

## СОДЕРЖАНИЕ

№	Наименование	Страница
<b>1.</b>	<b>Введение. Общая часть</b>	2
<b>2.</b>	<b>Положения о характеристиках планируемого развития территории</b>	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	7
2.5.	Характеристики планируемого развития систем транспортного обслуживания. Улично-дорожная сеть. Красные линии.	8
2.6.	Характеристики планируемого развития систем озеленения и благоустройства территории	11
2.7.	Вертикальная планировка территории	12
2.8.	Характеристики планируемого развития систем инженерной инфраструктуры	12
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	13
<b>3.</b>	<b>Положения об очередности планируемого развития территории</b>	15
	<b>Графические материалы</b>	16
	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
	Схема организации улично-дорожной сети и инженерной инфраструктуры. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий. Чертеж красных линий. (М 1:1 000)	Лист 4
	Схема размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения (М 1:5 000)	Лист 5
	Чертеж архитектурно-планировочной организации территории (М 1:1 000)	Лист 6
<b>4.</b>	<b>Исходно-разрешительная документация</b>	23

Изм.	Копич.	Лист	Подк.	Подпись	Дата	07/2018-001-ППТ Проект планировки и межевания территории общественного центра города Обнинска (Зона I)	Лист

## **1. Введение. Общая часть**

Проект внесения изменений в документацию по планировке и межеванию территории общественного центра города Обнинска (Зона I) разработан Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Обнинска на основании постановления Администрации города Обнинска от 20.06.2018 № 1006-п «О внесении изменений в документацию по планировке территории Зоны I общественного центра города Обнинска, утвержденную постановлением Администрации города от 12.05.2008 № 655-п (в редакции постановлений Администрации города от 28.05.2015 № 882-п, 07.03.2017 № 305-п)».

### **Исходные данные и условия для подготовки градостроительной документации:**

- Генеральный план МО «Город Обнинск», утвержденный решением Обнинского городского Собрания от 10.12.2013 № 02-50;
- Правила землепользования и застройки МО «Город Обнинск» в действующей редакции;
- Документация по планировке территории Зоны I общественного центра города Обнинска, утвержденная постановлением Администрации города Обнинска от 12.05.2008 № 655-п (в редакции постановления Администрации города от 28.05.2015 № 882-п, 07.03.2017 № 305-п).

### **Проект планировки 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;
- межевание территории для определения зон планируемого размещения объектов местного значения.

Изм.	Копч.	Лист	Подк.	Подпись	Дата	07/2018-001-ППТ Проект планировки и межевания территории общественного центра города Обнинска (Зона I)	Лист

Основной задачей внесения изменений в утвержденную ранее документацию по планировке территории является уточнение границ парковой зоны в центре города (парк «Победы»), корректировка параметров проектируемой жилой застройки (ЖК «Голландские кварталы»), а также уточнения границ земельного участка городской площади.

В настоящее время в центре города согласно утвержденной документации по планировке территории общественного центра города (Зона II) ведется строительство новых жилых комплексов, городской площади, объектов административно-делового и общественного назначения. Построены торгово-развлекательный комплекс «Триумф Плаза», спортивный комплекс «Олимп», пешеходный бульвар и велодорожка вдоль проспекта Ленина.

Таким образом, в связи с формированием параметров застройки прилегающих территорий появляется необходимость создания единого пешеходно - рекреационного и общественного пространства, которое свяжет существующую и планируемую застройку общественного центра города Обнинска.

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

### **2.1. Объект градостроительного планирования территории, его основные характеристики**

Территория проектирования расположена в границах микрорайона 51-А города Обнинска. Микрорайон 51-А ограничен красными линиями ул. Гагарина, пр. Ленина, пр. Маркса и основного проезда в жилой зоне, общая площадь территории микрорайона в границах красных линий ориентированочно составляет **30,64 га**.

