и Новые Водники. Историческое сердце микрорайона - «Старые Водники», естественно, уступают «Новым Водникам» в благоустройстве и инфраструктуре. Но, думается, это не надолго: с двух сторон на старый поселок наступают новостройки - современные многоэтажки и коттеджи. У «Старых Водников» большое преимущество: рядом Кама и прибрежные родники. Зато для «Новых Водников» - центр Закамска и лес - «не за горами». Жители «Новых Водников» идут в «Старые Водники» за живой водой, а жители «Старых Водников» ходят в противоположную сторону за грибами и на «главную» автодорогу



Согласно Генеральному плану города Перми территория комплексного развития расположена в планировочном районе ПР-67 Водники.

Территория комплексного развития располагается в функциональной зоне: 110 - Зона развития сформировавшейся урбанизированной территории.

Реквизиты и наименования документов, утверждающих региональные и местные нормы градостроительного проектирования и показатели:  
 Приказ Министерства по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края от 30 декабря 2021 г. № 31-02-1-4-2250 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования».

Постановление Администрации г. Перми от 29.12.2022 № 1408 «Об утверждении Местных нормативов градостроительного проектирования в городе Перми».

Приказ Министерства от 31.05.2021 № 31-02-1-4-817 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования «Обеспеченность населения Пермского края объектами здравоохранения».

Приказ Министерства от 26.10.2021 № 31-02-1-4-1780 «Об утверждении изменений в региональные нормы градостроительного проектирования «Расчетные показатели обеспеченности населения Пермского края специализированными образовательными объектами в части подготовки специалистов музыкального профиля», утвержденные приказом Министерства по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края от 18 марта 2021 г. № 31-02-1-4-357».

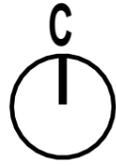
Приказ Министерства от 18.03.2021 № 31-02-1-4-357 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования «Расчетные показатели обеспеченности населения Пермского края специализированными образовательными объектами в части подготовки специалистов музыкального профиля».

Приказ Министерства от 25.02.2021 № 31-02-1-4-247 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования «Планирование и застройка территорий садоводческих и огороднических товариществ в Пермском крае».

Приказ Министерства от 25.02.2021 № 31-02-1-4-248 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования «Обеспеченность населения Пермского края объектами пожарной охраны».



МАСТЕР-ПЛАН ТЕРРИТОРИИ, ПОДЛЕЖАЩЕЙ КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ



Реквизиты и наименование документа, утверждающего генеральный план муниципального образования с указанием функциональных зон и их назначений по развитию территорий:

Решение Пермской городской Думы от 17.12.2010 № 205 (ред. от 30.12.2022) "Об утверждении Генерального плана города Перми"

Территория попадает под действие градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки города Перми (утверждены решением Пермской Городской Думы от 26.06.2007г. № 143) следующих территориальных зон:

Территория комплексного развития располагается в зоне:

**Ж-2 Зона среднеэтажной жилой застройки**

Виды разрешенного использования:

**Основной:** среднеэтажная жилая застройка, общежития, дошкольное, начальное и среднее общее образование, площадки для занятий спортом, оказание социальной помощи населению, оказание услуг связи, магазины, бытовое обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, общественное питание, объекты культурно-досуговой деятельности, парки культуры и отдыха

**Вспомогательный:** зеленые насаждения, объекты наружного противопожарного водоснабжения (пожарные резервуары, водоемы), хранение автотранспорта

**Условно-разрешенный:** гостиничное обслуживание, дома социального обслуживания, обеспечение внутреннего правопорядка, служебные гаражи, антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи, религиозное использование, коммунальное обслуживание, ремонт автомобилей, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), объекты дорожного сервиса

**Предельные параметры строительства:**

Максимальный выступ за красную линию нависающих частей здания наземных уровней, выступающих из плоскости наружной стены фасада здания на высоте не менее 4,5 м над территорией общего пользования, составляет не более 1,2 м от красной линии. (В случаях когда линия регулирования застройки отличается от красной линии, указанный выступ может быть произведен за линию регулирования застройки): (м)

Максимальный размер земельного участка (для всех видов разрешенного использования земельных участков, за исключением случаев, установленных настоящей статьей): до 10000000 кв.м (кв.м.)

Минимальный отступ от границ земельного участка (до места допустимого размещения зданий, строений): от 0 м (м)

Минимальный размер земельного участка (для всех видов разрешенного использования земельных участков, за исключением случаев, установленных настоящей статьей): от 1 кв.м (кв.м.)

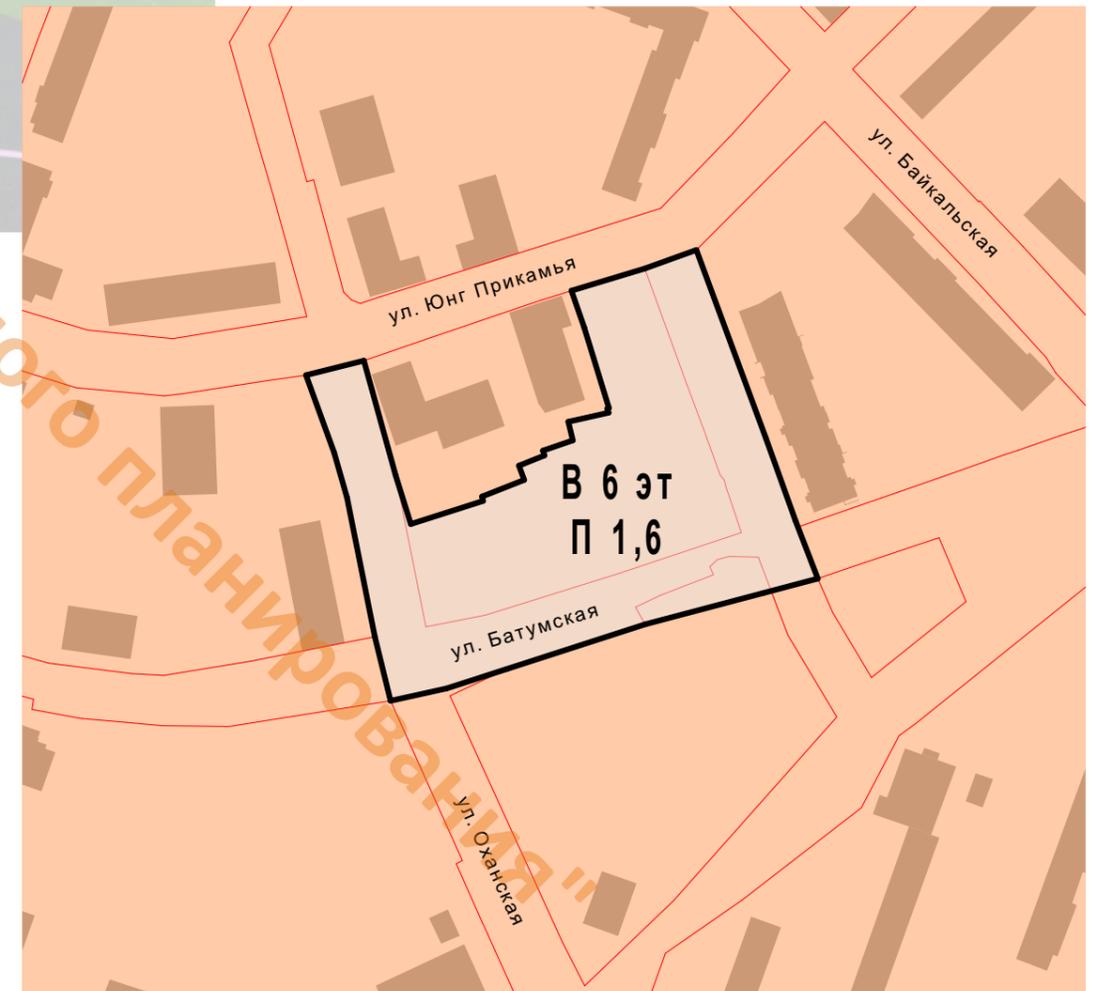
Минимальный размер земельного участка (с видом разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка (2.5)»): от 1200 кв.м (кв.м.)

Предельная высота зданий, строений : до не более 8 этажей (этажа)

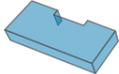
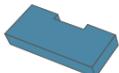
Предельный минимальный размер временных стоянок легковых автомобилей на открытых площадках : от 3,5 кв.м на 100 кв.м общей площади жилых помещений (кв.м.)

Предельный минимальный размер площадок: детских площадок с элементами озеленения, площадок для отдыха с элементами озеленения, спортивных площадок, расположенных на земельном участке (с видом разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка (2.5)»): от 7 кв.м на 100 кв.м общей площади жилых помещений (кв.м.)

