

Приложение к постановлению
Администрации ЗАТО г. Зеленогорска

от _____ № _____



**Общество с ограниченной ответственностью
«Проектно-изыскательская группа – ЗЕМЛЯ»
ООО «ПИГ-ЗЕМЛЯ»**

Россия, 663690, г. Зеленогорск, ул. Строителей, д.11, пом.79
Тел. 8(391-69)3-84-24, e-mail: Pig_zem@mail.ru

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

кварталов № 9 и № 12 поселка индивидуальных
застройщиков на 1000 дворов, ограниченной улицами
Западная, Центральная, Звездная и Спортивная



10-2019-ППМ

ТОМ I

Основная часть проекта планировки территории

2019 год



Общество с ограниченной ответственностью
«Проектно-изыскательская группа – ЗЕМЛЯ»
ООО «ПИГ-ЗЕМЛЯ»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

кварталов № 9 и № 12 поселка индивидуальных
застройщиков на 1000 дворов, ограниченной улицами
Западная, Центральная, Звездная и Спортивная

10-2019-ППМ

ТОМ I

Основная часть проекта планировки территории

Директор
Инженер



В.М. Дехнич
О.Н. Аржевикина

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Том 1.

Основная часть проекта планировки территории

- 1.1. Пояснительная записка
- 1.2. Графические материалы:
 - Лист 1 Чертеж планировки территории, М 1:2000
 - Лист 2 Разбивочный чертеж красных линий, М 1:2000

Том 2.

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

- 2.1. Пояснительная записка
- 2.2. Исходно-разрешительная документация
- 2.3. Графические материалы:
 - Лист 1 Схема расположения элемента планировочной структуры, М 1:2000
 - Лист 2 Схема использования территории в период подготовки проекта планировки, М 1:2000
 - Лист 3 Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта на территории, М 1:2000
 - Лист 4 Схема границ зон с особыми условиями использования территории, М 1:2000
 - Лист 5 Схема архитектурно-планировочной организации земельного участка, М 1:2000
 - Лист 6 Схема размещения инженерных сетей и сооружений, М 1:2000
 - Лист 7 Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории, М 1:2000

Том 3.

Проект межевания территории

- 3.1. Пояснительная записка
- 3.2. Исходно-разрешительная документация
- 3.3. Графические материалы:
 - Лист 1 Чертеж межевания территории, М 1:2000

						Проект планировки и проект межевания территории кварталов №9 №12 поселка индивидуальных застройщиков на 1000 дворов, ограниченной улицами Западная, Центральная, Звездная и Спортивная	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		2

СОДЕРЖАНИЕ

	Титульный лист	
	Состав проектной документации	2
	Содержание	3
	Введение	4
1	Цели и задачи проекта планировки	5
2	Планируемые градостроительные мероприятия объектов	5
2.1	Местоположение планируемой территории	5
2.2	Современное использование территории	5
2.3	Градостроительный регламент территории проектирования	6
2.4	Архитектурно-планировочные решения планируемой	6
2.5	Планировочное ограничение развития территории	6
2.6	Технико-экономические показатели развития планируемой	7
3	Транспортная инфраструктура планировочной территории	7
3.1	Улично-дорожная сеть	7
3.2	Общественный пассажирский транспорт и пешеходное	8
4	Инженерно-техническое обеспечение территории	9
4.1	Основные положения	10
4.2	Водоснабжение	10
4.3	Водоотведение хозяйственно-бытовое	10
4.4	Теплоснабжение	10
4.5	Газификация	10
4.6	Электроснабжение	10
4.7	Ливневая канализация	11
4.8	Линии и сооружения связи	11
5	Установление красных линий	11
	Графическая часть	
Лист 1	Чертеж планировки территории, М1:2000	
Лист 2	Разбивочный чертеж красных линий, М1:2000	

Введение

Документация по планировке территорий (проект планировки и проект межевания) кварталов № 9 и № 12 поселка индивидуальных застройщиков на 1000 дворов, ограниченной улицами Западная, Центральная, Звездная и Спортивная выполнена ООО «ПИГ-Земля» в составе проекта планировки территории по данному объекту в соответствии с действующим законодательством.

Также документация была выполнена в соответствии с техническим заданием на выполнение работ по разработке проекта планировки территорий и проекта межевания территорий города Зеленогорска Красноярского края и в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами Российского законодательства.