Граница проектирования принята по краю дорожного полотна существующих улиц: пр. Ленина, пр. Маркса, ул. Гагарина и застройкой микрорайона 51-А. Территория проектирования в соответствии с Правилами землепользования и застройки МО «Город Обнинск» расположена в территориальной зоне ОД-1 «Зона центра города» по пр. Маркса, в районе торгово-развлекательного комплекса «Триумф Плаза». Площадь в границах проектирования составляет **14,86 га**. Красные линии существующих улиц отделяют территорию общего пользования от территории, подлежащей застройке. Застраиваемая территория ограничена красной линией проспекта Ленина (с юго-запада), существующей застройкой микрорайона 51-А (с северо-запада), красной линией улицы Гагарина (с севера), красной линией пр. Маркса (с северо-востока). Площадь проектирования в красных линиях составляет **13,31 га**.

В границах проектирования расположены:

- земельный участок с кадастровым номером **40:27:030301:5113**, площадью 5000 кв.м, для строительства административного здания (здание прокуратуры);

Изм.	Копич.	Лист	Подк.	Подпись	Дата	07/2018-001-ППТ Проект планировки и межевания территории общественного центра города Обнинска (Зона I)	Лист

- земельные участки с кадастровыми номерами **40:27:030301:154**, **40:27:030301:155**, площадью 9507 кв.м и 7994 кв.м., для проектирования и строительства деловой офисной зоны;
- земельный участок с кадастровым номером **40:27:030301:123**, площадью 3 116 кв.м, для строительства жилых домов переменной этажности (9-14 эт.) со встроенно-пристроенными торговыми и офисными помещениями на 1-2 этажах и подземными автостоянками;
- земельный участок с кадастровым номером **40:27:030301:6033**, площадью 7322 кв.м., под инженерно-транспортную и пешеходную инфраструктуру городской площади, под детские площадки;
- земельный участок с кадастровым номером **40:27:030301:6099**, площадью 645 кв.м., под инженерно-транспортную и пешеходную инфраструктуру городской площади, под детские площадки;
- земельный участок с кадастровым номером **40:27:030301:6090**, площадью 12 162 кв.м., под жилищное строительство;
- земельный участок с кадастровым номером **40:27:030301:113**, площадью 37 420 кв.м, объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания общей площадью свыше 800 кв.м.;
- земельный участок с кадастровым номером **40:27:030301:111**, площадью 2 784 кв.м, под замощением (автостоянкой);
- земельный участок с кадастровым номером **40:27:030301:58**, площадью 342 кв.м, для эксплуатации кафе бара «Лагуна»;
- земельный участок с кадастровым номером **40:27:030301:59**, площадью 328 кв.м, под здание техцентра;
- земельный участок с кадастровым номером **40:27:030301:51**, площадью 2 443 кв.м, для эксплуатации АЗС.

Часть территории микрорайона занята озеленением общего пользования и свободна от застройки.

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

- уточнить границы земельного участка для размещения парка;
- уточнить границы земельного участка для размещения городской площади с целью включения в границы пешеходных тротуаров;
- параметры строительства многоквартирных домов.

Изм.	Копч.	Лист	Подк.	Подпись	Дата	07/2018-001-ППТ Проект планировки и межевания территории общественного центра города Обнинска (Зона I)	Лист