Условно разрешенный вид использования ("многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)" подлежит применению в отношении введенных в эксплуатацию многоквартирных домов): (у.е.)

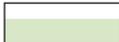




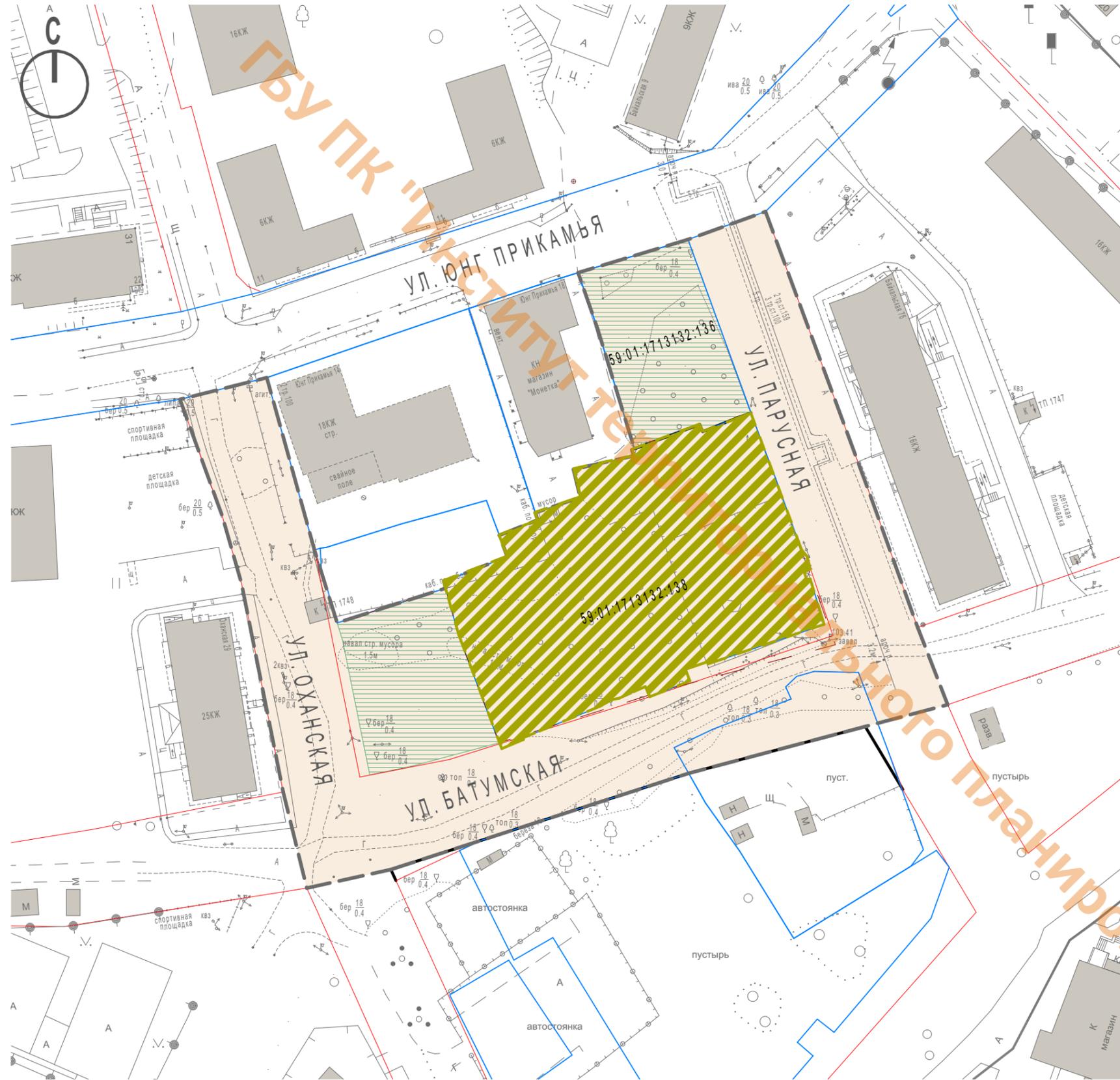
-  Жилая застройка
-  Общеобразовательные учебные заведения
-  Дошкольные учебные заведения
-  Другие здания общественного назначения
-  Сооружения: склады, хоз.постройки
-  Границы комплексного развития территории
-  Озелененные территории
-  Улично-дорожная сеть



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  красные линии действующие
-  линии регулирования застройки действующие
-  границы комплексного развития территории
-  УЛ.БАТУМСКАЯ наименование улиц
-  здания и сооружения
- Земельные участки согласно фактическому землепользованию**
-  собственность
-  муниципальная собственность
-  постоянное (бессрочное) пользование
-  аренда
-  сведения о регистрации прав отсутствуют
-  границы существующих земельных участков

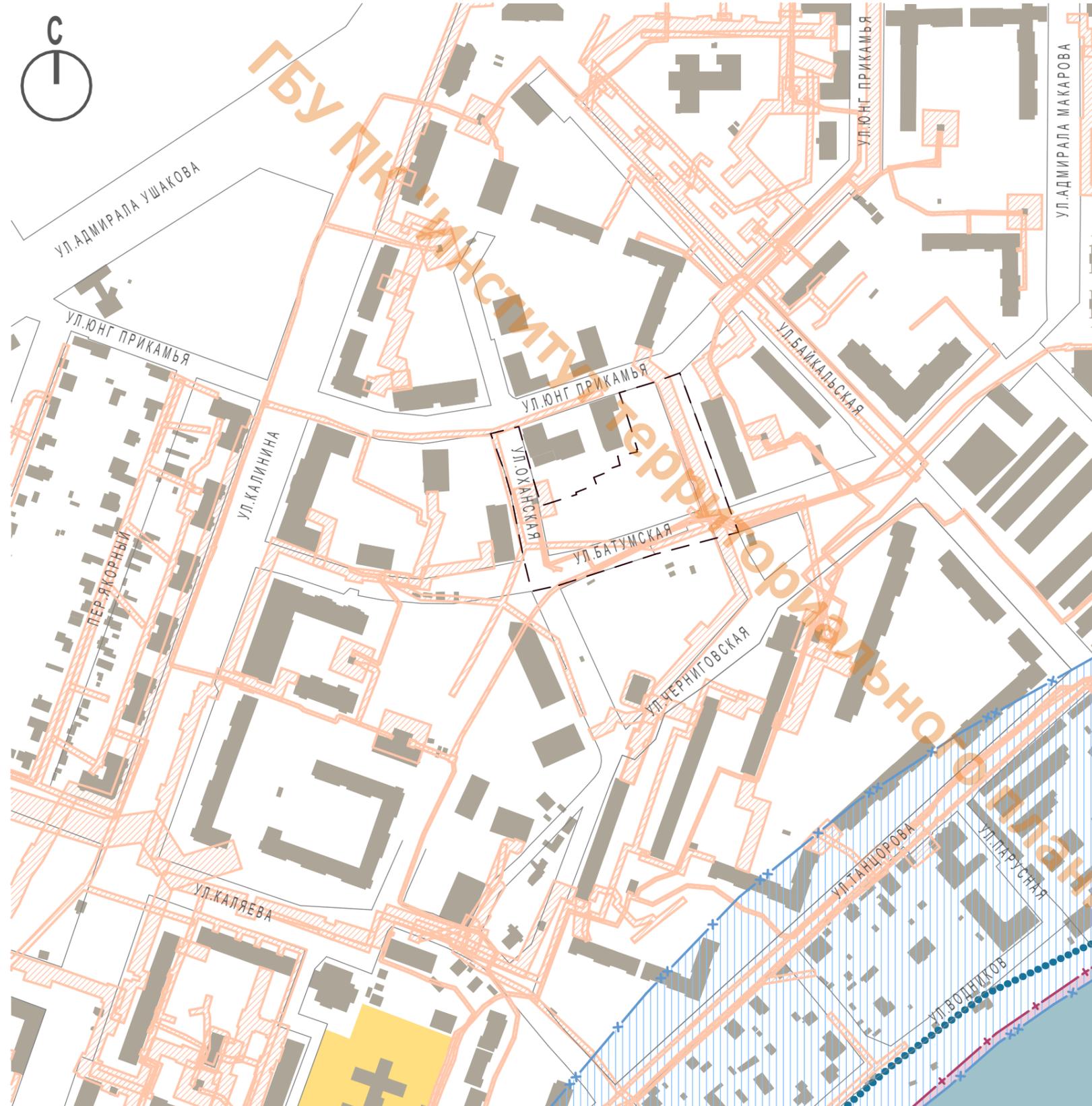
**СХЕМА ГРАНИЦ КРТ  
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА**



