

**ООО
"ЦБ"**

249035 ,РФ, Калужская обл., г.Обнинск, проспект Маркса, д.20, офис 21
ИНН 4025449758, КПП 402501001, тел. 8(484)583-85-85, E-mail: tab74@yandex.ru
Регистрационный № 130 от 28.12.2017 г. в СРО-П-126-26012010

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ НЕЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ
ЮЖНОЙ ЧАСТИ 46 МИКРОРАЙОНА
г. ОБНИНСКА.**

Основная часть и материалы по ее обоснованию.

04/2023-002-ППТ

ООО "ЦБ"

249035 ,РФ, Калужская обл., г.Обнинск, проспект Маркса, д.20, офис 21
ИНН 4025449758, КПП 402501001, тел. 8(484)583-85-85, E-mail: tab74@yandex.ru
Регистрационный № 130 от 28.12.2017 г. в СРО-П-126-26012010

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ НЕЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ ЮЖНОЙ ЧАСТИ 46 МИКРОРАЙОНА г. ОБНИНСКА.

Основная часть и материалы по ее обоснованию.

04/2023-002-ППТ

Директор

Тарасов А.Б.

Главный архитектор проекта

Радович П.О.

2023

Содержание пояснительной записки

№	Наименование	Страница
1.	Введение. Общая часть	
2.	Положение о характеристиках планируемого развития территории	
2.1.	Объект градостроительного планирования территории, его основные характеристики	
2.2.	Характеристики планируемого развития объектов жилой и общественно-деловой застройки	
2.3.	Технико-экономические показатели функциональных зон	
2.4	Технико-экономические объектов на территории проектирования	
2.5	Характеристики планируемого развития системы социального обслуживания	
2.6	Характеристики планируемого развития систем транспортного обслуживания. Улично-дорожная сеть. Красные линии. Линии регулирования застройки	
2.7	Характеристики планируемого развития систем озеленения и благоустройства территории	
2.8	Вертикальная планировка территории	
2.9	Характеристики планируемого развития систем инженерной инфраструктуры	
2.10	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.	
3.	Положения об очередности планируемого развития территории	
	Графические материалы:	
	Схема расположения элемента планировочной структуры	Лист 1
	Чертеж использования территории в период подготовки проекта планировки территории (М 1:1000)	Лист 2
	Чертеж планируемой планировки территории (М 1:1000)	Лист 3
	Схема организации улично-дорожной сети и инженерной инфраструктуры. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий (М 1:1000). Чертеж красных линий М 1:1000	Лист 4
	Схема размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения (М 1:5000)	Лист 5
	Чертеж архитектурно-планировочной организации территории (М 1:1000)	Лист 6
4.	Исходно-разрешительная документация	

						04/2023-002-ППТ	Лист
						Проект планировки незастроенной южной части 46 микрорайона в городе Обнинске.	1
Изм.	Колуч.	Лист	№дк.	Подпись	Дата		

Введение. Общая часть

Проект внесения изменений в документацию по планировке и межеванию незастроенной территории южной части 46 микрорайона г. Обнинска (в районе жилого комплекса «Рассвет» и ТК «Курчатовский») разработан ООО «ЦБ» на основании постановления Администрации г. Обнинска от 16.02.2021 №265-п «О внесении изменений в документацию по планировке и межеванию незастроенной территории южной части 46 микрорайона г. Обнинска».

Исходные данные и условия для подготовки градостроительной документации:

- Генеральный план МО «Город Обнинск» в действующей редакции, утвержденный решением Обнинского городского Собрания от 09.11.2021 №01-18;

- Правил землепользования и застройки МО «Город Обнинск» в действующей редакции;

- Документация по планировке незастроенной территории южной части 46 микрорайона г. Обнинска, утвержденная постановлением Администрации города Обнинска от 20.12.2013 №2346-п (в действующей редакции).

- Кадастровый план территории кадастрового квартала 40:27:030803;

- Обращение собственников земельных участков с кадастровыми номерами 40:27:030803:7297 и 40:27:030803:60 о включении данных земельных участков в границы проектирования проекта планировки южной части 46 микрорайона.

Проект планировки территории разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- Региональными нормативами градостроительного проектирования Калужской области;

- Местными нормативами градостроительного проектирования МО «Город Обнинск»;

- Земельным кодексом Российской Федерации;

						04/2023-002-ППТ	Лист
						Проект планировки незастроенной южной части 46 микрорайона в городе Обнинске.	2
Изм.	Колуч.	Лист	№дк.	Подпись	Дата		

- СНиП, СП и другими нормативными и правовыми актами, и нормативно-техническими документами Российской Федерации и Калужской области в области градостроительства.

Основными задачами проекта планировки территории являются:

- перераспределение земельного участка частной собственности с кадастровым номером 40:27:030803:7298;
- комплексное рассмотрение незастроенной территории южной части 46 микрорайона;
- включение прилегающих земельных участков с кадастровыми номерами 40:27:030803:7297 и 40:27:030803:60 в границы проектирования для максимальной эффективности использования территории;
- корректировка планировочной структуры района в соответствии со сложившейся ситуацией и проектных предложений;
- формирование качественной городской среды с организацией структуры социального и культурно-бытового обслуживания населения;
- выделение элементов планировочной структуры;
- установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;
- межевание территории в соответствии с размещаемыми объектами.

2. Положения о характеристиках планируемого развития территории.

2.1. Объект градостроительного планирования территории, его основные характеристики

Территория проектирования расположена в южной части 46 микрорайона города Обнинска, с севера ограничена с существующей территорией, занятой зелеными насаждениями, с запада - красной линией ул. Курчатова, с юга - красной линией ул. Королева и существующей застройкой, с востока – красной линией ул. Красных Зорь. Проектом планировки территории предлагается изменить границы проектирования включив в состав земельные участки с кадастровыми номерами 40:27:030803:7297 и 40:27:030803:60, площадь проектирования изменится и составит 55 354 м².

В границах территории расположены земельные участки согласно таблице №1.

						04/2023-002-ППТ	Лист
						Проект планировки незастроенной южной части 46 микрорайона в городе Обнинске.	3
Изм.	Колуч.	Лист	№дк.	Подпись	Дата		

Перечень земельных участков в границах территории проектирования.