## 2.2. Технико-экономические показатели

№№ п.п.	Наименование показателя	Ед.изм	Проектные решения				
	<b>Территория мкр. 51-А</b>						
	<b>Площадь территории мкр. 51-А</b>	га	<b>33, 67</b>				
1.	Площадь территории мкр. 51-А в красных линиях, в том числе	га	30, 64				
	Площадь застроенной территории мкр. 51-А	кв.м	121 251				
	Участок школа и детский сад	кв.м	17 425				
	Участок административного назначения	кв.м	6 635				
	Озеленение общего пользования	кв.м	28 002				
	Территория проектирования в красных линиях (Зона I)	кв.м.	133 108				
1.2.	Площадь жилых помещений	кв.м	51 807				
1.3.	Население	чел.	1717				
1.4.	Этажность	эт.	14-12-9-7-5				
2.	<b>Территория в границах проектирования</b>						
2.1.	Площадь территории, в том числе	кв.м	<b>148 679</b>				
	Площадь существующих земельных участков	кв.м	89 063				
	Участок жилой застройки	кв.м	12 162				
	Участок транспортной и инженерной инфраструктуры	кв.м.	9 190,46				
	Участок площади общего пользования	кв.м.	1 401,80				
	Участок парка	кв.м.	41 496				
	Участок городской площади, детских площадок	кв.м.	9 097,49				
2.2.	Население	чел.	667				
2.3.	Площадь жилых помещений	кв.м.	20 000				
2.4.	Этажность (включая технические)	эт./эт.	8-11				
2.5.	Открытые автостоянки (в т.ч. гостевые)	м/м	126				
2.6.	Подземная автостоянка (постоянного хранения)	м/м	120				
3.	<b>Общая площадь жилой застройки мкр. 51-А</b>	кв.м.	<b>71 807</b>				
4.	<b>Население</b>	чел.	<b>2 394</b>				
5.	<b>Плотность населения</b>	чел/га	<b>78, 15</b>				
6.	<b>Потребность в ДДУ</b>	мест	<b>77</b>				
7.	<b>Потребность в общеобразовательных учреждениях</b>	мест	<b>228</b>				
8.	<b>Вместимость детского сада</b>	мест	<b>85</b>				
9.	<b>Вместимость школы</b>	мест	<b>275</b>				
Изм.	Копич.	Лист	Подк.	Подпись	Дата	07/2018-001-ППТ Проект планировки и межевания территории общественного центра города Обнинска (Зона I)	Лист

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

Общая площадь жилых помещений микрорайона 51-А составляет **71 807 кв.м**, в том числе **20 000 кв.м** планируемых согласно проекту планировки.

Общее количество населения микрорайона, учитывая норму жилой обеспеченности в соответствии действующей редакцией региональных нормативов градостроительного проектирования Калужской области для городского населения 30 кв.м. на 1 человека, составляет (71 807 кв.м./30 кв.м/чел.) **2 394 чел**, в том числе **677 человек** в планируемой жилой застройке.

Параметры планируемой жилой застройки, такие как этажность, конфигурация домов, их общая площадь уточняется при проектировании, но с учетом установленных параметров данного проекта и 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.

Линии регулирования застройки определены с учетом существующей застройки микрорайона 51-А.

Возможно использование первых этажей проектируемой жилой застройки для размещения нежилых помещений при условии выполнения требований региональных нормативов «Градостроительство. Планировка и застройка населенных пунктов Калужской области», а также иных нормативных и правовых актов и нормативно-технических документов Российской Федерации и Калужской области в области градостроительства.

### **ЖК «Голландские кварталы»**

Проект предусматривает создание полноценной городской среды. Новые общественные пространства свяжут существующий микрорайон города с «Парком Победы» и центральным городским парком у Дома Ученых. В проекте отражены следующие принципы создания комфортной городской среды, рекомендованные Минстроем РФ:

- четкое деление на частные дворы и городское пространство;
- двор без машин (парковка предусмотрена на уровень ниже двора);
- магазины и общественные функции в первых этажах жилых зданий;
- среднеэтажная квартальная застройка в центре города;
- современные фасадные решения (разные фасады у разных кварталов).

Композиционное решение комплекса основано на принципе разнообразия. Переменная этажность и индивидуальные фасады каждого здания создают современный динамичный образ комплекса.

Архитектурная концепция комплекса представляет собой три группы жилых домов переменной этажности со встроенными общественными функциями в первых этажах.

Изм.	Копч.	Лист	Подк.	Подпись	Дата	07/2018-001-ППТ	Лист
						Проект планировки и межевания территории общественного центра города Обнинска (Зона I)	

Первая группа – это 11-ти этажный жилой дом с пристроенным магазином, выходящим на общественную площадь. Жилой дом будет взаимодействовать с окружающей застройкой цветовым решением фасадов, реагируя на терракотовую цветовую гамму соседнего кирпичного микрорайона 51А и контрастный монохромный облик ЖК «Циолковский», замыкающего перспективу проспекта Маркса.

Вторая и третья группа – это кварталы с двумя корпусами 8-11 этажей жилых домов, связанных подземной автостоянкой, на которой образуются два закрытых двора для жителей.