- Строительство сквера на пересечении ул. Батумская и ул. Оханская площадью не менее 1 330 м<sup>2</sup>
- Строительство сквера с открытой автостоянкой на земельном участке с кадастровым номером 59:01:1713132:136 площадью не менее 1 155 м<sup>2</sup>
- Благоустройство ул. Оханская
- Благоустройство ул. Батумская
- Строительство ул. Парусная
- Передача 3х квартир для детей-сирот

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

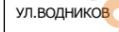
-  границы комплексного развития территории
-  красные линии устанавливаемые
-  красные линии существующие
-  границы существующих земельных участков
-  границы земельного участка правообладателя, инициатора КРТ
-  существующие здания и сооружения
-  наименование улиц
-  озелененная территория общего пользования (сквер) и плоскостное спортивное сооружение, планируемые к размещению



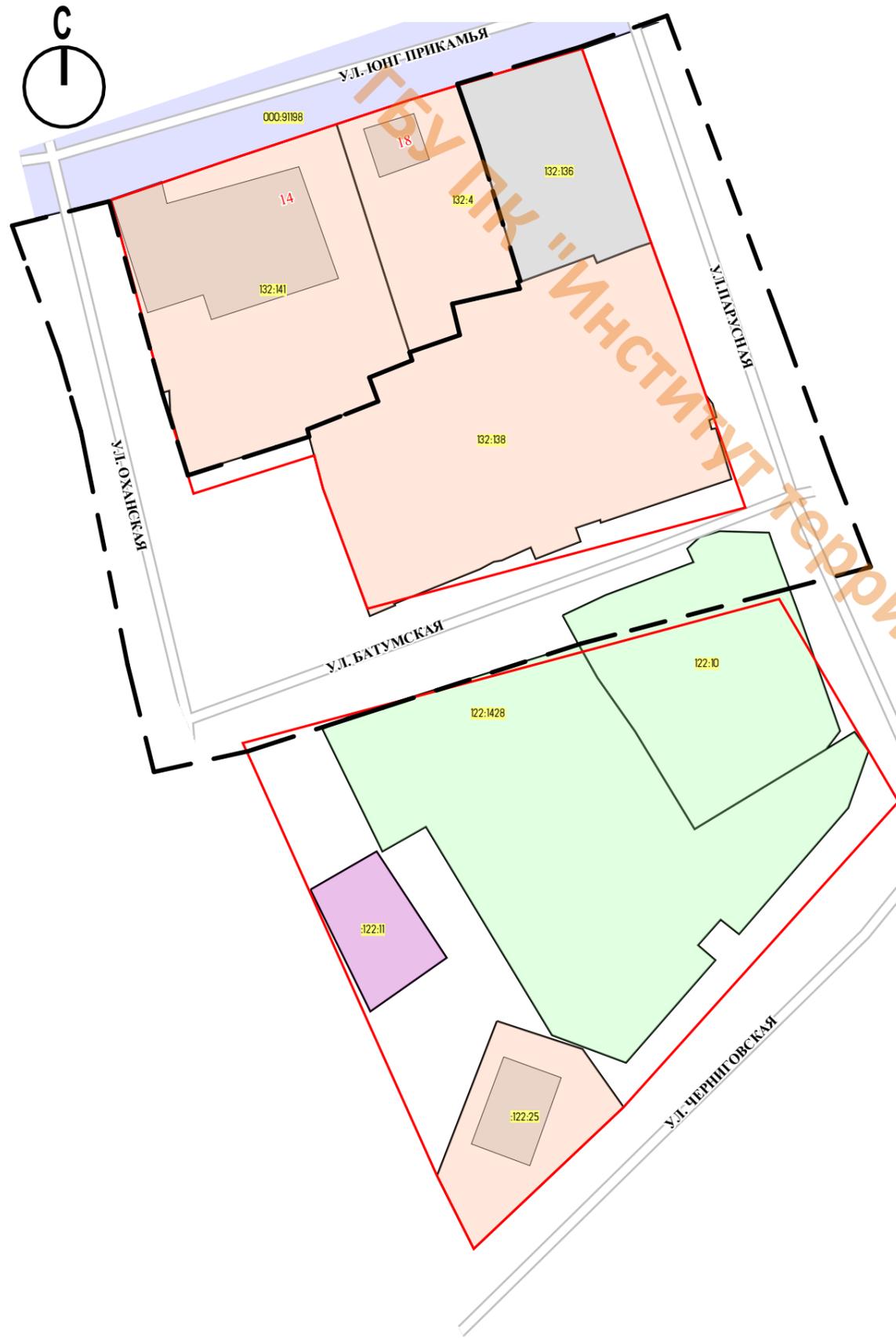
Проектируемая территория полностью расположена в пределах приаэродромной территории аэродрома аэропорта Большое Савино.  
Объекты культурного наследия в границах проектируемой территории отсутствуют.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Границы зон с особыми условиями использования территории и иные зоны с установленными ограничениями

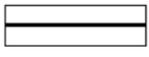
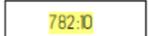
-  водоохранные зоны, совмещенные с прибрежной защитной полосой, внесенные в ГKN (водный объект - Воткинское водохранилище)
  -  санитарно-защитные зоны утвержденные\*\*
  -  охранные зоны инженерных коммуникаций
  -  зона действия ограничений по условиям сохранения и планируемого размещения образовательных учреждений
- Прочие позиции
-  границы комплексного развития территории
  -  ул.водников наименование улиц
  -  здания и сооружения
  -  водные объекты

# СХЕМА СУЩЕСТВУЮЩЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ЭКСПЛИКАЦИЯ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

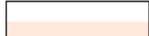
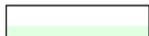


Номер участка на плане	Кадастровый номер земельного участка	Кадастровый номер кадастрового квартала	Адрес земельного участка	Вид права на земельный участок	Вид разрешенного использования	Площадь по документам, кв.м
000:91198	59:01:0000000:91198	59:01:0000000	Пермский край, г.о. Пермский, г. Пермь, ул. Юнг Прикамья, (от ул.Калинина до ул.Байкальская)	Муниципальная собственность/ Постоянное (бессрочное) пользование	земельные участки (территории) общего пользования	6325
122:10	59:01:1713122:10	59:01:1713122	Российская Федерация, Пермский край, г.о. Пермский, г. Пермь, ул. Парусная, з/у 19	Муниципальная собственность	Многоквартирные жилые дома этажностью 4 этажа и выше	2040
122:11	59:01:1713122:11	59:01:1713122	край Пермский, г. Пермь, р-н Кировский, ул. Нижне-Курьинская, (восточнее жилого дома по ул. Нижне-Курьинской, 48)	Аренда	Под автостоянку	475
122:1428	59:01:1713122:1428	59:01:1713122	Пермский край, г. Пермь, Кировский район, ул. Батумская	Муниципальная собственность	Оказание социальной помощи населению	4523
122:25	59:01:1713122:25	59:01:1713122	Пермский край, г. Пермь, Кировский р-н, ул. Каляева, 14а Юнг Прикамья)	Собственность	ЦТП	954
132:136	59:01:1713132:136	59:01:1713132	Пермский край, г. Пермь, Кировский р-н, з ул. Парусная, (на пересечении с улицей	Сведения о зарегистрированных правах отсутствуют	магазины общей площадью не более 1500 кв. м	1155
132:138	59:01:1713132:138	59:01:1713132	Пермский край, г.о. Пермский, г. Пермь, Кировский район	Собственность	среднеэтажная жилая застройка (2.5)	3909
132:141	59:01:1713132:141	59:01:1713132	Российская Федерация, Пермский край, г.о. Пермский, г. Пермь, ул Юнг Прикамья, з/у 14	Общая долевая собственность	многоквартирные жилые дома этажностью 4 этажа и выше	2881
132:4	59:01:1713132:4	59:01:1713132	Российская Федерация, Пермский край, г.о. Пермский, г. Пермь, ул. Юнг Прикамья, з/у 18	Собственность	магазины	1227

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Границы комплексного развития территории
-  Красные линии устанавливаемые
-  Границы земельных участков, площадь которых является уточненной
-  Условные номера существующих земельных участков

## Виды прав на земельные участки:

-  Собственность
-  Муниципальная собственность
-  Постоянное бессрочное пользование
-  Сведения о регистрации прав отсутствуют
-  Аренда

# СХЕМА ОГРАНИЧЕНИЯ ВЫСОТНОСТИ (ЭТАЖНОСТИ)

Планируемая территория попадает под действие градостроительных регламентов ПЗЗ г. Перми территориальной зоны Ж-2 Зона среднеэтажной жилой застройки.