(существующее положение)

№	Кадастровый номер	Правообладатель	Площ „ кв.м	Террит ор. зона	Вид разрешенного использования
1	40:27:030803:7298	Собственность ООО «Алнас-Электрон»	4 667	ОД-2	Хранение автотранспорта, предпринимательство, деловое управление, гостиничное обслуживание, обеспечение занятий спортом в помещениях
2	40:27:030803:7297	Собственность ООО «Алнас-Электрон»	10 602	ОД-2	Хранение автотранспорта, предпринимательство, деловое управление, гостиничное обслуживание, обеспечение занятий спортом в помещениях
3	40:27:030803:1479	-	13 555	ОД-2	1.122 Многоквартирные дома выше пяти этажей
4	40:27:030803:1353	Собственность: - Лапшина А.В - Желездорский Р.В - ООО «Фреш-Маркет» - Тацяк В.М. - ООО «Фита-Фарма» - Суворина Д.В. - Ярзуткин А.В. - «Альянс-1» - Меньшов Е.Г. - Бирлова Е.В. - Борисов Н.А. - Романов Р.А. - Миляев А.Н	4 000	ОД-2	Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания общей площадью свыше 800 кв.м.; Банки, учреждения кредитования, страхования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства, административные здания, офисы.
5	40:27:030803:2090	-	133	ОД-2	Для установки трансформаторной подстанции 2 КТП-П
6	40:27:030803:60	Аренда ООО «Алнас-Электрон»	426	ОДС-2	Для развития и использования инфраструктуры приборного завода
7	Земли населенных пунктов, государственная собственность на которые не разграничена	-	21 971	ОД-2	

						04/2023-002-ППТ	Лист
						Проект планировки незастроенной южной части 46 микрорайона в городе Обнинске.	4
Изм.	Колуч.	Лист	№дк.	Подпись	Дата		

На территории проектирования были реализованы объекты жилого и общественного назначения с учетом установленных параметров, утвержденного проекта планировки незастроенной территории южной части 46 микрорайона г. Обнинска, утвержденной постановлением Администрации города Обнинска от 20.12.2013 №2346-п:

ЖК «Рассвет»

Существующая многоэтажная застройка, выполненная в параметрах утвержденного ППТ, расположенная на земельном участке с кадастровым номером 40:27:030803:1479.

Численность населения, учитывая норму жилой обеспеченности в соответствии с действующей редакцией региональных нормативов градостроительного проектирования Калужской области для городского населения, составляет 30 кв.м. на 1-го человека.

Количество человек **15 983,8/30=533 чел.**

На территории жилого комплекса «Рассвет» расположены объекты капитального строительства:

№ п/п	Кадастровый номер ОКС	Кадастровый номер земельного участка	Назначение
1	40:27:030803:2251	40:27:030803:1479	жилой дом
2	40:27:030803:2530		жилой дом

ТК «Курчатовский»

Существующий торговый комплекс реализован в параметрах ранее утвержденного ППТ. Общая S= 3 874 м².

№ п/п	Кадастровый номер ОКС	Кадастровый номер земельного участка	Назначение
1	40:27:030803:2148	40:27:030803:1353	Торговый комплекс
2	40:27:030803:2904		

Присоединяемая территория участков с кадастровыми номерами 40:27:030803:7297 и 40:27:030803:60

№ п/п	Кадастровый номер ОКС	Кадастровый номер земельного участка	Назначение
1	40:27:030803:148	40:27:030803:7297	Административно-производственный корпус с переходом

						04/2023-002-ППТ	Лист
						Проект планировки незастроенной южной части 46 микрорайона в городе Обнинске.	5
Изм.	Колуч.	Лист	№дк.	Подпись	Дата		

Участок с кадастровым № 40:27:030803:2090

№ п/п	Кадастровый номер ОКС	Кадастровый номер земельного участка	Назначение
1	40:27:030803:2803	40:27:030803:2090	Трансформаторная подстанция

2.2. Характеристики планируемого развития объектов жилой и общественно-деловой застройки.

Земельный участок частной собственности с кадастровым номером 40:27:030803:7298 перераспределяется с землями населенных пунктов, собственность на которые не разграничена, для размещения на нем многофункционального здания.

Данное решение позволит увязать многофункциональное здание со сложившейся структурой микрорайона.

При перераспределении земельного участка образуется:

- ЗУ:1 площадью 4 667 м²;

Проектом предлагается организация единого многофункционального комплекса, состоящего из многофункционального здания, расположенного на ЗУ1 и административно-производственного корпуса, расположенного на участке с кадастровым номером № 40:27:030803:7297.

В многофункциональном здании размещаются следующие функции:

- 2.7.1 - хранение автотранспорта;
- 4.0 - предпринимательство
- 4.1 - деловое управление;
- 4.7 - гостиничное обслуживание;
- 5.1.2 – обеспечение занятий спортом в помещениях.

В административно-производственном корпусе размещаются следующие функции:

- 2.7.1 - хранение автотранспорта;
- 4.0 - предпринимательство
- 4.1 - деловое управление;
- 4.7 - гостиничное обслуживание;
- 5.1.2 – обеспечение занятий спортом в помещениях.

Параметры многофункционального здания такие как конфигурация, общая площадь уточняется при проектировании, но с учетом установленных параметров данного проекта и требований местных нормативов градостроительного проектирования МО «Город Обнинск», а также иных

						04/2023-002-ППТ	Лист
						Проект планировки незастроенной южной части 46 микрорайона в городе Обнинске.	6
Изм.	Колуч.	Лист	№дк.	Подпись	Дата		

нормативных и правовых актов и нормативно технических документов Российской Федерации и Калужской области в области градостроительства.

2.3 Техничко-экономические показатели функциональных зон

Наименование	Утвержденное ППТ от 20.12.2013 г.	Проектные решения	Примечание
S территории проектирования, м2	43 117	55 354	
S жилой зоны, м2	17 124	13 555	
S общественно-деловой зоны, м2	4 000	19 269	
S территории общего пользования, м2	21 993	22 530	

2.4. Техничко-экономические показатели объектов на территории проектирования

№№ п.п.	Наименование показателя	ед. изм	Проектные решения
1.	Территория в границах проектирования	кв.м.	55 354
1.1.	участки: ЗУ:1		
	Площадь территории	кв.м.	4 667
	Площадь застройки	кв.м.	1 900
	Количество этажей	эт.	16
	Общая площадь здания		*
	-фитнес	кв.м.	3 330
	-офисный центр	кв.м.	10 300
	-гостиница на 20 мест	кв.м.	781
	-кафе на 69 мест	кв.м.	260
	-магазин	кв.м.	170
	-подземный паркинг на 99 м/м	кв.м.	1850
	Озеленение общего пользования	кв.м.	840
1.2.	участок 40:27:030803:7297, 40:27:030803:60 застроенная территория		
	Площадь территории	кв.м.	11 028
	Общая площадь административно-производственного корпуса:	чел.	5 490,3
	-офисы	кв.м.	2 500
	-выставочный зал	кв.м.	2 990,3
	Этажность	эт.	1-5
	Площадь застройки	кв.м.	3 130
	Открытые автостоянки	м/м	117

						04/2023-002-ППТ	Лист
						Проект планировки незастроенной южной части 46 микрорайона в городе Обнинске.	7
Изм.	Колуч.	Лист	№дк.	Подпись	Дата		

1.3.	Курчатовский участок 40:27:030803:1353 застроенная территория		
	Площадь территории	кв.м.	4 000
	Общая площадь здания	кв.м.	3 874
	Площадь застройки	кв. м.	2 275
	Этажность	эт	1-3
	Открытые автостоянки	м/м	97
1.4	ЖК «Рассвет» участок 40:27:030803:1479 застроенная территория		
	Площадь территории	кв.м.	13 555
	Население	чел.	533
	Общая площадь квартир	кв.м.	15 983,3
	Площадь застройки	кв.м	2 054
	Этажность	эт.	15
	Открытые автостоянки	м/м	64
2.	Плотность населения	чел/га	96
3.	Плотность жилого фонда	кв.м./га	2 887
4.	Открытые автостоянки на всей территории проектирования	м/м	425
5.	Потребность в ДДУ	мест	20
6	Потребность в общеобразовательных учреждениях	мест	69
7.	Территория инженерной и транспортной инфраструктур, территория рекреационного назначения и общего пользования	кв.м.	28 214

*общая площадь здания определяется при разработки проектной документации.