В задачу проекта входит разработка предложений по функциональному зонированию, архитектурно-планировочной организации территории, транспортному обслуживанию и инженерному обеспечению территории с учетом заданных заказчиком параметров развития территории. Кроме того, даны предложения по охране окружающей среды, мероприятиям по гражданской обороне и мероприятиям по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

В проекте планировки были учтены сохраняемая существующая застройка, перспективное развитие транспортной и инженерной инфраструктуры, наличие коридоров ЛЭП и иных линейных объектов.

Проект разработан с учетом ранее выполнявшейся градостроительной и иной документации на данной территории, а именно:

1. Генеральный план, ЗАТО г. Зеленогорска.
2. Правила землепользования и застройки г. Зеленогорска.
3. Схема теплоснабжения г. Зеленогорска.
4. Схема водоснабжения и водоотведения г. Зеленогорска.

Документация по планировке территории выполнена на актуализированной топографической основе М1:200.

						Проект планировки и проект межевания территории кварталов №9 №12 поселка индивидуальных застройщиков на 1000 дворов, ограниченной улицами Западная, Центральная, Звездная и Спортивная	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		4

1. Цели и задачи проекта планировки территории

Основная цель разработки проекта планировки территории – подготовка документации для выделения элементов планировочной структуры и установления параметров планируемого развития территории.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты жилищного строительства, обеспечения при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничения негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечения охраны и рационального использования природных ресурсов.

К задачам проекта относится разработка основных принципов архитектурно-планировочной и функциональной организации территории с учетом существующих планировочных ограничений использования территории, с учетом планировочной увязки с прилегающими застроенными территориями, разработка мероприятий по инженерно-техническому обеспечению, транспортному обслуживанию территории и благоустройству.

2. Планируемые градостроительные мероприятия объектов капитального строительства

2.1. Местоположение планируемой территории

Планируемая территория расположена на юге жилой застройки закрытого административно-территориального образования (ЗАТО) города Зеленогорска Красноярского края. Территория кварталов № 9 и № 12 поселка индивидуальных застройщиков на 1000 дворов, ограниченной улицами Западная, Центральная, Звездная и Спортивная застроена индивидуальными жилыми домами. Площадь территории составляет 19.72 га.

2.2. Современное использование территории

Рассматриваемая территория расположена на землях населенных пунктов. В соответствии с данными, полученными от «Федеральной кадастровой палаты Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Красноярскому краю, планируемая территория включает земельные участки для индивидуальной жилой застройки с кадастровыми номерами 24:59:0404012:84; 24:59:0404012:86; 24:59:0404012:87; 24:59:0404012:88; 24:59:0404012:83; 24:59:0404012:85; 24:59:0404012:292; 24:59:0404012:24; 24:59:0404012:57; 24:59:0404012:61; 24:59:0404012:58; 24:59:0404012:70; 24:59:0404012:101; 24:59:0404012:64; 24:59:0404012:60; 24:59:0404012:59; 24:59:0404012:65; 24:59:0404012:17; 24:59:0404012:38; 24:59:0404012:84; 24:59:0404012:43; 24:59:0404012:37; 24:59:0404012:68; 24:59:0404012:32; 24:59:0404012:31; 24:59:0404012:19; 24:59:0404012:9; 24:59:0404012:7; 24:59:0404012:250; 24:59:0404012:50; 24:59:0404012:49; 24:59:0404012:29; 24:59:0404012:20; 24:59:0404012:66; 24:59:0404012:3;

						Проект планировки и проект межевания территории кварталов №9 №12 поселка индивидуальных застройщиков на 1000 дворов, ограниченной улицами Западная, Центральная, Звездная и Спортивная	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		5

24:59:0404012:63; 24:59:0404012:11; 24:59:0404012:12; 24:59:0404012:28;
 24:59:0404012:27; 24:59:0404012:48; 24:59:0404012:26; 24:59:0404012:41;
 24:59:0404012:40; 24:59:0404012:21; 24:59:0404012:22; 24:59:0404012:55;
 24:59:0404012:25; 24:59:0404012:56; 24:59:0404012:54; 24:59:0404012:5;
 24:59:0404012:44; 24:59:0404012:45; 24:59:0404012:8; 24:59:0404012:14;
 24:59:0404012:15; 24:59:0404012:16; 24:59:0404012:290; 24:59:0404009:34;
 24:59:0404009:44; 24:59:0404009:24; 24:59:0404009:17; 24:59:0404009:37;
 24:59:0404009:29; 24:59:0404009:18; 24:59:0404009:28; 24:59:0404009:7;
 24:59:0404009:6; 24:59:0404009:9; 24:59:0404009:14; 24:59:0404009:33;
 24:59:0404009:88; 24:59:0404009:35; 24:59:0404009:4; 24:59:0404009:25;
 24:59:0404009:16; 24:59:0404009:13; 24:59:0404009:20; 24:59:0404009:5;
 24:59:0404009:10; 24:59:0404009:38; 24:59:0404009:32; 24:59:0404009:22;
 24:59:0404009:30; 24:59:0404009:3.

