

СОДЕРЖАНИЕ

№	Наименование	Страница
1.	Введение. Общая часть	2
2.	Положения о характеристиках планируемого развития территории	3
2.1.	Объект градостроительного планирования территории, его основные характеристики	3
2.2.	Технико-экономические показатели	5
2.3.	Характеристики планируемого развития объектов жилой и общественно-деловой застройки	6
2.4.	Характеристики планируемого развития системы социального обслуживания	9
2.5.	Характеристики планируемого развития систем транспортного обслуживания. Улично-дорожная сеть. Красные линии. Линии регулирования застройки	10
2.6.	Характеристики планируемого развития систем озеленения и благоустройства территории	16
2.7.	Вертикальная планировка территории	16
2.8.	Характеристики планируемого развития систем инженерной инфраструктуры	17
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	17
3.	Положения об очередности планируемого развития территории	19
	Графические материалы	
	Схема расположения элемента планировочной структуры	Лист 1
	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории (М 1:1 000)	Лист 2
	Чертеж планировки территории (М 1:1 000)	Лист 3
	Чертеж красных линий (М 1:1 000)	Лист 4
	Схема организации улично-дорожной сети и инженерной инфраструктуры. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий. (М 1:1 000)	Лист 5
	Схема размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения (М 1:5 000)	Лист 6
4.	Исходно-разрешительная документация	27

						10/2018-002-ППТ	Лист
						Проект планировки и межевания незастроенной территории по пр. Ленина в городе Обнинске (в районе жилого комплекса «Зайцево»)	
Изм.	Копуч.	Лист	Нодх	Подпись	Дата		

1. Введение. Общая часть

Проект внесения изменений в документацию по планировке и межеванию незастроенной территории по пр. Ленина в городе Обнинске (в районе жилого комплекса «Зайцево») разработан кадастровым инженером Щегловым Д.Г. по договору № 2 от 01.11.2018 с ООО «Поляна» на основании постановления Администрации города Обнинска от 17.10.2018 № 1703-п «О внесении изменений в документацию по планировке и межеванию незастроенной территории по пр. Ленина в городе Обнинске (в районе жилого комплекса «Зайцево»».

Исходные данные и условия для подготовки градостроительной документации:

- Генеральный план МО «Город Обнинск», утвержденный решением Обнинского городского Собрания от 04.06.2007 № 01-44 (в редакции решения ОГС от 10.12.2013 № 02-50);
- Правила землепользования и застройки МО «Город Обнинск» в действующей редакции;
- Документации по планировке и межеванию незастроенной территории по пр. Ленина в городе Обнинске (в районе жилого комплекса «Зайцево»), утвержденной постановлением Администрации города Обнинска от 08.12.2014 № 2317-п;
- Кадастровый план территории кадастрового квартала 40:27:020101 от 19.10.2018 № 40/ИСХ/18-453245;
- Кадастровый план территории кадастрового квартала 40:27:020103 от 19.10.2018 № 40/ИСХ/18-453249.

Проект межевания территории разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- Региональными нормативами «Градостроительство. Планировка и застройка населенных пунктов Калужской области»;
- Местными нормативами градостроительного проектирования МО «Город Обнинск»;
- Земельным кодексом Российской Федерации;
- 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:

- формирование качественной городской среды с организацией структуры социального и культурно-бытового обслуживания населения;
- выделения элементов планировочной структуры;
- определение функционального зонирования территории;
- установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;

						10/2018-002-ППТ	Лист
						Проект планировки и межевания незастроенной территории по пр. Ленина в городе Обнинске (в районе жилого комплекса «Зайцево»)	
Изм.	Копуч.	Лист	Подх.	Подпись	Дата		

- межевание территории для определения зон планируемого размещения объектов местного значения.

Основной задачей внесения изменений в утвержденную ранее документацию по планировке территории является уточнение параметров жилой застройки (ЖК «Звездный городок», ЖК «Скандинавия»), уточнение границ территорий общего пользования внутриквартального проезда в малоэтажной застройке (ООО «Поляна») и улицы в жилой застройке «проезд Спортивный», обеспечивающей доступ к земельному участку городских очистных сооружений поверхностных стоков, а также формирования земельных участков под детским садом, трансформаторной подстанцией и многоквартирным жилым домом.

В настоящее время в согласно утвержденной документации по планировке и межеванию данной территории ведется строительство жилых комплексов «Звездный городок» и «Скандинавия», прокладка сетей инженерно-транспортной инфраструктуры, в том числе сформирован земельный участок для размещения городских очистных сооружений поверхностных стоков.

2. Положения о характеристиках планируемого развития территории

2.1. Объект градостроительного планирования территории, его основные характеристики

Граница проектирования принята по границам градостроительной зоны Ж-3 (Зона застройки многоэтажными жилыми домами), расположенной по пр. Ленина, в районе жилого комплекса «Зайцево», и градостроительной зоной Ж-1 (Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (зона усадебной жилой застройки), включающую в себя малоэтажную застройку. Площадь жилой зоны составляет **11,3380 га**. Планируемая территория ограничена красной линией проспекта Ленина (с северо-востока), границей 50-метровой санитарно-защитной зоны существующей открытой автостоянки на 300 машино-мест (с юго-востока), границей 50-метровой санитарно-защитной зоны учреждения Геофизической службы РАН (с юга), границей земельного участка с кадастровым номером 40:27:000000:40, расположенного в рекреационной зоне Р-1 и предоставленного для строительства лыжероллерной трассы (с юга и юго-запада), границей жилой зоны Ж-3 жилого района «Заовражье» (с северо-запада), границей рекреационной зоны Белкинского оврага Р-2 (с северо-запада).