Предельная высота зданий, строений: не более 6 этажей

Коэффициент плотности застройки: 1,6





Согласно карте 2.1. Генерального плана города Перми территория комплексного развития расположена вблизи районной улицы (вид улицы по назначению) - улица Калинина.

Ул. Калинина с параметрами 1+1 и 2+2 полос движения, благоустроена для перемещения пешком и с использованием СИМ.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- улицы общегородские
- улицы районные
- границы комплексного развития территории
- наименование улиц
- здания и сооружения
- железная дорога
- природно-рекреационные территории
- водные объекты

Анализ существующей ситуации прилегающей улично-дорожной сети:

ул. Юнг Прикамья - количество полос движения 1+1, тротуар вдоль жилой застройки с нечетной стороны улицы, отсутствует выделенная полоса для велосипедистов и рядовая посадка зеленых насаждений.

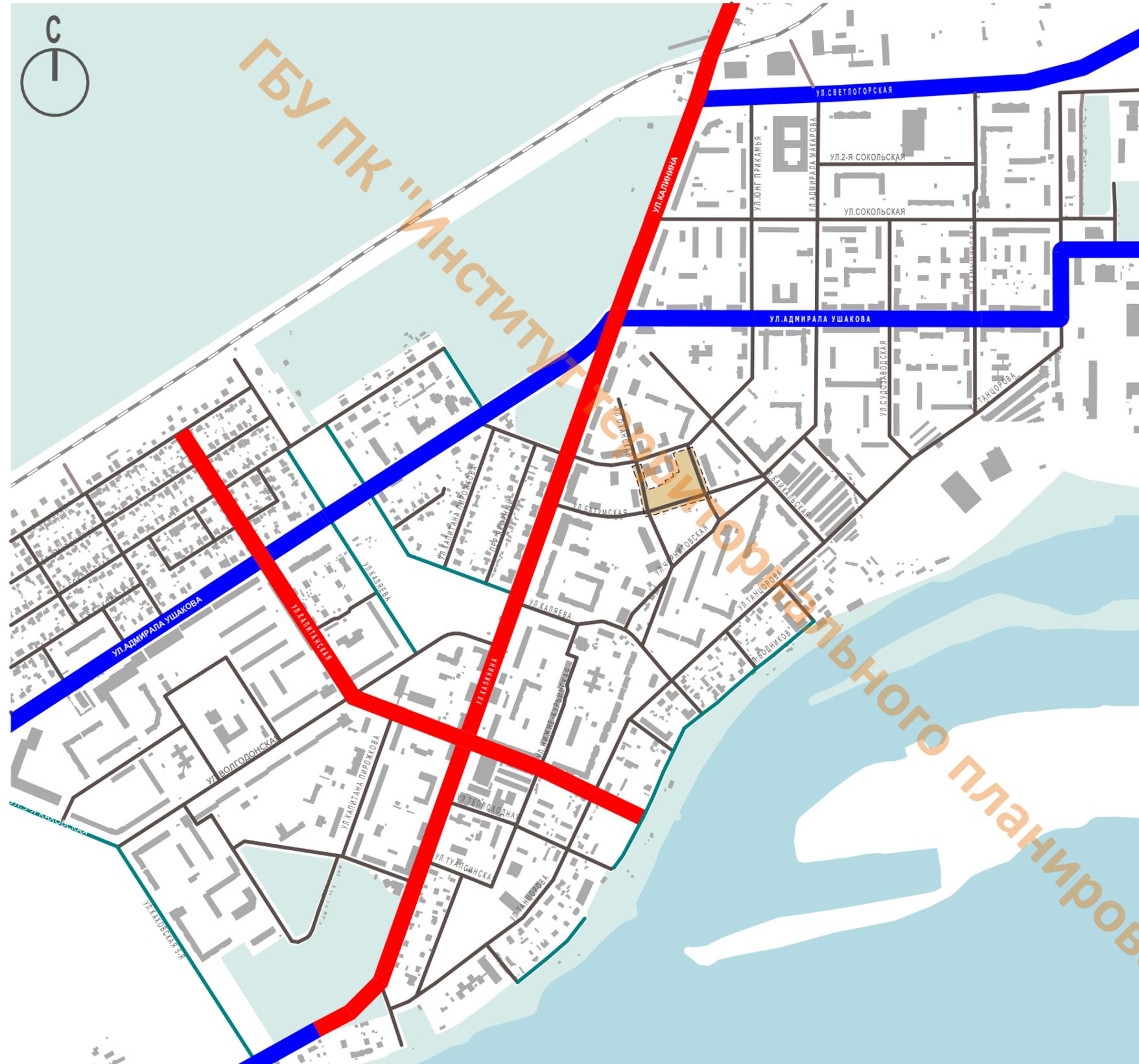
ул. Парусная - представляет собой проезд для личного транспорта преимущественно к жилому дому по ул. Байкальская, 7б, благоустроен частично.

ул. Батумская - неблагоустроенный участок улицы от ул. Байкальская до ул. Оханская (отсутствует асфальтированное покрытие, тротуары, велодорожка).

ул. Оханская - не асфальтированный участок улицы с обустройством тротуара с нечетной стороны улицы, отсутствует выделенная полоса для велосипедистов и рядовая посадка зеленых насаждений.

# СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН С УКАЗАНИЕМ ВИДОВ УЛИЦ СОГЛАСНО ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

## ВИДЫ УЛИЦ ПО НАЗНАЧЕНИЮ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ



Согласно карте 2.2. Генерального плана города Перми территория комплексного развития расположена вблизи радиальной улицы (вид улицы по назначению общественных пространств) - улица Калинина.

### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  улицы продольные
-  улицы радиальные
-  границы комплексного развития территории
-  наименование улиц
-  здания и сооружения
-  железная дорога
-  природно-рекреационные территории
-  водные объекты

УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ И ОРГАНИЗАЦИЯ ДВИЖЕНИЯ ТРАНСПОРТА



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Улично-дорожная сеть		пешеходный переход регулируемый
улицы основные		железнодорожный переезд, оборудованный шлагбаумом
улицы остальные		границы комплексного развития территории
Организация движения транспорта		наименование улиц
		здания и сооружения
		железная дорога
		водные объекты
		пешеходные и велосипедные связи вне улично-дорожной сети

ГОРОДСКОЙ ОБЩЕСТВЕННЫЙ ТРАНСПОРТ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Линии движения и остановки общественного транспорта	Прочие позиции	
		границы комплексного развития территории
		наименование улиц
		здания и сооружения
		железная дорога
		водные объекты

Обслуживание прилегающих кварталов осуществляется автобусными линиями. Автобусные остановки, расположенные в пределах ул. Адмирала Ушакова и ул. Калинина. Маршруты автобусов 15, 20, 39, 60, 64, 65, 80. Обслуживание территории маршрутным такси № 5т, 8т осуществляется по ул. Калинина, 7т - по ул. Адмирала Ушакова.



300 м (5 минут) 500 м (8 минут) 1000 м (10 минут)

В радиусе пешей доступности расположены:

- школа "СинТез" (2 корпуса), школа № 1, школа № 83
- муниципальные детские сады: "Симфония" (3 корпуса), № 85 (3 корпуса), "IT мир" (5 корпусов) - 6 частных детских сада
- ГБУЗ Городская детская поликлиника № 4 им. Чернышевой О.Е.
- ГБУЗ Городская клиническая больница им. С.Н. Гринберга (взрослая поликлиника № 3 и женская консультация)
- библиотека № 14 им. М.Ю. Лермонтова
- частные учреждения здравоохранения
- ГБПОУ Пермский колледж транспорта и сервиса

Согласно п. 2.9.2.3. Приказа от 30 декабря 2021 г. № 31-02-1-4-2250 "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования" расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности дошкольных образовательных организаций и общеобразовательных организаций для административных центров муниципальных образований - транспортная доступность общественного транспорта - 15 минут.

Согласно п. 2.1. Приказа от 31 мая 2021 г. № 31-02-1-4-817 "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования "Обеспеченность населения Пермского края объектами здравоохранения" расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности медицинских организаций - 60 минут.