2.3. Градостроительный регламент территории проектирования

Согласно правилам землепользования и застройки г. Зеленогорска, утвержденным Советом депутатов ЗАТО г. Зеленогорска от 24.12.2018 №6-27р, планируемая территория находится в зоне застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-1).

Для малоэтажной жилой застройки минимальная площадь 600 кв.м., максимальная площадь 2500кв.м.

Минимальный отступ от красной линии до линии регулирования застройки – 3м. От границы участка до дома – 3м, максимальное число этажей – 3, максимальная высота – 20м, максимальный коэффициент застройки - 30%.

2.4. Архитектурно-планировочные решения планируемой территории

Проектом планировки предусматривается создание внешнего благоустройства для благоприятного проживания, с учетом комплексного решения следующих архитектурных задач:

- обеспечение целостности архитектурно-планировочного решения и стилового единства всех элементов благоустройства территорий и зданий;
- функционального и композиционного членения открытых пространств;
- обеспечения пространственной и визуальной ориентации.

Зеленные насаждения в виде газонов активно используются для функционального членения территорий.

2.5. Планировочное ограничение развития территории

К планировочным ограничениям, действующих на территории проекта планировки, относятся:

- зона размещения линейных объектов по ул. Центральной, ул. Западной, ул. Спортивной, ул.Звездной, ул. Рябиновая, пер. Славянский.
- красные линии,

						Проект планировки и проект межевания территории кварталов №9 №12 поселка индивидуальных застройщиков на 1000 дворов, ограниченной улицами Западная, Центральная, Звездная и Спортивная	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		6

- линии отступа от красных линий,
- минимально-допустимое расстояние от сети электроснабжения до зданий – 0.6м,
- минимально-допустимое расстояние от сети водопровода до зданий – 5м,
- минимально-допустимое расстояние от хозяйственно-бытовой сети канализации (септика) до зданий – (самотечная - 3м, напорная – 5м)

Территорий объектов культурного наследия в границах проекта планировки не установлено.

2.6. Технико-экономические показатели развития планируемой территории

Таблица 1.

№ п/п	Наименование показателей	Единица измере- ния	Величи- на показате- ля
1	2	3	4
1	Территория подготовки проекта планировки	га	19,72
2	Формируемая малоэтажная жилая застройка	га	19,72
3	Протяженность основных внутренних проездов	км	-

3. Транспортная инфраструктура планировочной территории

3.1. Улично-дорожная сеть.

Существующее положение

Территория проекта планировки, расположенная в южной части г. Зеленогорска, представляет собой участки, с расположенными на них существующими объектами жилой застройки. Территория кварталов №9 №12 поселка индивидуальных застройщиков на 1000 дворов ограничена ул. Центральной, ул. Западной, ул. Спортивной, ул.Звездной, ул Рябиновая, пер. Славянский. По перечисленным улицам осуществляются внешние связи планируемой территории. Классификация улично-дорожной сети, принятая в проекте планировки, соответствует функциональному назначению улиц, отраженному также в генеральном плане ЗАТО Зеленогорск. Ширина проезжей части составляет: ул. Центральной - 8м, ул. Западной – 6м, ул. Спортивной – 6м, ул.Звездной - 6м, ул Рябиновая – 6м, пер. Славянский -6м.

Параметры улицы соответствуют нормативным (Свод правил СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89*». Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

Проектное предложение

Мероприятия по развитию уличной сети опираются на хорошо развитую транспортную инфраструктуру поселка индивидуальных

						Проект планировки и проект межевания территории кварталов №9 №12 поселка индивидуальных застройщиков на 1000 дворов, ограниченной улицами Западная, Центральная, Звездная и Спортивная	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		7

застройщиков на 1000 дворов г. Зеленогорска Красноярского, учитывают решения генерального плана ЗАТО Зеленогорск, утвержденного решением Совета депутатов от 29.03.2007 г. № 28-300р.