В границах проектирования расположены:

- земельный участок с кадастровым номером **40:27:020101:8**, площадью 19 582 кв.м, арендуемый ООО «СМУ Мособлстрой» под

						10/2018-002-ППТ	Лист
						Проект планировки и межевания незастроенной территории по пр. Ленина в городе Обнинске (в районе жилого комплекса «Зайцево»)	
Изм.	Копуч.	Лист	№дх	Подпись	Дата		

строительство комплекса зданий жилого, смешанного назначения, транспортных и инженерных сооружений;

- земельный участок с кадастровым номером **40:27:020101:369**, площадью 4892 кв.м, арендуемый ООО «СМУ Мособлстрой» для строительства подземного паркинга (автостоянки) вместимостью 242 машино-места;

- земельный участок с кадастровым номером **40:27:020101:595** площадью 244 кв.м, под трансформаторной подстанцией;

- 5 земельных участков с кадастровыми номерами **40:27:020101:373, 40:27:020101:374, 40:27:020101:375, 40:27:020101:380, 40:27:020101:377** общей площадью 22 780 кв.м, находящихся в собственности физических лиц, предоставленных для строительства жилых домов на одну семью и малоэтажной застройки;

- 20 земельных участков с кадастровыми номерами **40:27:020101:562, 40:27:020101:582, 40:27:020101:564, 40:27:020101:565, 40:27:020101:566, 40:27:020101:567, 40:27:020101:568, 40:27:020101:569, 40:27:020101:570, 40:27:020101:563, 40:27:020101:571, 40:27:020101:572, 40:27:020101:573, 40:27:020101:574, 40:27:020101:575, 40:27:020101:576, 40:27:020101:577, 40:27:020101:578, 40:27:020101:579, 40:27:020101:580**, находящихся в собственности физических лиц, под малоэтажные жилые дома до 3-х этажей включительно;

- земельный участок с кадастровым номером **40:27:020101:581**, находящейся в общедолевой собственности, площадью 942 кв.м., под малоэтажные жилые дома до 3-х этажей включительно (фактическое использование под внутриквартальный проезд в малоэтажной застройке);

- 2 земельных участков с кадастровыми номерами **40:27:020101:378, 40:27:020101:1126**, площадью 10 196 кв.м, находящихся в собственности ООО «Удивительный мир» под многоквартирные секционные дома до 4-х блок секций включительно;

- земельный участок кадастровым номером **40:27:020103:390**, общей площадью 9 320 кв.м, находящейся в собственности ООО «Спарта» под жилищное строительство (в соответствии с кодом 1.120 «Многokвартирные дома»);

- земельные участки с кадастровыми номерами **40:27:020101:372, 40:27:000000:30, 40:27:020103:223**, общей площадью 13 944 кв.м, предоставленные для строительства автомобильной дороги (проезд Спортивный) и инженерных коммуникаций к малоэтажному жилому образованию;

						10/2018-002-ППТ	Лист
						Проект планировки и межевания незастроенной территории по пр. Ленина в городе Обнинске (в районе жилого комплекса «Зайцево»)	
Изм.	Копуч.	Лист	Нодх	Подпись	Дата		

- земельный участок с кадастровым номером **40:27:020101:1129** площадью 2 772 кв.м под очистные сооружения поверхностных стоков.

Часть территории занята озеленением общего пользования и свободна от застройки.

Настоящим проектом планировки и межевания территории предлагается уточнить параметры застройки территории, а именно:

- сформировать земельный участок для строительства детского сада, предусмотренного действующей редакцией Генерального плана города;

- размежевать земельный участок с кадастровым номером 40:27:020103:390;

- путем перераспределения сформировать земельный участок под транспортную и инженерную инфраструктуру внутриквартального проезда в малоэтажной застройке (перераспределение земельного участка с кадастровым номером 40:27:020101:372 (частная собственность) и земельными участками 40:27:000000:30, 40:27:020103:223 (собственность публично-правовых образований);

- сформировать участки под транспортную и инженерную инфраструктуру улицы в жилой застройке;

- уточнить параметры застройки жилых комплексов «Звездный городок» и «Скандинавия»;

- выполнить перераспределение земельного участка с кадастровым номером 40:27:020101:580.

2.2. Технико-экономические показатели

№№ п.п.	Наименование показателя	Ед.изм	Проектные решения
1.	Территория в границах проектирования	кв.м.	113 380
1.1.	Застроенная территория		
	Площадь территории, в том числе	кв.м.	96 641,4
	Территория малоэтажной жилой застройки (ООО «Поляна»)	кв.м.	32 148
	Территория жилой застройки ООО «СМУ Мособлстрой»	кв.м.	19 582
	ЖК «Скандинавия»	кв.м.	10 196
	ЖК «Звездный городок»	кв.м.	9 320
	Территория под существующей ТП	кв.м.	243,4
	Территория объекта транспорта (подземный паркинг)	кв.м.	4892