Между группами жилых домов общественные зоны, которые связывают существующий микрорайон 51А с «Парком Победы» вдоль проспекта Маркса и создают полноценное городское пространство.

#### **2.4. Характеристики планируемого развития системы социального обслуживания**

*Параметры планируемого развития системы социального обслуживания сохраняются в соответствии с редакцией проекта планировки от 07.03.2017 № 305-н.*

Необходимое количество объектов социально-культурного и бытового обслуживания на проектируемой территории обеспечено за счет существующих объектов, расположенных в границах проектирования и в смежных микрорайонах в радиусе доступности, а также часть объектов (объекты торговли, бытового обслуживания, общественного питания, офисные и другие помещения общественного назначения) могут быть размещены во встроено-пристроенных нежилых помещениях на первых этажах многоквартирных домов.

В радиусе пешеходной доступности расположены многофункциональный торгово-развлекательный комплекс «Триумф Плаза», спортивный комплекс «Олимп», а также магазины, предприятия бытового обслуживания, офисы и иные предприятия в первых этажах существующей застройки микрорайона 51-А.

Медицинское обслуживание населения, учитывая нормативную доступность, обеспечивается за счет существующих объектов здравоохранения, расположенных по пр. Ленина в 20 мин. пешеходной доступности.

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

Потребность в ДДУ для микрорайона составляет – 85 мест из расчета 32-39 ребенка на 1000 жителей. Радиус обслуживания по ДДУ – 300 м, что соответствует нормам.

Потребность в местах в общеобразовательных учреждениях составляет – 228 мест из расчета 95 учащихся на 1000 жителей (общее количество 195 мест).

Изм.	Копч.	Лист	Подк.	Подпись	Дата	07/2018-001-ППТ Проект планировки и межевания территории общественного центра города Обнинска (Зона I)	Лист

Радиус обслуживания общеобразовательного учреждения - 500 м, что соответствует нормам.

Проектом предлагается с учетом ранее принятых решений согласно Проекту застройки территории микрорайона 51-А (постановление Администрации города Обнинска от 18.02.2003 № 146-п «Об утверждении Проекта застройки микрорайона 51-А в г. Обнинске») размещение участка школы на 275 мест и детского сада на 85 мест.

## **2.5. Характеристики планируемого развития систем транспортного обслуживания. Улично-дорожная сеть. Красные линии.**

Подъезды к формируемым земельным участкам планируются с существующей дорожной сетью: проспекта Ленина, проспекта Маркса, и планируемого тупикового проезда.

Категория дорог, параметры дорожной сети проектируемой территории установлены в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Калужской области.

Проектируемый тупиковый проезд классифицирован как основной двухполосный проезд с асфальтовым покрытием, предназначенный для подъезда транспортных средств к многоквартирным домам внутри микрорайона, с шириной полосы 3,0 м. Ширина дорожного полотна 6,0 м, ширина в красных линиях 18,95 м (ось проезда смешена относительно центра), ширина тротуара со стороны существующей жилой застройки 3,0 м.

Суммарная потребность в автомобильных парковках (гостевых и постоянного хранения) проектируемой жилой застройки оценивается в соответствии с таблицей 1 статьи 23 Правил землепользования и застройки МО «Город Обнинск» (3 места на 10 жителей) и составляет ориентировочно **200 машино-мест** ( $667/10*3=200$ ). Гостевые парковки из расчета 40 машино-мест на 1000 жителей и составляет 27 машино-мест.

Таким образом, потребность в парковках на территории проектируемой жилой застройки составит **200 машино-мест**. Проектом предлагается подземная парковка постоянного хранения на 173 машино-места и наземная гостевая парковка на 27 машино-мест на территории в границах участка жилой зоны.

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.

Размещение парковочных мест застройки уточняется при проектировании.

Изм.	Копич.	Лист	Подк.	Подпись	Дата	07/2018-001-ППТ Проект планировки и межевания территории общественного центра города Обнинска (Зона I)	Лист

В границах земельного участка с кадастровым номером 40:27:030301:6090 выделяются территории общего пользования, связанные единым пешеходным пространством с территорией «Парка Победы», таким образом не допускается ограждение и обустройство различных препятствий (шлагбаумов, ворот и тд.) для ограничения доступа граждан на территорию общего пользования в границах указанного участка.