□ Граница территории развития

🎓 Школа

🏠 Детский сад

🏥 Поликлиника

МАДОУ "СОШ № 83"  
ул. Волгодонская, 20а

МАДОУ "IT мир"  
ул. Танцорова, 28  
ул. Капитанская, 21  
ул. Капитана Пирожкова, 38  
ул. Каляева, 35а  
ул. Волгодонская, 22

МАДОУ "СОШ № 1"  
ул. Калинина, 19

- ГБУЗ Городская клиническая больница им. С.Н. Гринберга (женская консультация)  
ул. Светлогорская, 21

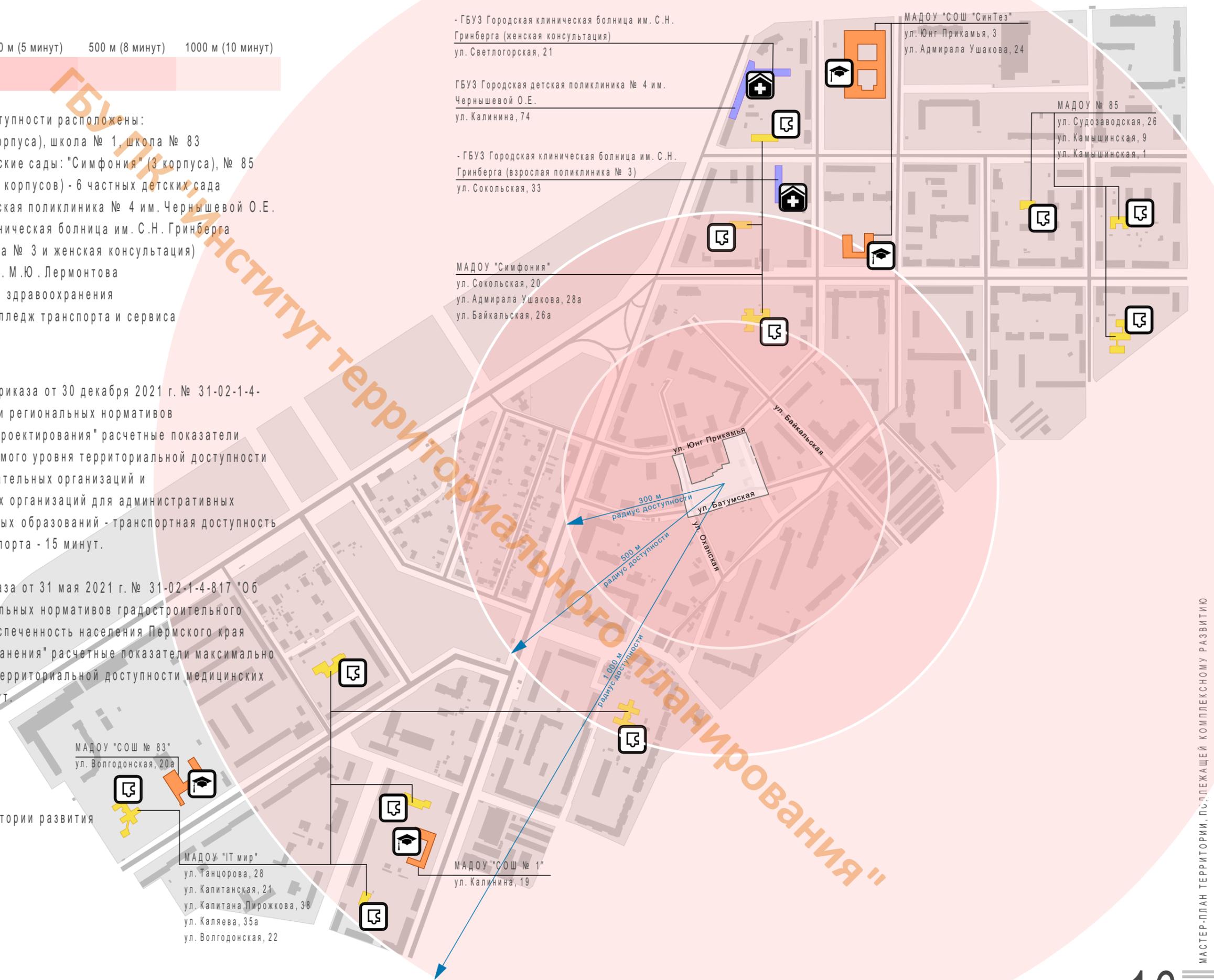
ГБУЗ Городская детская поликлиника № 4 им. Чернышевой О.Е.  
ул. Калинина, 74

- ГБУЗ Городская клиническая больница им. С.Н. Гринберга (взрослая поликлиника № 3)  
ул. Сокольская, 33

МАДОУ "Симфония"  
ул. Сокольская, 20  
ул. Адмирала Ушакова, 28а  
ул. Байкальская, 26а

МАДОУ "СОШ "СинТез"  
ул. Юнг-Прикамья, 3  
ул. Адмирала Ушакова, 24

МАДОУ № 85  
ул. Судозаводская, 26  
ул. Камышинская, 9  
ул. Камышинская, 1





300 м (5 минут) 500 м (8 минут) 1000 м (10 минут)

В радиусе пешей доступности расположены:  
 аптеки, салоны красоты и парикмахерские, предприятия  
 общественного питания, продуктовые магазины и магазины  
 бытового обслуживания, торговые центры, цветочные павильоны,  
 пекарни, фитнес-центры и др.

-  Граница территории развития
-  Аптека
-  Торговые помещения
-  Кафе
-  Салоны красоты и парикмахерские



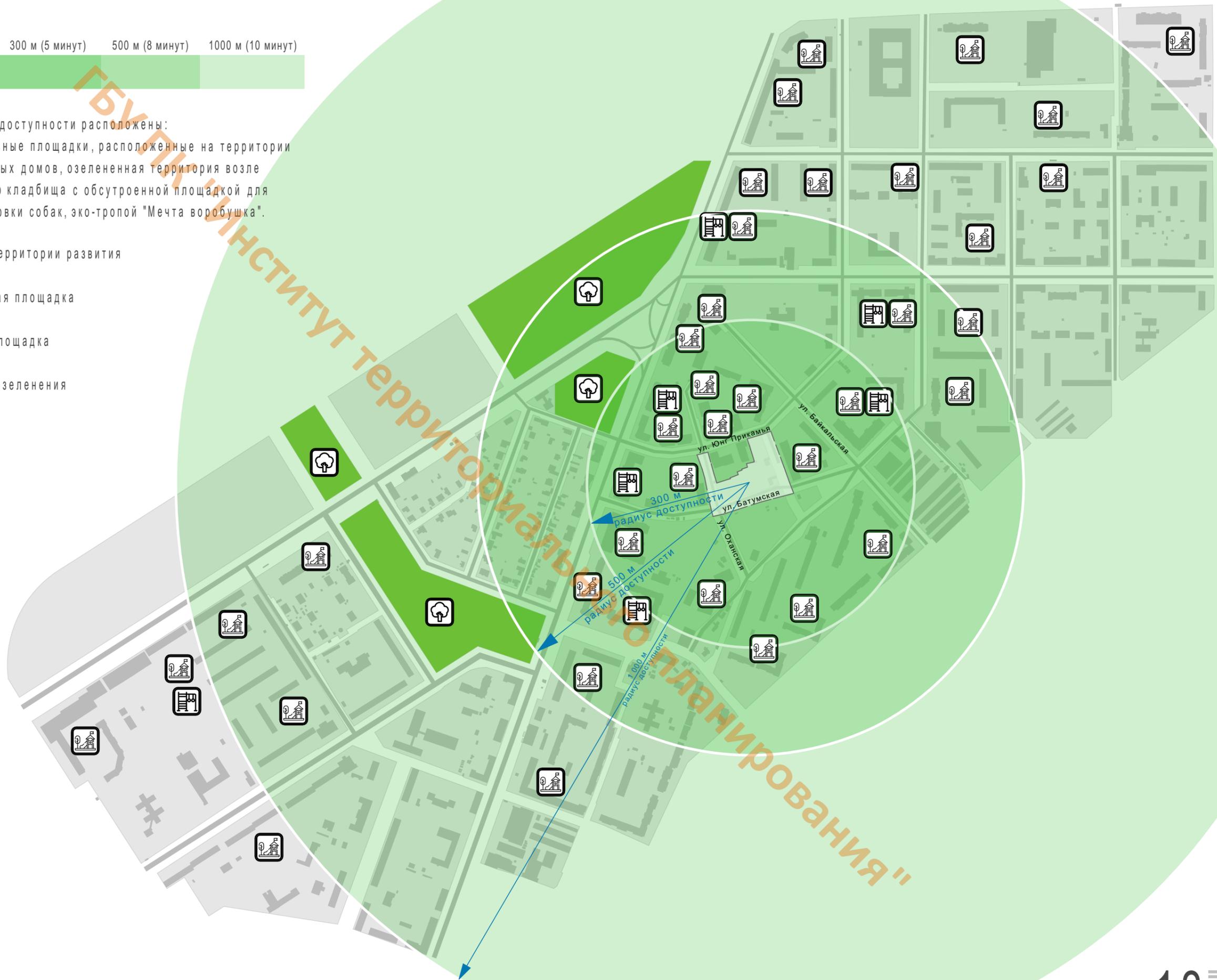


300 м (5 минут) 500 м (8 минут) 1000 м (10 минут)



В радиусе пешей доступности расположены: детские и спортивные площадки, расположенные на территории прилегающих жилых домов, озелененная территория возле Нижнекурьянского кладбища с обустроенной площадкой для выгула и дрессировки собак, эко-тропой "Мечта воробушка".