						10/2018-002-ППТ	Лист
						Проект планировки и межевания незастроенной территории по пр. Ленина в городе Обнинске (в районе жилого комплекса «Зайцево»)	
Изм.	Копуч.	Лист	Нодх	Подпись	Дата		

	Территория транспортной и инженерной инфраструктуры	кв.м.	20 260
	Количество населения, в том числе	чел.	2089
	Малоэтажная жилая застройка (ООО «Поляна»)		63
	ООО «СМУ Мособлстрой»		1265
	ЖК «Скандинавия»		230
	ЖК «Звездный городок»		531
	Общая площадь жилой застройки, в том числе	кв.м.	67647,3
	Малоэтажная жилая застройка (ООО «Поляна»)	кв.м.	4659,4
	ООО «СМУ Мособлстрой»	кв.м.	37 970,2
	ЖК «Скандинавия»	кв.м.	9 088,9
	ЖК «Звездный городок»	кв.м.	15 928, 8
	Этажность (включая технические)	эт./эт.	переменная
	Парковки (всего), в том числе	м/м	933
	ООО «СМУ Мособлстрой» (всего), в том числе	м/м	190
	Открытые автостоянки (гостевые)	м/м	42
	Открытые автостоянки (постоянного хранения)	м/м	148
	Подземный паркинг	м/м	242
	Малоэтажная жилая застройка (ООО «Поляна»)	м/м	40
	ЖК «Звездный городок»	м/м	145
	ЖК «Скандинавия»	м/м	126
1.2.	Незастроенная территория		
	Территория детского сада (проект.)	кв.м.	4 700
	Вместимость детского сада	мест	100
2.	Общая площадь жилой застройки	кв.м.	67 970,2
3.	Население	чел.	2089
4.	Плотность населения	чел/га	184,2
5.	Плотность жилого фонда	кв.м./га	5 966,4
6.	Потребность в ДДУ	мест	66
7.	Потребность в общеобразовательных учреждениях	мест	271
8.	Территория инженерной и транспортной инфраструктур	кв.м.	20 260
9.	Озеленение общего пользования	кв.м.	16 738,6

Возможно использование первых этажей проектируемой жилой застройки для размещения нежилых помещений при условии выполнения требований региональных нормативов градостроительного проектирования Калужской области», местных нормативов градостроительного проектирования МО «Город Обнинск», а также иных нормативных и правовых актов и нормативно-технических документов Российской Федерации и Калужской области в области градостроительства.

						10/2018-002-ППТ	Лист
						Проект планировки и межевания незастроенной территории по пр. Ленина в городе Обнинске (в районе жилого комплекса «Зайцево»)	
Изм.	Копуч.	Лист	Нодх	Подпись	Дата		

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

Параметры развития объектов жилой застройки территории проектирования, такие как этажность, конфигурация зданий, их общая площадь определены параметрами существующей застройки, разрешительной документацией на строительство жилых комплексов «Звездный городок» и «Скандинавия», местными нормативами градостроительного проектирования МО «Город Обнинск», а также иными нормативными и правовыми актами и нормативно-техническими документами Российской Федерации и Калужской области в области градостроительства.

Возможно использование первых этажей проектируемой жилой застройки для размещения нежилых помещений.

Малоэтажная застройка

Существующая малоэтажная застройка расположена на земельных участках с кадастровыми номерами 40:27:020101:373, 40:27:020101:374, 40:27:020101:375, 40:27:020101:380, 40:27:020101:377, 40:27:020101:562, 40:27:020101:582, 40:27:020101:564, 40:27:020101:565, 40:27:020101:566, 40:27:020101:567, 40:27:020101:568, 40:27:020101:569, 40:27:020101:570, 40:27:020101:563, 40:27:020101:571, 40:27:020101:572, 40:27:020101:573, 40:27:020101:574, 40:27:020101:575, 40:27:020101:576, 40:27:020101:577, 40:27:020101:578, 40:27:020101:579, 40:27:020101:580. Земельный участок с кадастровым номером 40:27:020101:581, расположенный на территории малоэтажной застройки, является территорией общего пользования, фактическое использование которой, под внутриквартальным проездом в малоэтажной застройке. Красные линии установлены по границе земельного участка.

На территории малоэтажной застройки расположены объекты капитального строительства:

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Кадастровый номер ОКС	Назначение
1.	40:27:020101:374	40:27:020101:585	жилой дом
2.	40:27:020101:375	40:27:020101:586	жилой дом
3.	40:27:020101:562	40:27:020101:550 40:27:020101:1130	жилой дом нежилое здание
4.	40:27:020101:582	40:27:020101:554	жилой дом
5.	40:27:020101:564	40:27:020101:551 40:27:020101:1128	жилой дом нежилое здание
6.	40:27:020101:565	40:27:020101:553	жилой дом
7.	40:27:020101:566	40:27:020101:541	жилой дом
8.	40:27:020101:567	40:27:020101:542	жилой дом

						10/2018-002-ППТ	Лист
						Проект планировки и межевания незастроенной территории по пр. Ленина в городе Обнинске (в районе жилого комплекса «Зайцево»)	
Изм.	Копуч.	Лист	№дх	Подпись	Дата		