2.5 Характеристики планируемого развития системы социального обслуживания.

При внесении изменений в ППТ количество жителей микрорайона уменьшилось и составляет 533 человека, проживающих в ЖК «Рассвет». В связи с малочисленностью проживающих в микрорайоне потребность в местах ДДУ и общеобразовательных учреждений обеспечивается за счет объектов, расположенных в радиусе доступности. В соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Калужской области потребность в ДДУ составляет – 20 мест из расчета 39 детей на 1000 жителей. Радиус обслуживания детского дошкольного учреждения-300 м. Для жителей жилого комплекса «Рассвет» места предусмотрены:

- МБДОУ «Детский сад № 22 Умка»

						04/2023-002-ППТ	Лист
						Проект планировки незастроенной южной части 46 микрорайона в городе Обнинске.	8
Изм.	Колуч.	Лист	№дк.	Подпись	Дата		

- МБДОУ «Детский сад № 41 Алтайр».

Потребность в местах в общеобразовательных учреждениях составляет – 69 мест из расчета 130 учащихся на 1000 жителей. Радиус обслуживания общеобразовательного учреждения - 500 м. Транспортная доступность не более 15 мин в одну сторону. Существующие общеобразовательные учреждения:

- технический лицей;
- общеобразовательная школа № 4;
- колледж технологий и услуг

Существующие объекты социально-культурного и бытового обслуживания, расположенные на соседних территориях:

- ФГБУ МРНЦ Минздрава России (ИМР).

2.6 Характеристики планируемого развития систем транспортного обслуживания. Улично-дорожная сеть. Красные линии. Линии регулирования застройки.

Проектом планировки сохраняются решения, принятые в утвержденном ППТ.

Проект планировки предусматривает продление ранее запроектируемого проезда и соединения его с улицей Красных Зорь.

46 микрорайон обеспечен выездами на ул. Курчатова, Королева, Красных Зорь. Данное решение позволяет рассредоточить автомобильные потоки и снизить нагрузку на транспортную сеть города. Ширина проектируемого проезда 6 м, ширина красных линий 15 м. Проезд вдоль ЖК «Рассвет» шириной 6 м, и в красных линиях 18,5 м.

Организация общей пешеходной сети для объектов микрорайона и интеграции ее в городскую пешеходную систему путем создания основной пешеходной аллеи, проходящей по середине проектируемого микр. соединяющей ул. Курчатова и ул. Красные Зори. При проектировании транспортно-пешеходной сети было учтено перспективное развитие улицы Красных Зорь. Проектом предлагаются места размещения остановок общественного транспорта, места пересечений улицы и соединения. Организация общественных парковочных карманов в количестве 52 м/м и перекладка надземного участка теплотрассы под землей.

Парковки многофункционального здания, согласно правилам землепользования МО «Город Обнинск» в действующей редакции:

- офис = 10 300 м², согласно нормам 1 м/м на 50 м², составляет 206 м/м;
- фитнес = 3 330 м², согласно нормам 1 м/м на 40 м², составляет 83 м/м;
- гостиница = 781 м² (18 номеров), согласно нормам 20 м/м на 100 мест, составляет 4 м/м;

						04/2023-002-ППТ	Лист
						Проект планировки незастроенной южной части 46 микрорайона в городе Обнинске.	9
Изм.	Колуч.	Лист	№дк.	Подпись	Дата		

-кафе = 260 м² (69 посадочных мест), согласно нормам 1 м/м на 4 посадочных места составляет 17 м/м;

-магазин = 170 м², согласно нормам 1 м/м на 40 м², составляет 4 м/м.

Потребность в парковке выставочного центра, согласно правилам землепользования МО «Город Обнинск» в действующей редакции:

-офисы = 2 500 м², согласно нормам 1 м/м на 50 м², составляет 50 м/м;

-выставочный зал = 3 000 м², согласно нормам на 100 посетителей 15 м/м, составляет 15 м/м.

Общее количество парковочных мест для многофункционального здания и выставочного центра составляет 379 м/м. Парковочные машиноместа размещаются:

- 99 м/м в подземном паркинге на вновь образуемом земельном участке ЗУ:1;

- 69 м/м на землях населенных пунктов, государственная собственность на которые не разграничена;

- 117 м/м на земельных участках с кадастровым номером 40:27:030803:7297 и 40:27:030803:60;

- 42 м/м в зоне пешеходной доступности на участке внутриквартального проезда, выполняемого по Инвест соглашению;

- 52 м/м размещаются в радиусе доступности на улице Красных Зорь при ее реконструкции.

Парковки ЖК «Рассвет»

В проектной документации Жилая группа по адресу: Калужская область, г. Обнинск, микрорайон № 46, шифр 01/14-ПЗУ для ЖК «Рассвет» требуется 160 м/м, (согласно действующих нормативов 300 мест на 1000 жителей, таблица 1, статья 23 Правила землепользования и застройки МО «Город Обнинск»).

На территории ЖК «Рассвет» размещено 64 м/м, 36 м/м размещены вдоль внутриквартального проезда, расположенного с западной стороны участка и 60 м/м располагаются на существующей парковке около ТК «Курчатовский» (согласно норм 130 м/м на 1000 проживающих от общего уровня автомобилизации следует предусматривать в красных линиях магистральных улиц и дорог на стоянках общего пользования, а также на иных стоянках в радиусе пешеходной доступности).

						04/2023-002-ППТ	Лист
						Проект планировки незастроенной южной части 46 микрорайона в городе Обнинске.	10
Изм.	Колуч.	Лист	№дк.	Подпись	Дата		

Парковки ТК «Курчатовский»

В проектной документации на строительство торгово-офисного здания, расположенного по адресу: Калужская область, г. Обнинск, ул. Курчатова, д.31А, количество парковочных мест составляет 87 м/м.

В 2018 году к ТК «Курчатовский» была введена пристройка общей площадью 248,6 м², следовательно потребность в м/м увеличилась.

Общая площадь ТК «Курчатовский» составила 3 874 м².

Потребность м/м составляет 97 машиноместо, согласно действующих нормативов МО «Город Обнинск» 1 машиноместо на 40 м².

На открытой автостоянке около ТК «Курчатовский» размещается 97 м/м.

Красные линии

Проектные предложения по установлению красных линий приняты на основании проектных предложений по планировке территории и организации улично-дорожной сети с учетом существующих и проектируемых инженерных коммуникаций. Красные линии устанавливаются для внутреннего проезда микрорайона.