### ЖК «Голландские кварталы»

Проектом жилого комплекса предусмотрена организация открытых автостоянок для легкового автотранспорта на 126 машино-места в пределах благоустройства, 120 - в подземных автостоянках, а также 72 - в зоне пешеходной доступности в существующей парковке.

Общее число машино-мест для проектируемых объектов составляет 318 машино-мест.

Въезды в подземные автостоянки осуществляются с проектируемого проезда, вдоль которого располагаются гостевые машино-места. Планировочное решение застройки исключает движение автомобильного транспорта по территории жилых домов.

Противопожарные проезды вокруг жилых домов являются частью внутриважтальной пешеходной зоны. Въезды на территорию жилого дома для пожарных машин осуществляются с проектируемого проезда.

#### *Красные линии установить:*

- вдоль пр. Маркса по границе существующего пешеходного бульвара и пешеходного тротуара в районе транспортной развязке с ул. Гагарина переменной ширины 21-23 м от оси;
- вдоль пр. Ленина по границе существующего пешеходного тротуара шириной 36 м от оси;
- вдоль ул. Гагарина по границе существующего пешеходного тротуара шириной 60 м от оси;
- вдоль основного проезда между микрорайонами 51-А и 51 по границе существующего тротуара вдоль дома по ул. Гагарина, 15 со смещением 8,2 м до границы вдоль существующего тротуара вдоль домов по пр. Ленина, 156, 160 переменной ширины 13,8 – 21,3 от оси.

*Таблица 1. Координаты поворотных точек границ красных линий*

№	№ по чертежу	X	Y
1.	1.	497671.18	1320356.70
2.	2.	497731.50	1320305.11
3.	3.	497773.24	1320268.98
4.	4.	497818.17	1320229.97
5.	5.	497878.98	1320177.18
6.	6.	497936.31	1320242.80
7.	7.	497937.07	1320244.10
8.	8.	497938.15	1320246.99

Изм.	Копич.	Лист	Подп.	Подпись	Дата	07/2018-001-ППТ Проект планировки и межевания территории общественного центра города Обнинска (Зона I)	Лист
------	--------	------	-------	---------	------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------	------

9.	9.	497938.89	1320250.67
10.	10.	497939.02	1320278.58
11.	11.	497939.44	1320316.75
12.	12.	497938.80	1320334.64
13.	13.	497938.36	1320337.42
14.	14.	497913.15	1320360.50
15.	15.	497887.56	1320382.94
16.	16.	497919.60	1320419.83
17.	17.	497928.79	1320430.42
18.	18.	497929.24	1320430.03
19.	19.	497960.81	1320465.78
20.	20.	497960.44	1320466.10
21.	21.	498080.90	1320604.35
22.	22.	498274.66	1320609.79
23.	23.	498127.39	1320671.74
24.	24.	498144.74	1320691.64
25.	25.	498170.57	1320722.19
26.	26.	498176.19	1320822.03
27.	27.	498177.23	1320847.38
28.	28.	498177.44	1320863.72
29.	29.	498176.69	1320878.59
30.	30.	498174.26	1320901.09
31.	31.	498169.26	1320923.76
32.	32.	498163.70	1320942.04
33.	33.	498155.93	1320966.53
34.	34.	498149.95	1320982.33
35.	35.	498141.81	1321000.77
36.	36.	498125.29	1321030.29
37.	37.	498114.24	1321045.83
38.	38.	498104.40	1321058.73
39.	39.	498098.31	1321065.74
40.	40.	498062.52	1321105.01
41.	41.	498018.70	1321099.13
42.	42.	498008.63	1321108.18
43.	43.	497853.36	1320929.07
44.	4.1.	497838.76	1320912.22
45.	4.2.	497836.15	1320909.21
46.	4.3.	497796.81	1320864.00
47.	1.7.	497794.11	1320860.90
48.	1.8.	497779.19	1320843.79
49.	1.9.	497735.83	1320793.57
50.	1.10.	497615.37	1320654.15
51.	1.11.	497541.81	1320569.91
52.	1.12.	497519.77	1320540.41