9.	40:27:020101:568	40:27:020101:543	жилой дом
10.	40:27:020101:569	40:27:020101:546	жилой дом
11.	40:27:020101:570	40:27:020101:545	жилой дом
12.	40:27:020101:563	40:27:020101:552	жилой дом
13.	40:27:020101:571	40:27:020101:549	жилой дом
14.	40:27:020101:572	40:27:020101:555	жилой дом
15.	40:27:020101:573	40:27:020101:539	жилой дом
16.	40:27:020101:574	40:27:020101:536	жилой дом
17.	40:27:020101:575	40:27:020101:538	жилой дом
18.	40:27:020101:576	40:27:020101:544	жилой дом
19.	40:27:020101:577	40:27:020101:540	жилой дом
20.	40:27:020101:579	40:27:020101:548	жилой дом
21.	40:27:020101:580	40:27:020101:547	жилой дом

ЖК «Скандинавия»

Строительство жилого комплекса осуществляется в соответствии с редакцией проекта планировки территории от 08.12.2014 № 2317-п. Территория жилого комплекса состоит из двух земельных участков с кадастровыми номерами 40:27:020101:1126 и 40:27:020101:378. Норма жилищной обеспеченности принята из расчета 40 кв.м. на 1 человека.

Технико-экономические показатели:

Земельный участок с кадастровым номером 40:27:020101:1126

Площадь участка	- 5781 кв. м
Площадь застройки	- 2048,14 кв. м
Общая площадь здания	- 7387, 6 кв. м
Общая площадь квартир	- 5550, 9 кв. м
Общее количество квартир	- 104
Население	- 139 человек
Количество открытых м/мест	- 49 м/м
в т.ч. для ММГ	- 4 м/м во дворе
Количество боксов в обвалованной пристроенной автостоянке	- 11 м/м
Количество боксов в подземной автостоянке	- 12 м/м

Земельный участок с кадастровым номером 40:27:020101:378

Площадь участка	- 4415 кв. м
Площадь застройки	- 1285 кв. м
Общая площадь здания	- 6895 кв. м
Общая площадь квартир	- 3538 кв. м
Общее количество квартир	- 48
Население	- 91 человек
Количество открытых м/мест	- 15 м/м
в т.ч. для ММГ	- 3 м/м во дворе
Количество боксов в обвалованной пристроенной автостоянке	- 32 м/м

						10/2018-002-ППТ	Лист
						Проект планировки и межевания незастроенной территории по пр. Ленина в городе Обнинске (в районе жилого комплекса «Зайцево»)	
Изм.	Копуч.	Лист	Нодх	Подпись	Дата		

ЖК «Звездный городок»

Строительство жилого комплекса осуществляется в соответствии с редакцией проекта планировки территории от 08.12.2014 № 2317-п. Территория жилого комплекса состоит из земельного участка с кадастровым номером 40:27:020103:390 общей площадью 9 320 кв.м.

Общая площадь здания – 20 837, 79 кв.м.

Общая площадь квартир – 15 928, 8 кв.м.

Количество этажей – 8/9/10

Площадь магазина – 149,4 кв.м.

Подземный паркинг - 145 м/м.

Население – 531 чел.

На территории жилого комплекса размещается спортивная площадка и элементы благоустройства. Въезд на территорию комплекса выполнен со стороны проезда Спортивный.

2.4. Характеристики планируемого развития системы социального обслуживания

Параметры планируемого развития системы социального обслуживания сохраняются в соответствии с редакцией проекта планировки от 08.12.2014 № 2317-п.

Необходимое количество объектов социально-культурного и бытового обслуживания на проектируемой территории будет обеспечено за счет объектов расположенных в смежных микрорайонах в радиусе доступности, также часть объектов (объекты торговли, бытового обслуживания, общественного питания, офисные и другие помещения общественного назначения) планируются к размещению во встроенно-пристроенных нежилых помещениях на первых этажах многоквартирных домов.

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

- МБОУ «Лицей «Держава»;
- детский сад № 2 «Палех»;
- детский сад № 38 «Калинка»;
- филиал детской поликлиники;
- торговый центр «Весна»;
- аптека;
- спортивный комплекс «Олимп».

В соответствии с региональными нормативами «Градостроительство. Планировка и застройка населенных пунктов Калужской области»:

Потребность в ДДУ составляет – 66 мест из расчета 32 ребенка на 1000 жителей.

Радиус обслуживания по ДДУ – 300 м, что соответствует нормам.

На территории планируется строительство детского сада вместимостью 100 мест.

						10/2018-002-ППТ	Лист
						Проект планировки и межевания незастроенной территории по пр. Ленина в городе Обнинске (в районе жилого комплекса «Зайцево»)	
Изм.	Копуч.	Лист	№дх	Подпись	Дата		

Потребность в местах в общеобразовательных учреждениях составляет – 271 место из расчета 130 учащихся на 1000 жителей.

Радиус обслуживания общеобразовательного учреждения - 500 м. МБОУ «Лицей «Держава» на 650 мест расположен в 300 м от территории проектирования.

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

Подъезды к земельным участкам осуществляются с существующей дорожной сети: проспекта Ленина и проезда Спортивный.

Категория дорог назначена в соответствии с классификацией, приведенной в таблицах 11.2, 11.6 СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», п. 1.2. «Транспортная инфраструктура» местных нормативов градостроительного проектирования МО «Город Обнинск».

Соответственно дороги классифицированы:

1. Проезд Спортивный – улица в жилой застройке с асфальтовым покрытием, предназначенная для подъезда транспортных средств к многоквартирным домам внутри микрорайона, обеспечения непосредственного доступа к зданиям и земельным участкам, с шириной полосы 3,0 м, тротуарами шириной 1,5 м и переменной шириной в красных линиях 17,5 – 18,8 м.