						04/2023-002-ППТ	Лист
						Проект планировки незастроенной южной части 46 микрорайона в городе Обнинске.	11
Изм.	Колуч.	Лист	№дк.	Подпись	Дата		

Таблица 1
Координаты поворотных точек границ красных линий

Номер точки	№ по чертежу	Координаты	
		X	Y
1	1	497182.01	1322601.48
2	2	497151.35	1322929.73
3	3	497141.81	1322727.39
4	4	497137.52	1322745.38
5	5	497147.05	1322747.72
6	6	497120.42	1322859.09
7	7	497322.91	1322909.78
8	8	497330.06	1322911.33
9	9	497396.36	1322652.66
10	10	497381.77	1322649.21
11	11	497348.50	1322778.98
12	12	497343.91	1322796.90

2.7 Характеристики планируемого развития систем озеленения и благоустройства территории.

Параметры планируемого развития системы озеленения и благоустройства территории сохраняются в соответствии с редакцией проекта планировки от 20.12.2013 № 2346-п.

Благоустройство и озеленение территории являются важной составной частью реализации архитектурно-планировочного решения территории 46 микрорайона.

В соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Калужской области площадь озелененной территории микрорайона (квартала) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета

						04/2023-002-ППТ	Лист
						Проект планировки незастроенной южной части 46 микрорайона в городе Обнинске.	12
Изм.	Колуч.	Лист	№дк.	Подпись	Дата		

участков общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений) должна составлять не менее 6 кв.м на 1 человека.

Общая площадь территории озеленения общего пользования составляет 17 298 кв.м. ($17\,298/533=32$ кв.м./чел.).

Согласно пункту 7.4 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» площадь озелененной территории микрорайона (квартала) жилой зоны с застройкой многоквартирными жилыми зданиями (без учета общеобразовательных и дошкольных организаций) должна составлять не менее 25% площади территории микрорайона (квартала).

Территория всего микрорайона составляет **55 354 м²**.

Наименование	Количество	Коэффициент
-общая площадь застройки	9 185	16%
-общая площадь твердых покрытий	28 146,33	51%
-общая площадь озеленения	16 868,67	30%

На проектируемой территории предлагается размещение малых архитектурных форм: ограждения газонов и цветников, декоративное мощение площадок, тротуаров, пешеходных дорожек, урны и мусоросборники, скамейки, посадка деревьев.

2.7 Вертикальная планировка территории

Параметры планируемого развития системы вертикальной планировки территории сохраняются в соответствии с редакцией проекта планировки от 20.12.2013 № 2346-п.

Инженерная подготовка территории тесно связана с инженерным благоустройством и оборудованием территории проектирования (организация стока поверхностных вод и сеть проектируемой ливневой канализации, проектируемые инженерные сооружения, проектируемая сеть проездов).

Работы по организации рельефа должны обеспечить допустимые для движения транспорта и пешеходов уклоны и отвод поверхностных вод при рациональном балансе земляных работ.

Вертикальная планировка вновь формируемых земельных участков должна учитывать планировку прилегающих территорий (прежде всего,

						04/2023-002-ППТ	Лист
						Проект планировки незастроенной южной части 46 микрорайона в городе Обнинске.	13
Изм.	Колуч.	Лист	№дк.	Подпись	Дата		

вертикальные отметки существующих и проектируемых дорожных покрытий).

2.8 Характеристика планируемого развития систем инженерной инфраструктуры.

Параметры планируемого развития систем инженерной инфраструктуры сохраняются в соответствии с редакцией проекта планировки от 20.12.2013 № 2346-п.

Инженерное обеспечение территории осуществляется путем подключения к существующим инженерным сетям города в соответствии с техническими условиями инженерных организаций города, требованиями региональных нормативов градостроительного проектирования Калужской области, местных нормативов градостроительного проектирования МО «Город Обнинск», а также иными нормативными и правовыми актами и нормативно-техническими документами Российской Федерации и Калужской области в области градостроительства и проектирования.

Коридоры прохождения трасс инженерных коммуникаций, а также нагрузки по инженерному обеспечению планируемых объектов необходимо уточнить дополнительно при получении технических условий.

При реконструкции улицы Красных Зорь убирается часть теплосети под землю и выполняется частичный перенос электрического кабеля.

Строительство инженерной инфраструктуры для обеспечения многофункционального здания осуществляется на основании технических условий, выданных на момент получения разрешения на строительство данного объекта:

-ТУ АО «Газпром газораспределение Обнинск» от 01.06.2021 № 03-4/355;

-ТУ «Горэлектросети» от 03.06.2021 № 337;

-ТУ МП «Коммунальное хозяйство» от 11.05.2021 № 594;

-ТУ МП «Водоканал» от 11.06.2021 №57.

2.9 Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне

Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне сохраняются в соответствии с редакцией проекта планировки от

						04/2023-002-ППТ	Лист
						Проект планировки незастроенной южной части 46 микрорайона в городе Обнинске.	14
Изм.	Колуч.	Лист	№дк.	Подпись	Дата		

20.12.2013 № 2346-п.

В соответствии с данными Главного Управления МЧС России по Калужской области вблизи проектируемого объекта не располагаются опасные объекты.

Возможными источниками техногенных ЧС могут стать аварии на автомобильном транспорте при перевозке взрывоопасных грузов и АХОВ.

Также опасность представляют чрезвычайные ситуации, связанные с пожарами.

Проект выполнен с соблюдением следующих требований нормативных документов:

- выдержаны необходимые нормативные противопожарные разрывы между зданиями и сооружениями (региональные нормативы градостроительного проектирования Калужской области).
- предусмотрена кольцевая система местных проездов и обеспечена необходимая ширина проездов и подъездов к зданиям;
- При проектировании сетей водоснабжения предусматриваются пожарные гидранты на расстояниях, позволяющих производить тушение пожаров любого из зданий, не менее чем от двух гидрантов;
- все проектируемые здания должны быть обеспечены телефонной связью;
- проектируемые здания и сооружения находятся в трехкилометровом радиусе выезда городской пожарной части, располагающейся по адресу: Самсоновский пр-д, 12;
- предусмотрено твердое покрытие всех дорог, проездов и подъездов ко всем зданиям и сооружениям;

Для предотвращения подобных чрезвычайных ситуаций и снижения их тяжести необходимо предусмотреть технические и организационные мероприятия, направленные на снижение вероятности возникновения пожара, защиту от огня, безопасную эвакуацию людей. Беспрепятственный ввод и продвижение пожарных расчетов и пожарной техники.

Ливневые дожди.

Затопление территории и подтопление фундаментов предотвращается сплошным водонепроницаемым асфальтовым покрытием и планировкой территории со сбором воды в приемные колодцы дождевой канализации.

Ветровые нагрузки.

Прочность и устойчивость конструктивных элементов должна соответствовать требованиям СП 20.13330.2016 «Нагрузки и воздействия» с учетом ветровых нагрузок.

						04/2023-002-ППТ	Лист
						Проект планировки незастроенной южной части 46 микрорайона в городе Обнинске.	15
Изм.	Колуч.	Лист	№дк.	Подпись	Дата		

Снегопады.

Прочность покрытий должна быть рассчитана на восприятие нагрузок, превышающих снеговые нагрузки, установленные СП 20.13330.2016.