Изм.	Копч.	Лист	Нодк	Подпись	Дата	07/2018-001-ППТ	Лист
						Проект планировки и межевания территории общественного центра города Обнинска (Зона I)	

53.	1.13.	497515.03	1320533.92
54.	1.14.	497513.54	1320531.16
55.	1.15.	497513.23	1320530.04
56.	1.16.	497512.51	1320526.73
57.	1.17.	497512.54	1320523.82
58.	1.18.	497513.07	1320521.74
59.	1.19.	497513.91	1320519.75
60.	1.20.	497515.51	1320515.92
61.	1.21.	497517.49	1320512.23
62.	1.22.	497533.50	1320478.68
63.	1.23.	497538.65	1320473.53
64.	1.24.	497543.48	1320469.07
65.	1.25.	497581.45	1320435.85
66.	1.1.	497583.75	1320433.83

## 2.6. Характеристики планируемого развития систем озеленения и благоустройства территории

Благоустройство и озеленение территории являются важной составной частью архитектурно-планировочного решения территории центра города.

В соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования 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 28 002 кв.м. ( $28\ 002/2\ 394 = 11,6$  кв.м./чел.).

Основной задачей проекта является создание в центре города парковой зоны (пешеходно - рекреационного и общественного пространства) – «Парк Победы». Территория парка позволит связать территории двух центров города общественный центр города Зона I и общественный центр города Зона II.

Общая площадь территории парка составляет 41 496 кв.м.

Парк разбит на две очереди, в первую очередь входит строительство центральной аллеи, шириной 5,5 м, пешеходных дорожек между существующим бульваром и планируемой аллей, разбивка цветочных клумб, посадка деревьев, вертикальная планировка территории. Первая очередь реализована в 2018 году.

Во вторую очередь входит, проектирование парка с учетом параметров планируемой жилой застройки (ЖК «Голландские кварталы») с целью формирования живописного парка. На проектируемой территории парка планируется размещение малых архитектурных форм: беседки, ограждения газонов и цветников, декоративное мощение площадок, тротуаров,

Иzm.	Копич.	Лист	Подк.	Подпись	Дата	07/2018-001-ППТ Проект планировки и межевания территории общественного центра города Обнинска (Зона I)	Лист

пешеходных дорожек, урны и мусоросборники, детские игровые комплексы, скамейки.

План реализации по строительству парка состоит из двух этапов:

1 этап – проектирование и строительство первой очереди парка (2015-2018).

2 этап – проектирование и строительство второй очереди парка (2019-2021).

Планировочным решением многоэтажных жилых домов необходимо организовать дворовое пространство с учетом основных пешеходных связей микрорайона 51-А.

Поскольку зеленые насаждения играют значительную роль в формировании комфортной городской среды, проектом предлагается максимальное сохранение существующего зеленого массива от дублера пр. Ленина до застройки микрорайона 51-А. Также предлагается сохранение придомового озеленения жилой застройки.

Значительную часть занимают дорожки, площадки и тротуары (существующие и проектируемые) территории жилых комплексов, объектов общественного назначения, которые являются частью общей системы благоустройства проектируемой территории. Предлагается обустройство пешеходного тротуара шириной 3 м вдоль домов по пр. Ленина, 144, 150, и ул. Гагарина, 7, также обустройство системы пешеходных тротуаров вдоль формируемых участков для размещения школы и детского сада, объекта общественно-делового назначения с учетом существующих тротуаров микрорайонов 51-А и 51.

Для обеспечения беспрепятственного доступа населения рассматриваемой территории к рекреационной зоне в районе Белкинских прудов, проектом предлагается обустройство пешеходного тротуара шириной 3 м вдоль через территорию общего пользования в красных линиях ул. Гагарина вдоль существующего здания рынка (ул. Гагарина, д. 27а).

## **2.7. Вертикальная планировка территории**

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, вертикальные отметки существующих и проектируемых дорожных покрытий).