3.2. Общественный пассажирский транспорт и пешеходное движение

Существующее положение

Значительная часть трудовых пассажиропотоков обслуживается ведомственным транспортом промышленных предприятий, муниципальное ПАТП осуществляет пассажироперевозки в городе, а так же связь с поселками, в том числе поселке индивидуальных застройщиков на 1000 дворов. В качестве основного вида городского пассажирского транспорта принят автобус (85%) и легковые автомобили (15%).

Движение общественного транспорта по рассматриваемой территории осуществляется по улице Центральная. Расстояние от территории проекта планировки до ближайших остановок общественного транспорта не превышает 500м.

Проектные предложения

Пешеходное движение.

Пешеходное движение по территории будет осуществляться по пешеходным тротуарам вдоль ул. Центральной шириной 1,5 м.

3.3. Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспортных средств

Хранение автотранспорта будет осуществляется на придомовых территориях.

4. Инженерно-техническое обеспечение территории проектирования.

4.1. Основные положения

Данная территория кварталов №9 №12 поселка индивидуальных застройщиков на 1000 дворов расположена в черте г. Зеленогорска Красноярского края Российской Федерации. Территория застроена малоэтажными жилыми домами.

Площадь территории ориентировочно составляет 19.72га (уточняется проектом). Территория ограничена ул. Центральной, ул. Западной, ул. Спортивной, ул.Звездной.

Разработка схем инженерного обеспечения выполнена с учетом ранее разработанной документации:

- Генеральный план ЗАТО г.Зеленогорск со сроком реализации до 2020г.;
- Концепция генерального плана города г.Зеленогорск сроком реализации до 2020г.;
- Правила землепользования и застройки г.Зеленогорска;

						Проект планировки и проект межевания территории кварталов №9 №12 поселка индивидуальных застройщиков на 1000 дворов, ограниченной улицами Западная, Центральная, Звездная и Спортивная	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		8

- Схема водоснабжения и водоотведения муниципального образования «город Зеленогорск» Красноярского края на период до 2024 года;
 - Схема теплоснабжения г. Зеленогорска на период с 2013 по 2028 год».
- Базовыми нормативными документами для инженерно-экологического обоснования являются следующие нормативные документы:
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
 - СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
 - СП 30.13330.2016 «Внутренний водопровод и канализация зданий»;
 - СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
 - СП 32.13330.2016 «Канализация. Наружные сети и сооружения»;
 - СП 124.13330.2012 «Тепловые сети»;
 - Методики расчета потребности тепловой энергии на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение жилых и общественных зданий и сооружений;
 - РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей»;
 - Свод правил по проектированию и строительству СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий»;
 - ВСН 60-89 «Устройство связи, сигнализации и диспетчеризации инженерного оборудования жилых и общественных зданий. Нормы проектирования»;
 - ВСН 116-93 «Инструкция по проектированию линейно-кабельных сооружений связи»;
 - Топографическая основа масштаба 1:500 с планом существующих инженерных коммуникаций в границах районов проектирования.

4.2. Водоснабжение

Существующее положение

Централизованное водоснабжение рассматриваемых кварталов №9 и №12 поселка индивидуальных застройщиков на 1000 дворов осуществляется из напорной артезианской скважины. Насосная станция расположена на улице Октябрьской, 53.

Вода характеризуется низким качеством, в связи с чем для очистки воды применяется сложный комплекс. Комплекс насосно-фильтровальной станции предусматривает очистку воды на микрофильтрах, осветителях, скорых фильтрах. Для улучшения качества воды производится ее фторирование, углевание, насыщение кислородом на градирно-аэраторе, а также хлорирование и аммонирование.

Планируемое развитие

Для строительства линейных объектов необходимо провести проверку состояния существующих водопроводных трубопроводов, находящихся на балансе у МУП ТС г.Зеленогорска.

						Проект планировки и проект межевания территории кварталов №9 №12 поселка индивидуальных застройщиков на 1000 дворов, ограниченной улицами Западная, Центральная, Звездная и Спортивная	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		9

Водоснабжение от существующих городских сетей проходящих по ул. Центральная с устройством дополнительных колодцев и внутриквартальных трасс водоснабжения.

Водопроводные сети выполнены от существующего стального водопровода Ду-600мм.

Пожаротушение

Наружное пожаротушение расходом 15 л/с может быть обеспечено от пожарных гидрантов на действующей сети водопровода. Количество одновременных пожаров – 1; время тушения пожара – 1 час.