Сильные морозы.

Теплоизоляция помещений, глубина заложения и конструкции теплоизоляции подземных коммуникаций должны соответствовать СП 131.13330.2018 «Строительная климатология» для климатического пояса, соответствующего условиям Калужского региона.

3. Положения об очередности планируемого развития территории

Развитие указанной территории осуществляется путем строительства отдельных объектов, расположенных в границах проектирования. На сегодняшний день *в соответствии с проектом планировки от 20.12.2013 № 2346-п* были выполнены следующие объекты:

- торговый комплекс «Курчатовский»;
- жилой комплекс «Рассвет»;
- благоустройство вокруг территории ТЦ «Курчатовский», и ЖК «Рассвет».

Проектом планировки предусматривается развитие неосвоенных и вновь включенных территорий по очередности:

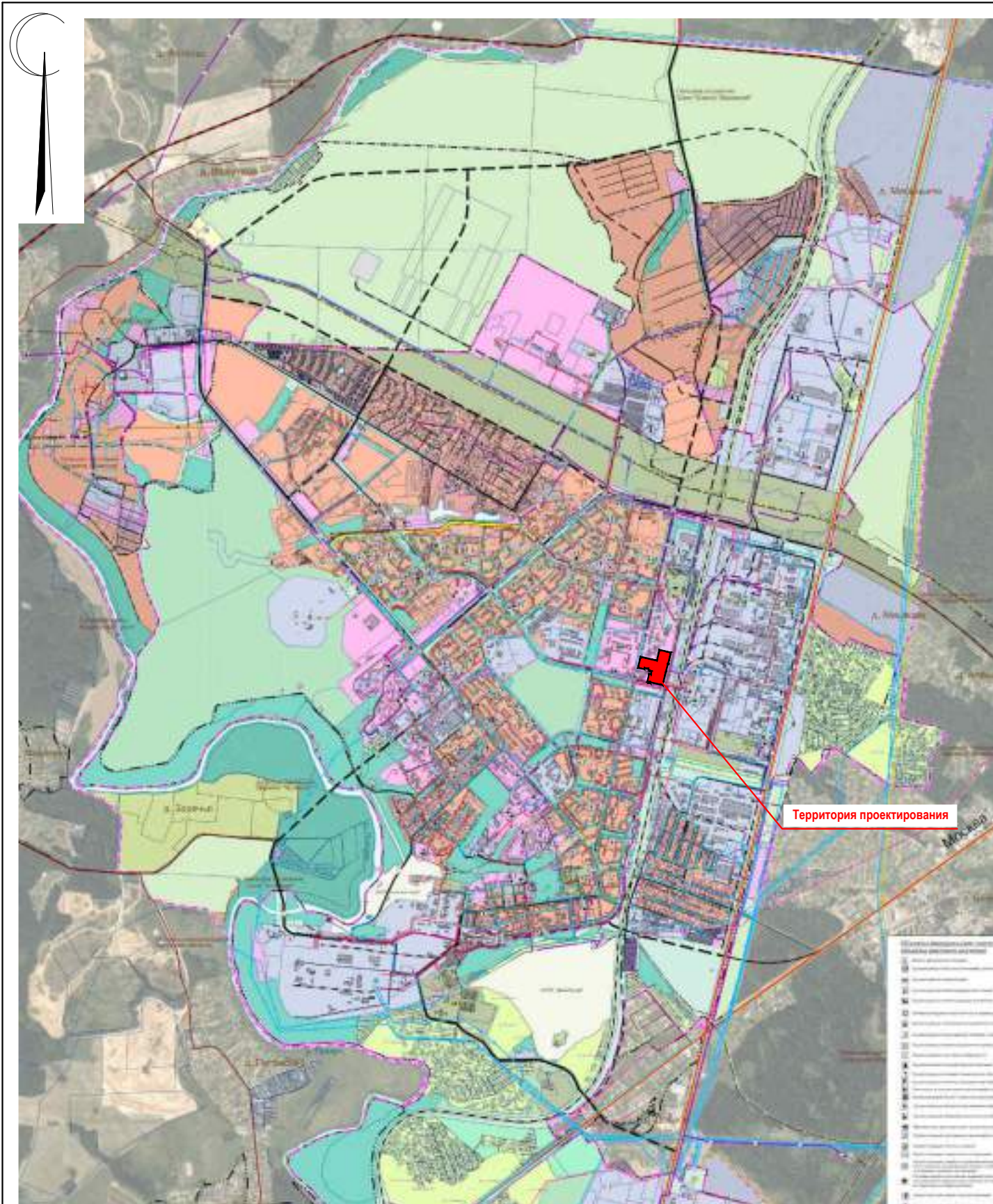
- окончания строительства внутриквартального проезда на основании инвестиционного договора № 01-28/190 от 22.07.2015
- строительство многофункционального здания расположенном на ЗУ:1
- реконструкция здания ОКС 40:27:030803:148
- строительство участка автомобильного проезда от ул. Королева до ул. Красных Зорь;
- строительство пешеходных тротуаров и благоустройства микрорайона.

						04/2023-002-ППТ	Лист
						Проект планировки незастроенной южной части 46 микрорайона в городе Обнинске.	16
Изм.	Колуч.	Лист	№дк.	Подпись	Дата		

4. Исходно-разрешительная документация

№ п/п	Наименование	Кол. листов
1.	Постановление Администрации города Обнинска от 16.02.2021 № 265-п «О внесении изменений в документацию по планировке незастроенной территории южной части 46 микрорайона в городе Обнинске.»	2
2.	Документации по планировке и межеванию незастроенной территории южной части 46 микрорайона в городе Обнинске от 20.12.2013 № 2346-п.	
3.	Кадастровый план территории кадастрового квартала 40:27:030803	
4.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на земельный участок с кадастровым № 40:27:030803:7298	
5.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на земельный участок с кадастровым № 40:27:030803:7297	

						04/2023-002-ППТ	Лист
						Проект планировки незастроенной южной части 46 микрорайона в городе Обнинске.	17
Изм.	Колуч.	Лист	№дк.	Подпись	Дата		