2. Внутриквартальный проезд в малоэтажной застройке, включая земельный участок с кадастровым номером 40:27:020101:581 – основной проезд, предназначенный для подъезда транспортных средств к жилым домам малоэтажной застройки внутри микрорайона, обеспечения непосредственного доступа к зданиям и земельным участкам, с шириной полосы 3,0 м, тротуарами шириной 1,5 м и переменной шириной в красных линиях 6 – 19,5 м.

Проектом планировки предлагается обозначить территорию улицы в жилой застройке «проезд Спортивный» от пр. Ленина до земельного участка с кадастровым номером 40:27:020101:1129, а также территорию внутриквартального проезда от поворота на участок очистных сооружений поверхностных стоков вдоль малоэтажной застройки до земельного участка с кадастровым номером 40:27:020101:373, включая земельный участок с кадастровым номером 40:27:020101:581.

Суммарная потребность жителей жилой зоны в автомобильных парковках (гостевых и постоянного хранения) оценивается в соответствии с таблицей 1 статьи 23 Правил землепользования и застройки МО «Город Обнинск» и составляет ориентировочно машино мест (3 места на 10 жителей). Поскольку в соответствии с п. 3.5.139 региональных нормативов допускается предусматривать сезонное хранение 15% парка автомобилей за пределами жилых территорий (в данном случае на расстоянии 70 м расположена

						10/2018-002-ППТ	Лист
						Проект планировки и межевания незастроенной территории по пр. Ленина в городе Обнинске (в районе жилого комплекса «Зайцево»)	
Изм.	Копуч.	Лист	Нодх	Подпись	Дата		

открытая автомобильная парковка на 300 машино-мест), потребность в парковках на территории жилой зоны составит 679 мест, с учетом уменьшения 578 машино-мест. Проектом предусмотрено 933 машино-место.

ООО «СМУ Мособлстрой» (всего), в том числе	м/м	190
Открытые автостоянки (гостевые)	м/м	42
Открытые автостоянки (постоянного хранения)	м/м	148
Подземный паркинг	м/м	242
Малоэтажная жилая застройка (ООО «Поляна»)	м/м	40
ЖК «Звездный городок»	м/м	145
ЖК «Скандинавия»	м/м	126

Размещение парковочных мест для жилой застройки уточняется при проектировании.

Необходимое количество парковочных мест для объектов торговли, бытового обслуживания, общественного питания и иного общественного назначения определяется при проектировании в зависимости от параметров данных объектов в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Калужской области, местными нормативами градостроительного проектирования МО «Город Обнинск», а также иными нормативными и правовыми актами и нормативно-техническими документами Российской Федерации и Калужской области в области градостроительства.

Красные линии улицы в жилой застройке «проезд Спортивный» установить от пр. Ленина до земельного участка с кадастровым номером 40:27:020101:1129 переменной шириной 17,5 – 18,8 м. Красные линии внутриквартального проезда в малоэтажной застройке установить от поворота на участок очистных сооружений поверхностных стоков вдоль малоэтажной застройки до земельного участка с кадастровым номером 40:27:020101:373, включая земельный участок с кадастровым номером 40:27:020101:581, переменной шириной 6 – 19,5 м. Координаты поворотных точек границ красных линий приведены в таблице 1.

Таблица 1. Координаты поворотных точек границ красных линий

№	X	Y
1.	498319.80	1319036.38
2.	498332.52	1319055.54
3.	498317.73	1319066.02
4.	498306.97	1319061.53
5.	498287.30	1319072.59
6.	498278.89	1319079.00
7.	498259.39	1319095.83
8.	498267.73	1319151.46
9.	498276.59	1319210.22

						10/2018-002-ППТ	Лист
						Проект планировки и межевания незастроенной территории по пр. Ленина в городе Обнинске (в районе жилого комплекса «Зайцево»)	
Изм.	Копуч.	Лист	Подх.	Подпись	Дата		

10.	498284.90	1319265.52
11.	498293.20	1319320.87
12.	498299.96	1319365.54
13.	498300.33	1319365.36
14.	498300.78	1319365.11
15.	498301.06	1319364.93
16.	498301.32	1319364.71
17.	498306.04	1319359.70
18.	498309.10	1319356.44
19.	498312.81	1319352.49
20.	498316.01	1319349.01
21.	498320.21	1319344.52
22.	498326.59	1319337.69
23.	498341.81	1319351.70
24.	498356.30	1319365.19
25.	498347.91	1319374.22
26.	498343.81	1319378.73
27.	498339.69	1319383.23
28.	498335.57	1319387.69
29.	498329.06	1319394.75
30.	498322.59	1319401.78
31.	498318.44	1319406.30
32.	498314.33	1319410.75
33.	498310.18	1319415.23
34.	498306.04	1319419.69
35.	498301.94	1319424.07
36.	498302.27	1319426.17
37.	498301.96	1319426.53
38.	498296.76	1319432.17
39.	498301.54	1319436.82
40.	498295.06	1319443.86
41.	498306.29	1319451.32
42.	498307.55	1319459.18
43.	498326.40	1319438.82
44.	498330.55	1319434.34
45.	498334.66	1319429.90
46.	498338.85	1319425.37
47.	498342.91	1319420.99
48.	498349.53	1319413.84
49.	498356.07	1319406.78
50.	498360.21	1319402.31
51.	498364.34	1319397.85
52.	498368.52	1319393.33
53.	498376.86	1319384.33