## **2.8. Характеристики планируемого развития систем инженерной инфраструктуры**

Изм.	Копч.	Лист	Подк.	Подпись	Дата	07/2018-001-ППТ Проект планировки и межевания территории общественного центра города Обнинска (Зона I)	Лист

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 необходимых технических условий.

## **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**

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, наиболее неблагоприятной ситуацией при авариях является разрушение наибольших емкостей или аппаратов в летнее время при солнечной погоде и устойчивом ветре в сторону объекта. В случае возникновения такого рода ЧС, людям оказавшимся в зоне возможного заражения, надо немедленно уходить в сторону, перпендикулярную движению ветра. При нахождении в помещении необходимо как можно более тщательно загерметизировать его. Укрываться в подвалах недопустимо, так как хлор тяжелее воздуха в 2,5 раза, стелется по земле, заходит во все низинные места, в том числе и в подвалы. Дальнейшие действия должны проводиться в соответствии с руководствами районного штаба ГО и ЧС, передаваемыми по сети радио.

Также опасность представляют чрезвычайные ситуации, связанные с пожарами.

В проекте предусмотрены меры пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 22.07.2008 № 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;

Изм.	Колч.	Лист	Подк.	Подпись	Дата	07/2018-001-ППТ Проект планировки и межевания территории общественного центра города Обнинска (Зона I)	Лист

- 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, 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 сугревые нагрузки, установленные СНиП 2.01.07-85.

#### *Сильные морозы.*

Теплоизоляция помещений, глубина заложения и конструкции теплоизоляции подземных коммуникаций должны соответствовать СНиП

						07/2018-001-ППТ Проект планировки и межевания территории общественного центра города Обнинска (Зона I)	Лист
Изм.	Копч.	Лист	Подк.	Подпись	Дата		

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 территории общественного центра города Обнинска (Зона I) планируется в несколько этапов путем строительства отдельных объектов, расположенных в границах проектирования.

#### **ЖК «Голландские кварталы»**

Предполагается три этапа проектирования и строительства:

*1 этап* – Жилой дом №1 со встроенным магазином в 1-ом этаже и подвале.

*2 этап* – Жилой дом №2 (корпус 1 и корпус 2) с нежилыми помещениями на 1-ом этаже и в подвале и автомобильной автостоянкой между корпусами под дворовым пространством.

*3 этап* – Жилой дом №3 (корпус 1 и корпус 2) с нежилыми помещениями на 1-ом этаже и в подвале и автомобильной автостоянкой между корпусами под дворовым пространством.

#### **«Парк Победы»**

План реализации по строительству парка состоит из двух этапов:

*1 этап* – проектирование и строительство первой очереди парка (2015-2018).

*2 этап* – проектирование и строительство второй очереди парка (2019-2021).

Строительство внутридворового проезда, а также благоустройство части территории Парка Победы, прилегающей к земельному участку с кадастровым номером 40:27:030301:6090, осуществляется на основании инвестиционного договора между застройщиком жилого комплекса и Администрацией города.

Изм.	Копч.	Лист	Подк.	Подпись	Дата	07/2018-001-ППТ Проект планировки и межевания территории общественного центра города Обнинска (Зона I)	Лист

## **Графические материалы**

Изм.	Копч.	Лист	Нодк	Подпись	Дата	07/2018-001-ППТ Проект планировки и межевания территории общественного центра города Обнинска (Зона I)	Лист

#### 4. Исходно-разрешительная документация

№ п/п	Наименование	Кол. листов
1.	Постановление Администрации города Обнинска от 20.06.2018 № 1006-п «О внесении изменений в документацию по планировке территории Зоны I общественного центра города Обнинска, утвержденную постановлением Администрации города от 12.05.2008 № 655-п (в редакции постановлений Администрации города от 28.05.2015 № 882-п, 07.03.2017 № 305-п)»	2
2.	Кадастровый план квартала 40:27:030301 от 05.07.2018 № 40/ИСХ/18-289353	54

						Проект планировки и межевания территории общественного центра города Обнинска (Зона I) 07/2018-001-ППТ	Лист
Изм.	Копч.	Лист	Подк.	Подпись	Дата		