04/2023-002-ППТ

Проект планировки незастроенной территории южной части 46
микрорайона г.Обнинска

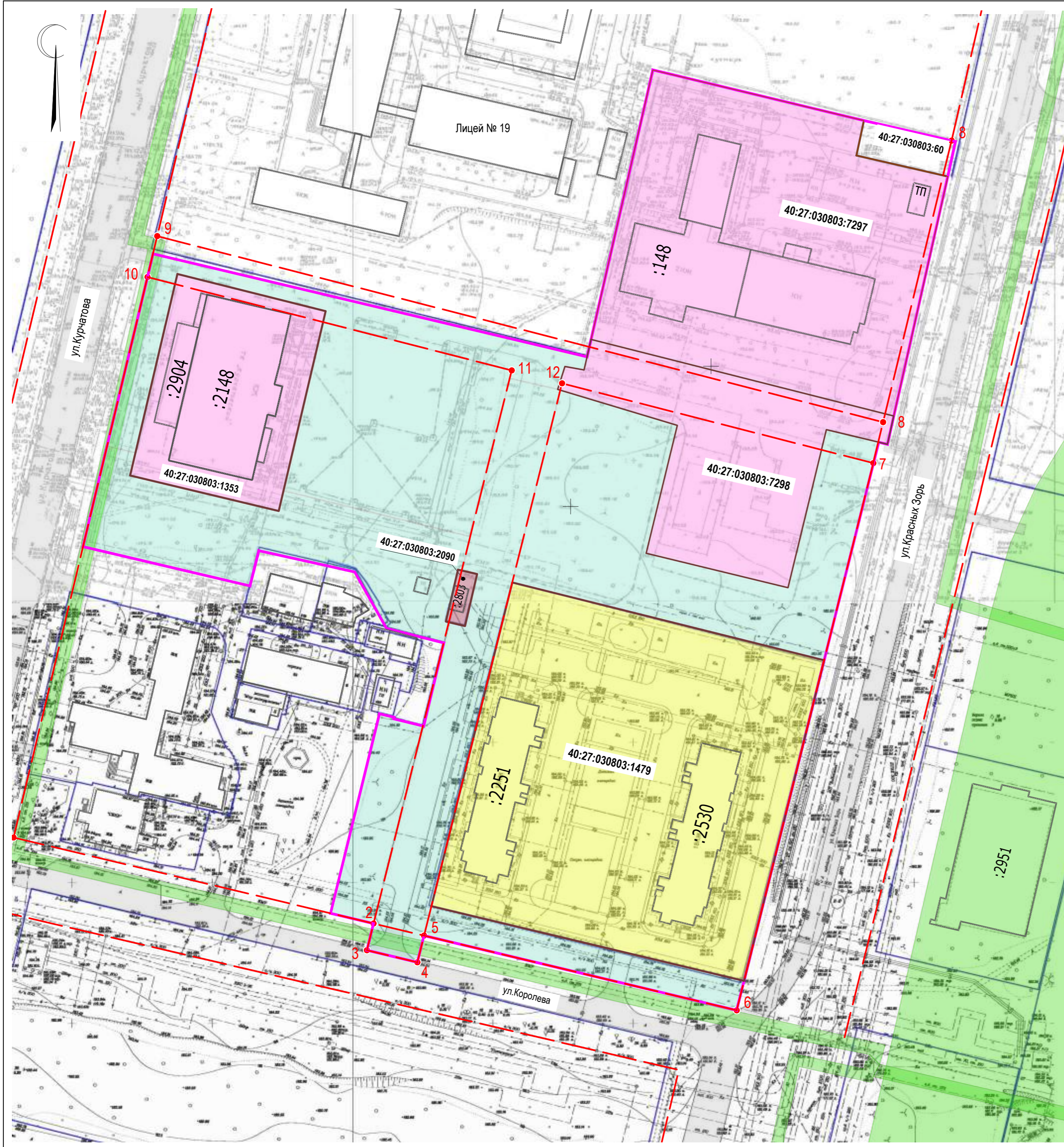
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подп.	Дата
ГАП		Радович П.О.		<i>Радович</i>	
Архитектор		Макарова Н.В.		<i>Макарова</i>	
Н.контроль		Клюкина А.В.		<i>Клюкина</i>	

Основная часть проекта

Стадия	Лист	Листов
ППТ	1	6

Схема расположения элемента
планировочной структуры

ООО "ЦБ"



Экспликация существующих земельных участков

№	Кадастровый номер	Обозначение	Назначение	ОД-2	ОДС	Код	Площадь, кв.м.
1	40:27:030803:7298		хранение автотранспорта, предпринимательство, деловое управление, гостиничное обслуживание, обеспечение занятий спортом в помещениях	Р		2.7.1 4.0 4.1 4.7 5.1.2	4 667
2	40:27:030803:7297		хранение автотранспорта, предпринимательство, деловое управление, гостиничное обслуживание, обеспечение занятий спортом в помещениях	Р		2.7.1 4.0 4.1 4.7 5.1.2	10 602
3	40:27:030803:1479		Многоквартирные дома выше пяти этажей	Р		2.6	13 555
4	40:27:030803:1353		Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания общей площадью свыше 800 кв.м.; Банки, учреждения кредитования, страхования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства, административные здания, офисы.	Р		4.2	4 000
5	40:27:030803:2090		для установки трансформаторной подстанции (2 КТП-П)	Р		3.1.1	133
6	40:27:030803:60		для развития и использования инфраструктуры приборного завода		Р		426
7			земли населенных пунктов, собственность на которые не разграничена	Р			21 971
							55 354

Условные обозначения:

- Граница разработки проекта межевания
- Границы земельных участков (существующих)
- Установленные красные линии
- 40:27:030803:7298 - Кадастровые номера земельных участков

- ЗОУИТ
- остановка общественного транспорта

Функциональное зонирование

- жилая зона (застройка многоквартирными домами)
- общественно-деловая зона
- зона транспортно- инженерной инфраструктуры
- зона общего пользования

					04/2023-002-ППТ				
					Проект планировки незастроенной территории южной части 46 микрорайона г.Обнинска				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подп.	Дата				
ГАП	Радович П.О.					Основная часть проекта	Стадия	Лист	Листов
Архитектор	Макарова Н.В.						ППТ	2	
Четез использования территории в период подготовки проекта планировки территории М 1:1000							ООО "ЦБ"		
Н.контроль	Клюкина А.В.								



Образующие земельные участки

№ ЗУ	Код	Обозначение	Вид разрешенного использования	ОД-2	Площадь, кв.м.
ЗУ:1	2.7.1 4.0 4.1 4.7 5.1.2		хранение автотранспорта, предпринимательство, деловое управление, гостиничное обслуживание, обеспечение занятий спортом в помещениях	Р	4 667

Условные обозначения:

- Граница разработки проекта межевания
- Границы земельных участков (существующих)
- Установленные красные линии
- Границы земельных участков (проектируемых)
- 40:27:030803:1479 - Кадастровые номера земельных участков
- ЗОУИТ
- остановка общественного транспорта

Существующее зонирование

- жилая зона (застройка многоквартирными домами)
- общественно-деловая зона
- зона общего пользования