						10/2018-002-ППТ	Лист
						Проект планировки и межевания незастроенной территории по пр. Ленина в городе Обнинске (в районе жилого комплекса «Зайцево»)	
Изм.	Копуч.	Лист	Нодх	Подпись	Дата		

54.	498429.89	1319327.06
55.	498450.62	1319304.67
56.	498451.37	1319303.86
57.	498453.39	1319302.83
58.	498470.98	1319331.33
59.	498456.74	1319346.70
60.	498452.52	1319342.90
61.	498450.86	1319344.75
62.	498443.38	1319353.06
63.	498444.63	1319354.19
64.	498437.96	1319361.40
65.	498433.09	1319360.11
66.	498419.32	1319366.07
67.	498393.63	1319393.82
68.	498324.77	1319468.19
69.	498317.40	1319474.87
70.	498309.57	1319479.99
71.	498301.76	1319483.60
72.	498291.75	1319486.48
73.	498281.99	1319487.60
74.	498274.33	1319487.39
75.	498253.58	1319551.73
76.	498244.35	1319586.74
77.	498237.25	1319603.15
78.	498236.07	1319608.12
79.	498235.70	1319613.42
80.	498235.80	1319618.51
81.	498236.63	1319623.71
82.	498238.21	1319628.52
83.	498240.05	1319632.92
84.	498242.49	1319637.12
85.	498244.93	1319640.24
86.	498249.52	1319644.83
87.	498260.58	1319655.90
88.	498303.39	1319699.37
89.	498277.40	1319722.23
90.	498262.81	1319707.12
91.	498274.75	1319695.09
92.	498236.59	1319656.79
93.	498229.33	1319648.13
94.	498224.15	1319640.35
95.	498215.88	1319632.45
96.	498213.61	1319626.89
97.	498219.44	1319599.68

						10/2018-002-ППТ	Лист
						Проект планировки и межевания незастроенной территории по пр. Ленина в городе Обнинске (в районе жилого комплекса «Зайцево»)	
Изм.	Копуч.	Лист	Нодх	Подпись	Дата		

98.	498222.41	1319595.77
99.	498247.08	1319508.44
100.	498251.21	1319498.64
101.	498264.40	1319457.24
102.	498271.76	1319424.64
103.	498288.19	1319398.28
104.	498289.62	1319387.94
105.	498257.84	1319177.39
106.	498238.67	1319168.56
107.	498231.59	1319165.40
108.	498240.24	1319131.11
109.	498250.07	1319099.78
110.	498250.06	1319099.71
111.	498249.63	1319096.99
112.	498255.68	1319091.76
113.	498301.20	1319373.76
114.	498301.79	1319373.16
115.	498305.87	1319368.80
116.	498310.12	1319364.26
117.	498314.33	1319359.77
118.	498318.44	1319355.37
119.	498322.23	1319351.33
120.	498322.70	1319350.85
121.	498323.19	1319350.41
122.	498323.47	1319350.21
123.	498323.73	1319350.04
124.	498324.03	1319349.90
125.	498324.42	1319349.75
126.	498325.16	1319349.53
127.	498325.69	1319349.40
128.	498326.02	1319349.35
129.	498326.35	1319349.35
130.	498326.69	1319349.37
131.	498327.21	1319349.43
132.	498327.95	1319349.53
133.	498328.34	1319349.62
134.	498328.65	1319349.72
135.	498328.95	1319349.86
136.	498329.28	1319350.04
137.	498329.94	1319350.46
138.	498330.61	1319350.93
139.	498337.61	1319357.38
140.	498343.13	1319362.52
141.	498343.58	1319363.06

						10/2018-002-ППТ	Лист
						Проект планировки и межевания незастроенной территории по пр. Ленина в городе Обнинске (в районе жилого комплекса «Зайцево»)	
Изм.	Копуч.	Лист	Нодх	Подпись	Дата		

142.	498343.99	1319363.60
143.	498344.17	1319363.90
144.	498344.32	1319364.18
145.	498344.45	1319364.48
146.	498344.56	1319364.81
147.	498344.72	1319365.46
148.	498344.80	1319366.13
149.	498344.81	1319366.80
150.	498344.79	1319367.14
151.	498344.74	1319367.47
152.	498344.68	1319367.81
153.	498344.59	1319368.12
154.	498344.48	1319368.44
155.	498344.33	1319368.77
156.	498344.16	1319369.11
157.	498343.97	1319369.45
158.	498343.77	1319369.77
159.	498343.55	1319370.07
160.	498342.90	1319370.81
161.	498340.88	1319372.91
162.	498339.12	1319374.81
163.	498334.97	1319379.30
164.	498330.87	1319383.74
165.	498326.76	1319388.19
166.	498322.59	1319392.72
167.	498312.12	1319404.14
168.	498302.77	1319414.20
169.	498302.49	1319414.39
170.	498302.20	1319414.56
171.	498301.90	1319414.71
172.	498301.42	1319414.93
173.	498300.77	1319415.20
174.	498300.54	1319415.29
175.	498299.21	1319406.99
176.	498305.16	1319399.95

Линии регулирования застройки устанавливаются в соответствии с п. 1.7. региональных нормативов градостроительного проектирования Калужской области (граница застройки, устанавливаемая при размещении зданий, строений и сооружений, с отступом от красной линии или границ земельного участка).