-  Граница территории развития
-  Спортивная площадка
-  Детская площадка
-  Объекты озеленения





1  
ВИД НА ТЕРРИТОРИЮ РАЗВИТИЯ  
СО СТОРОНЫ УЛ. БАТУМСКАЯ



2  
ВИД С ТЕРРИТОРИИ РАЗВИТИЯ  
НА ЖК ПО УЛ. БАЙКАЛЬСКАЯ



3  
ВИД С УЛ. БАТУМСКАЯ  
НА УЛ. АДМИРАЛА МАКАРОВА



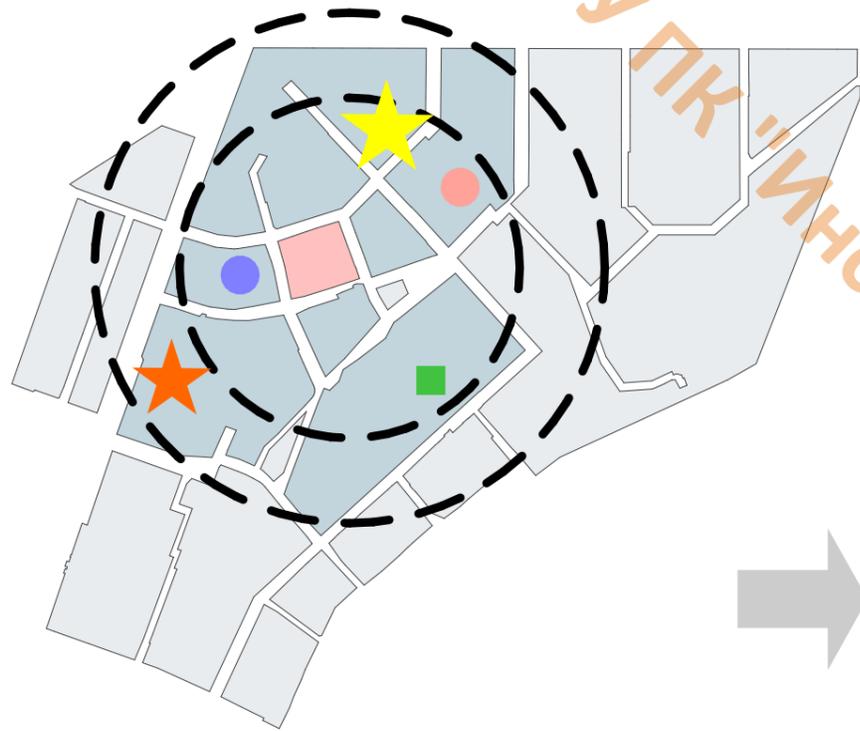
4  
ВИД С ТЕРРИТОРИИ РАЗВИТИЯ  
НА УЛ. ЮНГ ПРИКАМЬЯ И ЖК ПО УЛ. БАЙКАЛЬСКАЯ



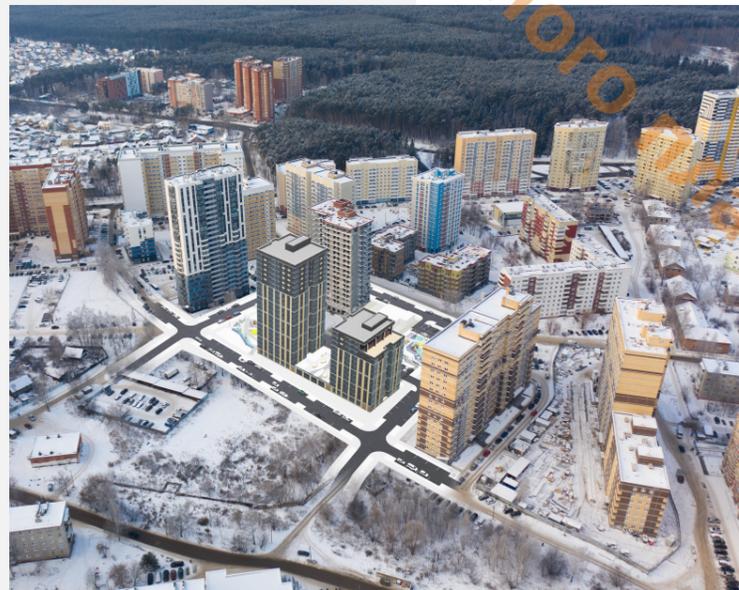
ОБЩИЙ ВИД НА ТЕРРИТОРИЮ РАЗВИТИЯ



Прилегающие территории дают толчок к развитию квартала



Новая функция в квартала  
Новое место притяжения всего района

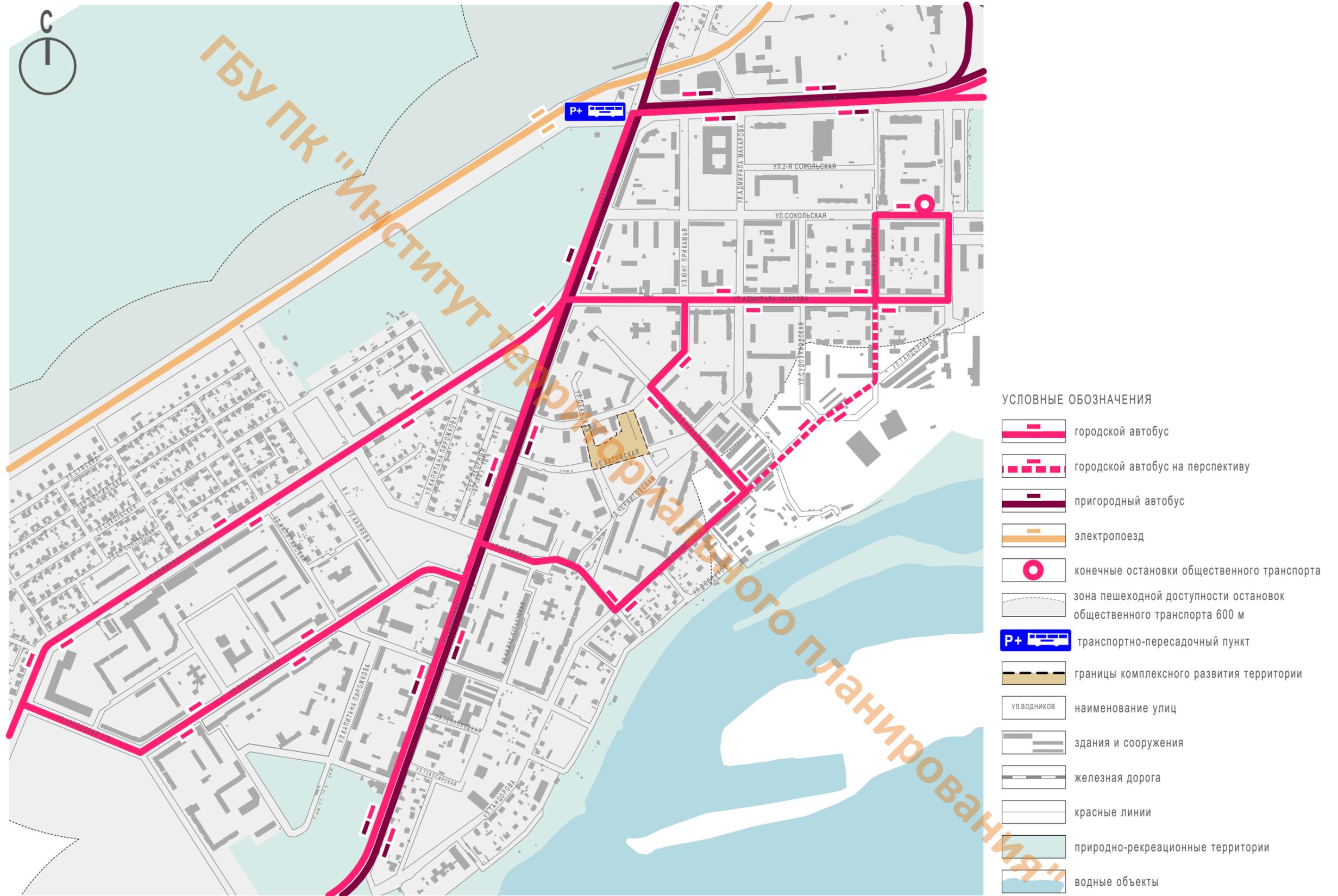


Рассматриваемая территория в настоящее время находится внутри квартала, практически исключенного из городской ткани. Визуальные провалы образуют интервалы, которые могут быть заполнены.