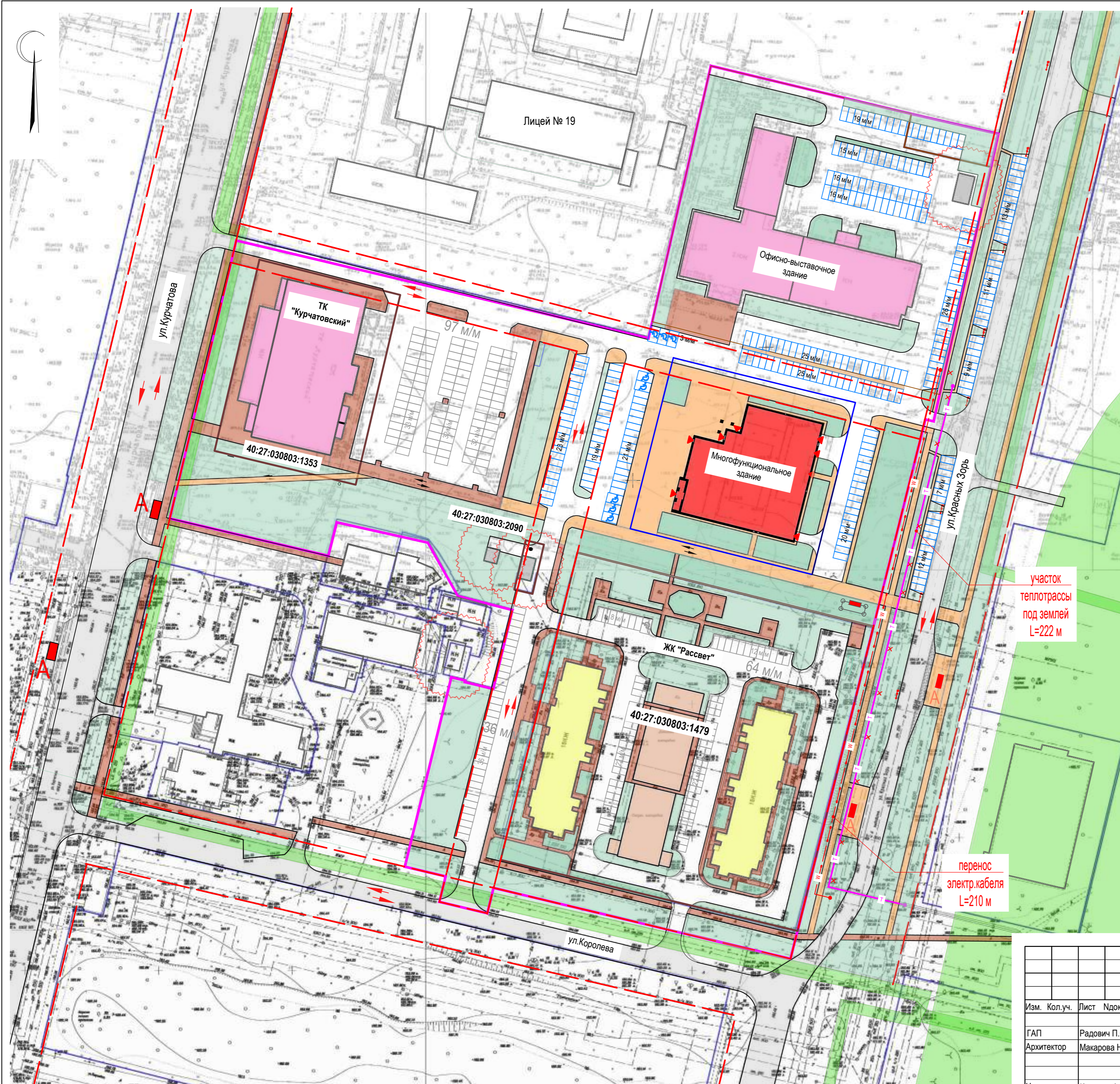
Проектируемое зонирование

- общественно-деловая зона (многофункциональное здание)

Примечание:

1. Процесс формирования участков смотри проект межевания 04/2023-002-ПМТ

					04/2023-002-ППТ				
					Проект планировки незастроенной территории южной части 46 микрорайона г.Обнинска				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
							ППТ	3	
ГАП	Радович П.О.					Чертеж планировки территории М 1:1000	ООО "ЦБ"		
Архитектор	Макарова Н.В.								
Н.контроль	Клюкина А.В.								



Условные обозначения:

- -Граница разработки проекта межевания
- -Границы земельных участков (существующих)
- - - -Установленные красные линии
- -Границы земельных участков (проектируемых)

40:27:030803:1479 - Кадастровые номера земельных участков

- - ЗОУИТ
- А - остановка общественного транспорта

- ⬮ -санитарно-защитные зоны ТП
- ➔ -основные направления движения транспорта
- ➔ -основные направления движения пешеходов

Существующее зонирование и объекты

- - жилые объекты
- - общественно-деловые объекты
- - озеленение общего пользования
- - тротуары (сущ.)
- - дороги и проезды