4.3. Водоотведение хозяйственно-бытовое

Существующее положение

Сток в водопроницаемые выгребы на территории каждой из жилых усадеб, с последующим вывозом по договору с местной коммунальной организацией.

Планируемое развитие

Строительство не предусматриваются

4.4. Теплоснабжение

Существующее положение

Местное от электрических или твердотопливных котлов, размещенных в усадьбах.

Планируемое развитие

Строительство не предусматриваются

4.5. Газификация

Существующее положение

На 2019год на планируемой территории газораспределительные сети низкого давления и газораспределительные сооружения отсутствуют.

Планируемое развитие

Строительство не предусматриваются.

4.6. Электроснабжение

Существующее положение

Магистральные сети электроснабжения 10кВ и 0,4кВ поселка индивидуальных застройщиков на 1000 дворов 9 и 12 кварталов снабжается от подстанции 110/10 кВ «Промзона» и 35/10 кВ «ФКРС». Распределение электроэнергии на напряжение от трансформаторной подстанции ТП 330, находящихся в хозяйственном ведении МУП ЭС. Согласно контрольным замерам, все действующие подстанции загружены менее чем на 70%, т.е. имеют резерв трансформаторной мощности, который может быть использован для подключения новых потребителей.

Планируемое развитие

Для строительства линейных объектов необходимо провести проверку состояния существующих линий централизованной системы электроснабжения. Для обеспечения безопасного движения транспортных

						Проект планировки и проект межевания территории кварталов №9 №12 поселка индивидуальных застройщиков на 1000 дворов, ограниченной улицами Западная, Центральная, Звездная и Спортивная	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		10

средств вдоль существующих проездов проектом планировки предложено разместить планируемые линии уличного освещения на железобетонных опорах. Линии электроснабжения планируются в воздушном исполнении. Рекомендуются включить существующие сети в единую систему с планируемыми сетями наружного освещения.

Для технологического присоединения к существующим распределительным сетям электроснабжения данный участок необходимо получить технические условия на технологическое подключение и согласовать его со всеми заинтересованными инстанциями. Сечение и марка кабелей и проводов, мощность устанавливаемых автоматов и прочего оборудования уточняются на последующих стадиях проектирования после получения технических условий у электросетевой организации на технологическое подключение.

4.7. Ливневая канализация

Существующее положение

Дождевые и талые воды с планируемой территории индивидуальных застройщиков на 1000 дворов отводятся закрытыми сетями дождевой канализации непосредственно в «Кузьмин» лог.

Планируемое развитие

Проектом не предусмотрено строительство объектов ливневой канализации.

4.8. Линии и сооружения связи

Существующее положение

Централизованная телефонная связь в г. Зеленогорске обеспечивается тремя АТС, что достаточно для обслуживания населения города.

Планируемое развитие

Проектом не предусмотрено размещение проводной телефонной связи. Территория находится в зоне доступа нескольких операторов сотовой связи. Проведение кабельных линий подключения сети «интернет» возможно на опорах освещения.

5. Установление красных линий и зоны планируемого размещения линейного

Основной задачей разработки проекта планировки территории является установление красных линий с целью ее устойчивого развития, а также выделения существующих, планируемых (изменяемых, вновь образуемых) границ территорий общего пользования, границ земельных участков, на которых расположены автомобильные дороги, сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, железнодорожные линии и другие линейные объекты.

Устойчивое развитие территорий - это обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на

						Проект планировки и проект межевания территории кварталов №9 №12 поселка индивидуальных застройщиков на 1000 дворов, ограниченной улицами Западная, Центральная, Звездная и Спортивная	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		11

окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений.

Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары).

Красные линии обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности, участвующими в процессе проектирования и последующего освоения и застройки территорий населенных пунктов и межселенной территории. Красные линии являются основой для разбивки и установления на местности других линий градостроительного регулирования, в том числе и границ землепользований.

В границах территории, подлежащей разработке планировочной документации, отсутствуют существующие красные линии. В проекте планировки даны предложения по установлению красных линий на проектируемом участке. Красные линии разработаны исходя из существующей застройки и существующих инженерных сетей, при этом они были разработаны максимально прямолинейно, без необоснованных изломов.

Предложения по установлению красных линий выполнены в соответствии с установленными нормами СП 42.13330.2016.

						Проект планировки и проект межевания территории кварталов №9 №12 поселка индивидуальных застройщиков на 1000 дворов, ограниченной улицами Западная, Центральная, Звездная и Спортивная	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		12