Новая застройка смешанного использования, в том числе для отдыха населения создаст возможности для привлечения новых функций, а также с точки зрения объемно-пространственного восприятия данной территории даст полноценное завершение по фронту улиц.

**РАЗДЕЛ 2.  
ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

ГБУ ПК "ИНСТИТУТ территориального планирования"



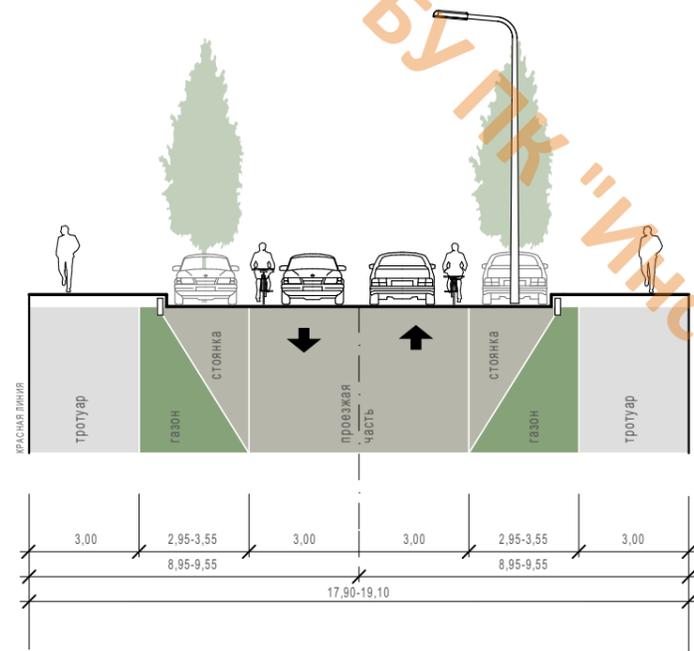




УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  линии движения пешеходов и главные линии велосипедного движения
-  линии движения пешеходов и второстепенные линии велосипедного движения
-  линии движения пешеходов и остальные линии велосипедного движения
-  стоянка и аренда велосипедов при транспортно-пересадочном пункте
-  границы комплексного развития территории
-  ул.водников наименование улиц
-  здания и сооружения
-  железная дорога
-  природно-рекреационные территории
-  водные объекты

ПРОФИЛЬ 1-1  
УЛИЦА ЮНГ ПРИКАМЬЯ  
КВАРТАЛЬНАЯ УК (о)



ПРОФИЛЬ 2-2  
УЛИЦА ПАРУСНАЯ  
КВАРТАЛЬНАЯ УК (о)

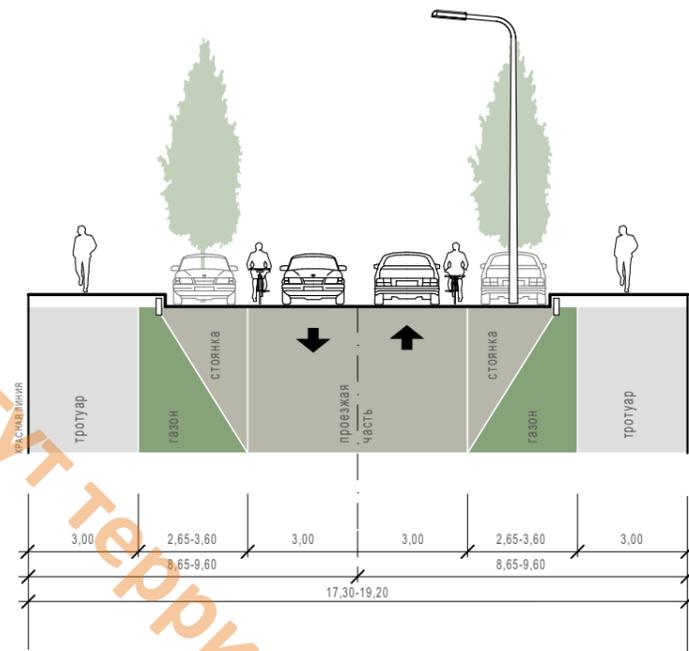
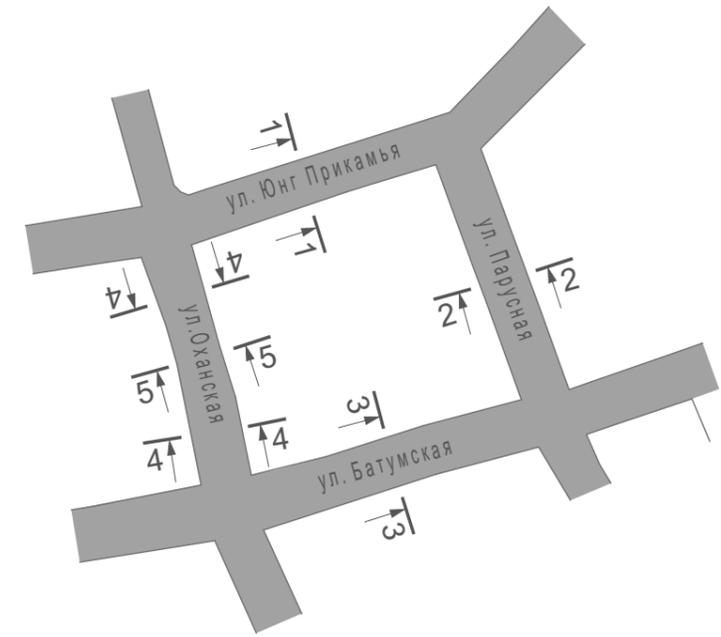
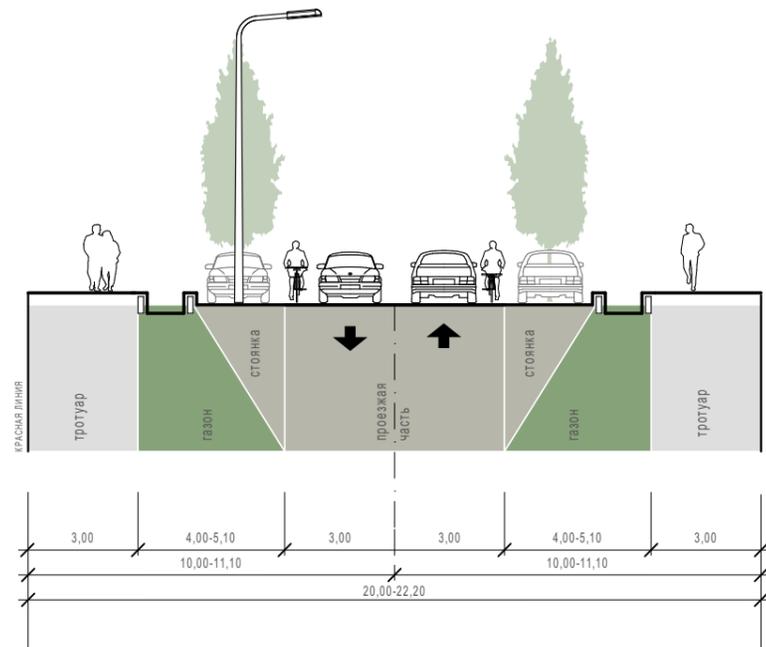


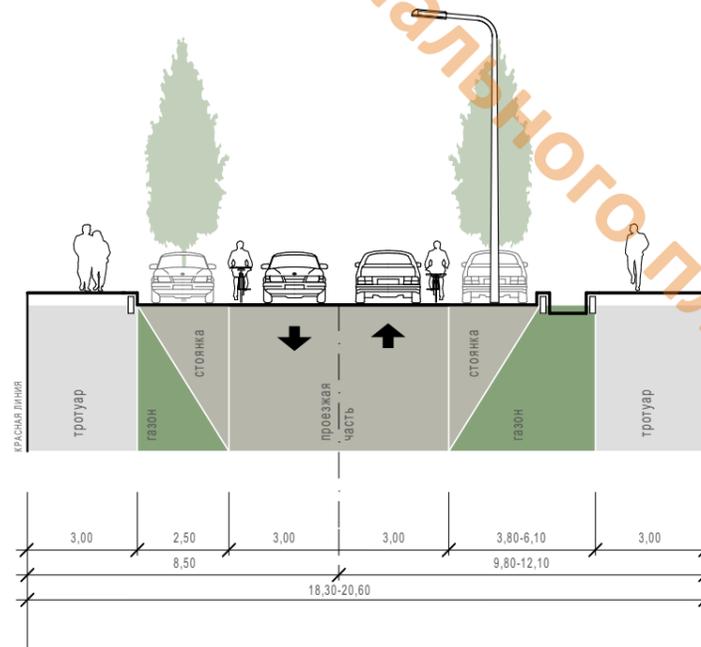
СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ ПРОФИЛЕЙ УЛИЦ