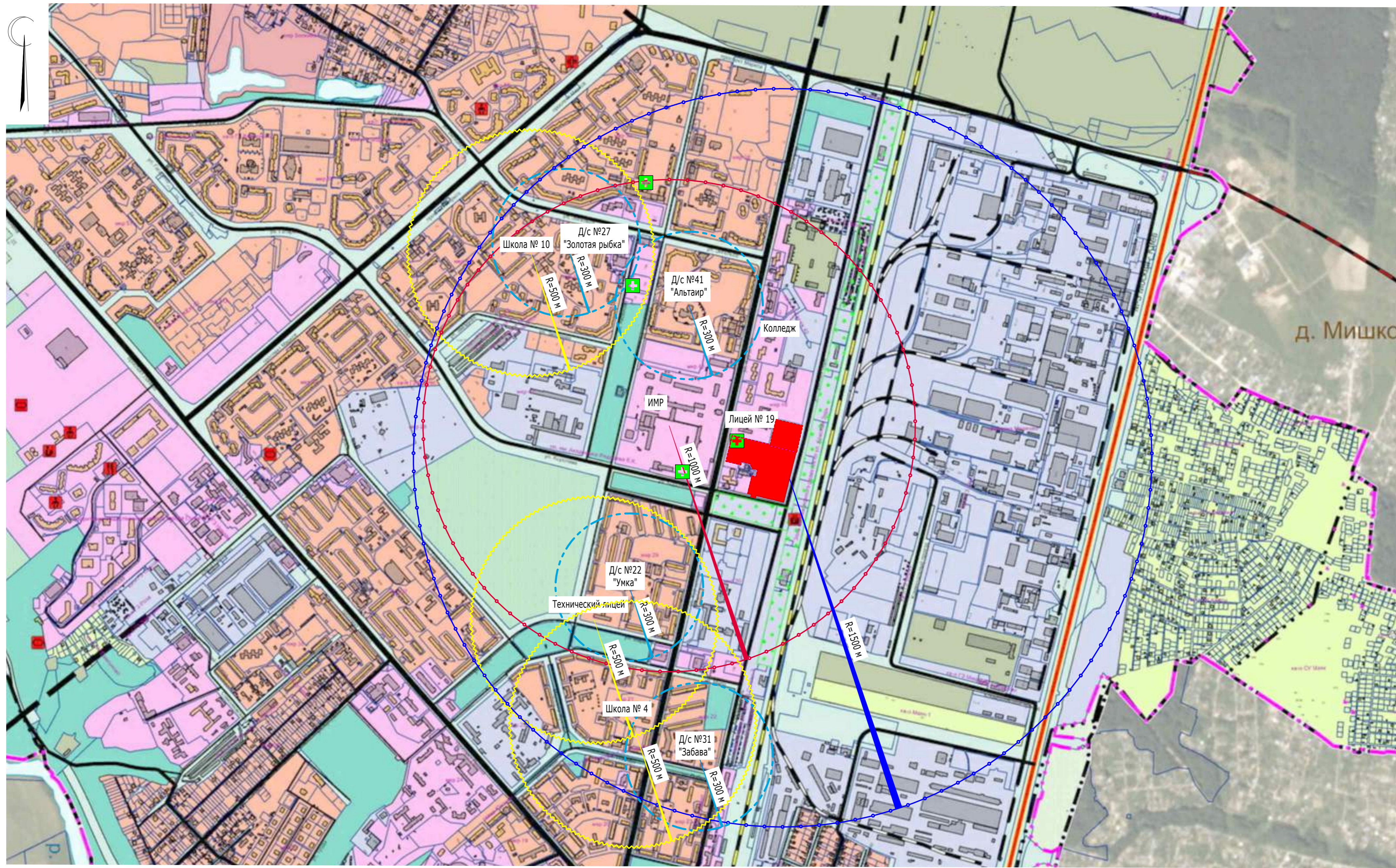
Проектируемое зонирование и объекты

- - многофункциональное здание (проект.)
- - газон
- - тротуары (проект.)
- - дороги и проезды
- T - участок теплотрассы, прокладываемый под землей
- - - W - перенос электрического кабеля

участок
теплотрассы
под землей
L=222 м

перенос
электр.кабеля
L=210 м

					04/2023-002-ППТ				
					Проект планировки незастроенной территории южной части 46 микрорайона г.Обнинска				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
							ППТ	4	
ГАП	Радович П.О.			<i>Радович</i>		Схема организации улично-дорожной сети и инженерной инфраструктуры Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Чертеж красных линий М 1:1000	ООО "ЦБ"		
Архитектор	Макарова Н.В.			<i>Макарова</i>					
Н.контроль	Клюкина А.В.			<i>Клюкина</i>					



Условные обозначения:

- Граница разработки проекта

- Аптеки

Радиусы обслуживания объектов

- ДДУ (R=300 м)

- Школа (R=500 м)

- учреждения медицинского назначения (R =1000 м)

- Физкультурно-спортивные центры (R=1500 м)

04/2023-002-ППТ

Проект планировки незастроенной территории южной части 46 микрорайона г.Обнинска

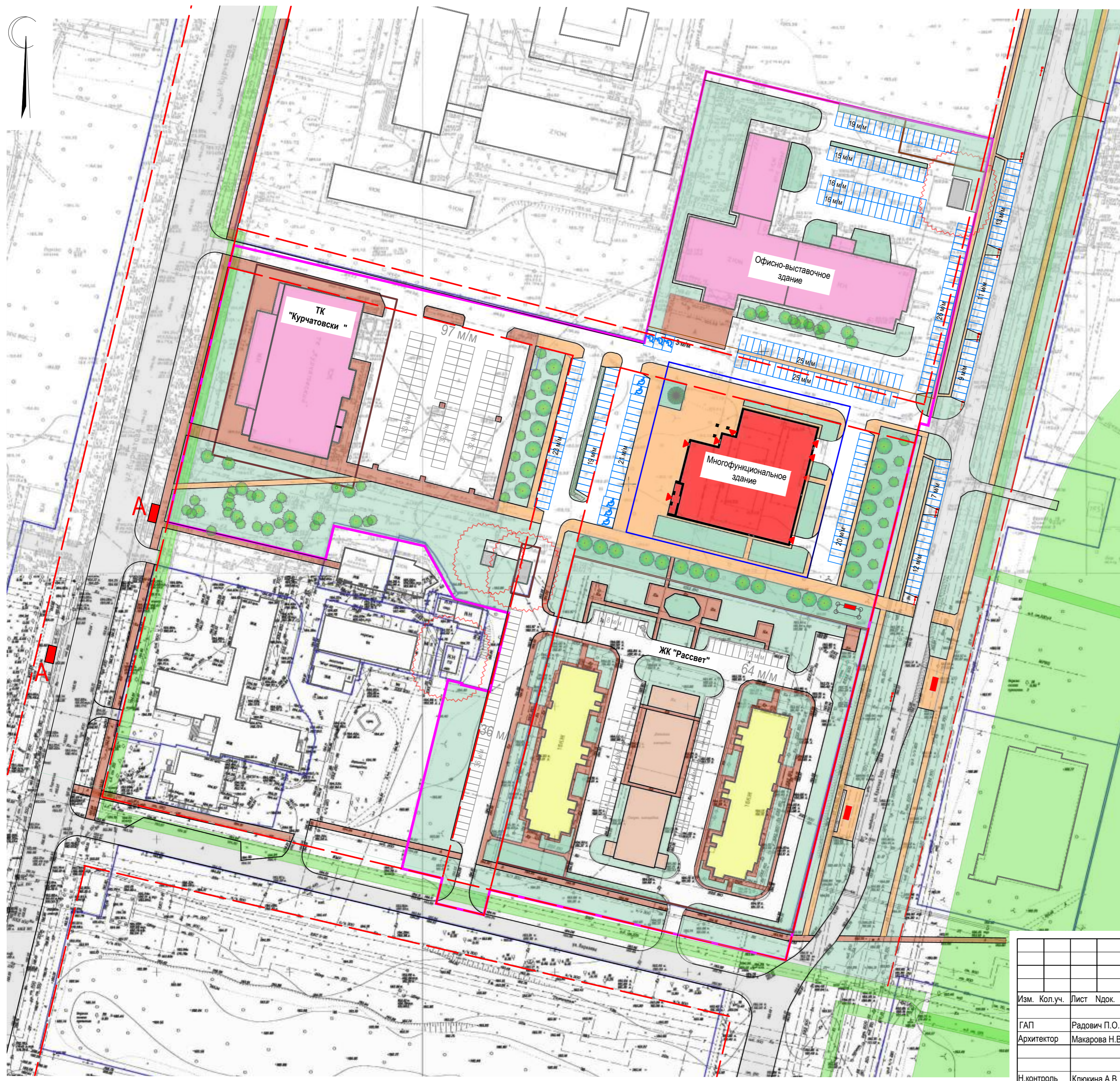
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
							Схема размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания	ППТ	5
						ООО "ЦБ"			

ГАП
Архитектор
И.контр.оль

Радович П.О.
Макарова Н.В.
Клюкина А.В.

Radovich
Maكارova
Klyukina

ООО "ЦБ"



Условные обозначения:

- -Граница разработки проекта межевания
- -Границы земельных участков (существующих)
- - - -Установленные красные линии
- -Границы земельных участков (проектируемых)
- - ЗОУИТ
- А - остановка общественного транспорта

Существующее зонирование и объекты

- - жилые объекты
- - общественно-деловые объекты
- - озеленение общего пользования
- - тротуары
- - дороги и проезды

Проектируемое зонирование и объекты

- - многофункциональное здание (проект.)
- - газон
- - тротуары (проект.)
- - дороги и проезды

					04/2023-002-ППТ				
					Проект планировки незастроенной территории южной части 46 микрорайона г.Обнинска				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
							ППТ	6	
ГАП Архитектор						Радович П.О. Макарова Н.В.	ООО "ЦБ"		
Н.контроль									
Клюкина А.В.						Чертеж архитектурно-планировочной организации территории. М 1:1000.			