						10/2018-002-ППТ	Лист
						Проект планировки и межевания незастроенной территории по пр. Ленина в городе Обнинске (в районе жилого комплекса «Зайцево»)	
Изм.	Копуч.	Лист	Нодх	Подпись	Дата		

2.6. Характеристики планируемого развития систем озеленения и благоустройства территории

Параметры планируемого развития системы озеленения и благоустройства территории сохраняются в соответствии с редакцией проекта планировки от 08.12.2014 № 2317-п.

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

В соответствии с региональными нормативами «Градостроительство. Планировка и застройка населенных пунктов Калужской области» площадь озелененной территории микрорайона (квартала) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений) должна составлять не менее 6 кв.м на 1 человека.

Общая площадь территории озеленения общего пользования составляет 22 677 кв.м. (11 кв.м./чел.).

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

Планировочным решением многоэтажных жилых домов необходимо организовать дворовое пространство с площадками отдыха и хозяйственными зонами.

Поскольку зеленые насаждения играют значительную роль в формировании комфортной городской среды, проектом предлагается максимальное их сохранение. Также предлагается использование придомового озеленения жилой застройки.

Значительную часть занимают дорожки, площадки и тротуары (существующие и проектируемые) территории жилых комплексов, которые являются частью общей системы благоустройства проектируемой территории. Система дорожек и площадок решается в едином комплексе с территорией лыжероллерной трассы.

Проектом планировки предлагается обустройство организованного входа в парковую зону (градостроительная зона Р-1) с пр. Ленина, таким образом объединить существующую и проектируемую застройку общей сетью тротуаров.

Для очистки территории от мусора предусмотрены площадки с твердым покрытием для размещения мусороконтейнеров.

2.7. Вертикальная планировка территории

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

						10/2018-002-ППТ	Лист
						Проект планировки и межевания незастроенной территории по пр. Ленина в городе Обнинске (в районе жилого комплекса «Зайцево»)	
Изм.	Копуч.	Лист	№дх	Подпись	Дата		

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, вертикальные отметки существующих и проектируемых дорожных покрытий).

2.8. Характеристики планируемого развития систем инженерной инфраструктуры

Параметры планируемого развития системы инженерной инфраструктуры территории сохраняются в соответствии с редакцией проекта планировки от 08.12.2014 № 2317-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.

Строительство инженерной инфраструктуры для обеспечения жилых комплексов «Скандинавия» и «Звездный городок» осуществляется на основании технических условий, выданных на момент получения разрешения на строительство данных объектов. В чертежах обозначены существующие и планируемые трассы инженерных коммуникаций.

Строительство муниципальных очистных сооружений магистрального ливневого коллектора на земельном участке с кадастровым номером 40:27:020101:1129 предусмотрено поэтапно с учетом договора № 01-28/35 от 17.01.2017 на реализацию инвестиционного проекта по разработке проектно-сметной документации на строительство муниципальных очистных сооружений магистрального ливневого коллектора в районе жилого комплекса «Зайцево» в г. Обнинске.

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 08.12.2014 № 2317-п.

						10/2018-002-ППТ	Лист
						Проект планировки и межевания незастроенной территории по пр. Ленина в городе Обнинске (в районе жилого комплекса «Зайцево»)	
Изм.	Копуч.	Лист	Нодх	Подпись	Дата		

Проектируемый объект не является потенциально-опасным объектом – взрывопожароопасным, является местом нахождения людей.

В границах проектирования предусмотрено размещение инженерных коммуникаций, аварии на которых могут вызвать техногенные ЧС, наиболее распространенным из которых является подтопление подвальных частей зданий. В результате данные аварии могут привести к поражению людей электрическим током, получению ими травм и ожогов различной степени тяжести, деформации конструкции зданий и сооружений застройки.

Также опасность представляют чрезвычайные ситуации, связанные с пожарами.

В проекте предусмотрены меры пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», СНиП 2.01.02-85* «Противопожарные нормы» и СНиП 21-01-97* «Пожарная безопасность зданий и сооружений».

Проект выполнен с соблюдением следующих требований нормативных документов:

- выдержаны необходимые нормативные противопожарные разрывы между зданиями и сооружениями (региональные нормативы «Градостроительство. Планировка и застройка населенных пунктов Калужской области»);
- предусмотрена кольцевая система местных проездов и обеспечена необходимая ширина проездов и подъездов к зданиям;
- размещены 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;
- проектом предусмотрена кольцевая система водоснабжения с установкой пожарных гидрантов.

Все проектируемые сооружения относятся ко II степени огнестойкости. Наружное пожаротушение предусмотрено от пожарных гидрантов.

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.

В ходе проектирования объектов строительства очень важно оценить обстановку по возможному возникновению чрезвычайных ситуаций,

						10/2018-002-ППТ	Лист
						Проект планировки и межевания незастроенной территории по пр. Ленина в городе Обнинске (в районе жилого комплекса «Зайцево»)	
Изм.	Копуч.	Лист	№дх	Подпись	Дата		

связанных с природными условиями, и предусмотреть мероприятия, направленные на предупреждение или снижение их последствий.