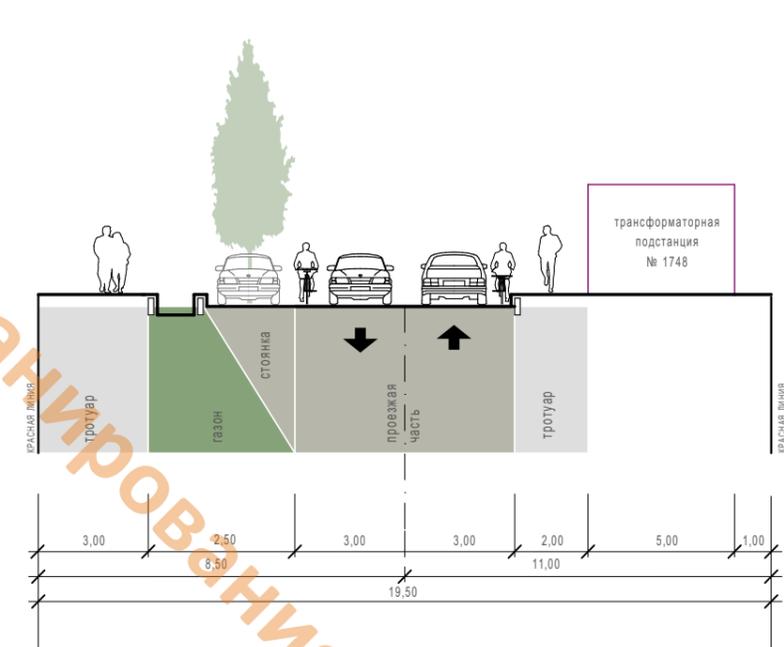
ПРОФИЛЬ 3-3  
УЛИЦА БАТУМСКАЯ  
КВАРТАЛЬНАЯ УК (о)



ПРОФИЛЬ 4-4  
УЛИЦА ОХАНСКАЯ  
КВАРТАЛЬНАЯ УК (о)



ПРОФИЛЬ 5-5  
УЛИЦА ОХАНСКАЯ  
в районе трансформаторной подстанции  
КВАРТАЛЬНАЯ УК (о)



Поперечный профиль улиц варьируется от 17,30 до 22,20 метров с возможностью движения автотранспорта 1+1 с устройством автопарковок, тротуаров, газонной части.



ПЛАН ЗАСТРАИВАЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ С УКАЗАНИЕМ ЭТАЖНОСТИ (ВЫСОТНОСТИ) ПЛАНИРУЕМОЙ ЗАСТРОЙКИ И КРАСНЫХ ЛИНИЙ



ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗАСТРОЙКИ

- Площадь КРТ по ПЗЗ - 1,24 га
- Площадь земельного участка (с учетом планируемых красных линий) - 4 069 м<sup>2</sup>
- Площадь квартир (без учета балконов) - 14 500 м<sup>2</sup>
- Площадь коммерческих помещений - 1 170 м<sup>2</sup>
- Количество квартир (согласно МНГП) - 279
- Количество жителей - 725
- Потребность машиномест (k = 0,5) - 160
- Вместимость подземной стоянки - 87 м.м.
- Вместимость стоянки на территории - 21 м.м.
- Потребность в ДОУ - 36
- Потребность в СОШ - 69
- Количество этажей - 22 / 13 / 11 / 1



границы земельных участков



планируемые красные линии

Скамьи



Урны



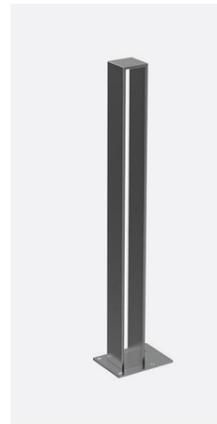
Ограждение



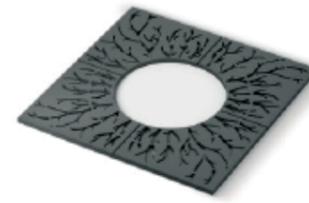
Вариант без параллельных прутьев



Борды



Придеревные решётки



Велопарковки



Кадки



Навигация

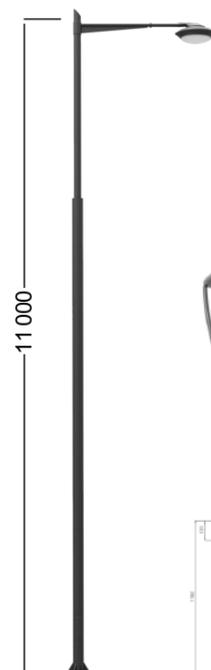


Подиумы



Уличное освещение

функциональное освещение



ландшафтное освещение



ландшафтное освещение



ДЕРЕВЬЯ



СОСНА ГОРНАЯ



КЛЕН  
ОСТРОЛИСТНЫЙ



ЯБЛОНЯ  
СИБИРСКАЯ



ИВА ЛОМКАЯ

КУСТАРНИКИ



АРОНИЯ  
ЧЕРНОПЛОДНАЯ

МНОГОВЬЕВОЛЬНЫЙ БЫСТРОРАСТУЩИЙ КУСТАРНИК ДО 3 М В ВЫСОТУ; СВЕТОЛЮБИВА, ВЫНОСИТ НЕКОТОРОЕ ЗАТЕНЕНИЕ; СОЛИТЕРЫ, ЖИВЫЕ ИЗГОРОДИ, УКРЕПЛЕНИЕ ОВРАГОВ И СКЛОНОВ; ЗАСУХОУСТОЙЧИВА, ВЕТРОУСТОЙЧИВА, УСТОЙЧИВА К ВОЗДЕЙСТВИЮ ПЫЛИ, ДЫМА, ГАЗОВ, ПРЕКРАСНО РАСТЕТ В ГОРОДЕ



ГОРТЕНЗИЯ  
МЕТЕЛЬЧАТАЯ

КРУПНЫЙ ЛИСТОПАДНЫЙ КУСТАРНИК ДО 2,5 М ВЫСОТОЙ; СВЕТОЛЮБИВА, НО ЛУЧШЕ РАСТЕТ В ПРИТЕНЕННЫХ МЕСТАХ, ПРЕДПОЧИТАЕТ ОБИЛЬНОЕ УВЛАЖНЕНИЕ, ДРЕНИРОВАННОЕ; СОЛИТЕРЫ, ГРУППЫ В САДАХ И ПАРКАХ, ДЫМО- И ГАЗОУСТОЙЧИВА, МОЖЕТ ИСПОЛЬЗОВАТЬСЯ В ГОРОДСКОМ ОЗЕЛЕНЕНИИ



ДЕРЕН  
БЕЛЫЙ

КУСТАРНИК ВЫСОТОЙ ДО 3 М, ДОВОЛЬНО ТЕНЕВЫНОСЛИВ, НО ХОРОШО РАСТЕТ И ПРИ ПОЛНОМ ОСВЕЩЕНИИ; ФОРМИРОВАННЫЕ И НЕФОРМИРОВАННЫЕ ЖИВЫЕ ИЗГОРОДИ, СОЛИТЕРЫ, ЗАКРЕПЛЕНИЕ СКЛОНОВ И ОВРАГОВ; ВЕТРОУСТОЙЧИВ, ПЫЛЕ-, ДЫМО- И ГАЗОУСТОЙЧИВ, ХОРОШО ПЕРЕНОСИТ УСЛОВИЯ ГОРОДА

ДЕКОРАТИВНЫЕ ТРАВЫ



ЛУГОВИК  
(ЩУЧКА)  
ДЕРНИСТЫЙ



ВЕЙНИК  
ОСТРОЦВЕТКОВЫЙ  
KARL FOERSTER



ВЕЙНИК  
ОСТРОЦВЕТКОВЫЙ  
OVERDAM



АСТРА  
ОЧИКТОЛИСТНАЯ



АСТРА  
БОЛЬШАЯ



КОТОВНИК  
ФАССЕНА



МАНЖЕТКА  
МЯГКАЯ



ОЧИТОК  
ВИДНЫЙ



ШАЛФЕЙ  
ДУБРАВНЫЙ

Пример решения клумбы



МАНЖЕТКА МЯГКАЯ  
ОЧИТОК ВИДНЫЙ  
ШАЛФЕЙ ДУБРАВНЫЙ  
КОТОВНИК ФАССЕНА  
ДЕКОРАТИВНЫЕ ТРАВЫ  
АСТРА КРУПНАЯ

МНОГОЛЕТНИЕ ТРАВЯНИСТЫЕ РАСТЕНИЯ





