Источником чрезвычайных ситуаций является опасное природное явление или процесс, причиной которого могут быть: наводнение, сильный ветер, сильные осадки, заморозки, гроза.

Наиболее опасными явлениями, связанными с метеоусловиями для рассматриваемой территории могут быть грозы, сильные морозы, ливни. Необходимо предусматривать технические мероприятия, направленные на максимальное снижение негативных воздействий особо опасных погодных явлений.

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 СНиП 2.01.07-85 «Нагрузки и воздействия» с учетом ветровых нагрузок.

Снегопады.

Прочность покрытий должна быть рассчитана на восприятие нагрузок, превышающих снеговые нагрузки, установленные СНиП 2.01.07-85.

Сильные морозы.

Теплоизоляция помещений, глубина заложения и конструкции теплоизоляции подземных коммуникаций должны соответствовать СНиП 2.01.-82 «Строительная климатология и геофизика» для климатического пояса, соответствующего условиям Калужского региона.

Для предотвращения подтопления подземных сооружений при сезонных колебаниях уровня грунтовых вод и защиты подземных сооружений от «верховодки» необходимо предусматривать локальные пристенные дренажи, применение усиленной гидроизоляции заглубленных конструкций.

3. Положения об очередности планируемого развития территории

Развитие указанной территории осуществляется поэтапно, путем строительства отдельных объектов, расположенных в границах проектирования.

ЖК «Скандинавия»

Предполагается два этапа проектирования и строительства:

1 этап – жилой дом, окончание строительства 2020 год

2 этап – жилой дом, окончание строительства определяется проектом.

ЖК «Звездный городок»

Окончание строительства – 2019 год

Строительство улицы в жилой застройке «Проезд Спортивный» осуществляется в соответствии с инвестиционным договором № 01-28/190 от

						10/2018-002-ППТ	Лист
						Проект планировки и межевания незастроенной территории по пр. Ленина в городе Обнинске (в районе жилого комплекса «Зайцево»)	
Изм.	Копуч.	Лист	№дх	Подпись	Дата		

22.07.2015 на реализацию инвестиционного проекта по строительству участка автомобильного проезда «Спортивный» от пр. Ленина до примыкания проезда лыжероллерной трассе, а также по строительству автомобильного подъезда к земельным участкам ООО «Удивительный мир».

Проектирование городских очистных сооружений поверхностных стоков осуществляется в соответствии с договором № 01-28/35 от 17.01.2017 на реализацию инвестиционного проекта по разработке проектно-сметной документации на строительство муниципальных очистных сооружений магистрального ливневого коллектора в районе жилого комплекса «Зайцево» в г. Обнинске. Сроки строительства будут определяться по итогам окончания проектирования.

						10/2018-002-ППТ	Лист
						Проект планировки и межевания незастроенной территории по пр. Ленина в городе Обнинске (в районе жилого комплекса «Зайцево»)	
Изм.	Копуч.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

лист 1

						10/2018-002-ППТ	Лист
						Проект планировки и межевания незастроенной территории по пр. Ленина в городе Обнинске (в районе жилого комплекса «Зайцево»)	
Изм.	Копуч.	Лист	№дх	Подпись	Дата		

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

лист 2

						10/2018-002-ППТ	Лист
						Проект планировки и межевания незастроенной территории по пр. Ленина в городе Обнинске (в районе жилого комплекса «Зайцево»)	
Изм.	Копуч.	Лист	Нодх	Подпись	Дата		

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

лист 3

						10/2018-002-ППТ	Лист
						Проект планировки и межевания незастроенной территории по пр. Ленина в городе Обнинске (в районе жилого комплекса «Зайцево»)	
Изм.	Копуч.	Лист	Нодх	Подпись	Дата		

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

лист 4

						10/2018-002-ППТ	Лист
						Проект планировки и межевания незастроенной территории по пр. Ленина в городе Обнинске (в районе жилого комплекса «Зайцево»)	
Изм.	Копуч.	Лист	№дх	Подпись	Дата		

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

лист 5

						10/2018-002-ППТ	Лист
						Проект планировки и межевания незастроенной территории по пр. Ленина в городе Обнинске (в районе жилого комплекса «Зайцево»)	
Изм.	Копуч.	Лист	Нодх	Подпись	Дата		

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

лист 6

						10/2018-002-ППТ	Лист
						Проект планировки и межевания незастроенной территории по пр. Ленина в городе Обнинске (в районе жилого комплекса «Зайцево»)	
Изм.	Копуч.	Лист	№дх	Подпись	Дата		

4. Исходно-разрешительная документация

№ п/п	Наименование	Кол. листов
1.	Постановление Администрации города Обнинска от 17.10.2018 № 1703-п «О внесении изменений в документацию по планировке незастроенной территории по пр. Ленина в городе Обнинске (в районе жилого комплекса «Зайцево»»	2
2.	Кадастровый план территории кадастрового квартала 40:27:020101 от 19.10.2018 № 40/ИСХ/18-453245	364
3.	Кадастровый план территории кадастрового квартала 40:27:020103 от 19.10.2018 № 40/ИСХ/18-453249	247

						10/2018-002-ППТ	Лист
						Проект планировки и межевания незастроенной территории по пр. Ленина в городе Обнинске (в районе жилого комплекса «Зайцево»)	
Изм.	Копуч.	Лист	№дх	Подпись	Дата		