

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки в целях комплексного освоения территории по адресу: г.Курган, в границах ул.Луначарского-ул.Калинина-ул.Смирнова-ул.Чкалова разработан в соответствии со следующей нормативно-правовой документацией:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004г. № 190-ФЗ;

- Земельным кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ;

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;

- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» в части не противоречащей Градостроительному кодексу РФ;

- Правилами землепользования и застройки города Кургана, утвержденными решением Курганской городской Думы №318 от 19.12.07

- Генеральным планом города Кургана, утвержденным решением Курганской городской Думы №215 от 20.10.2010г.;

- СНиП 2.05.02-85*, Автомобильные дороги;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов;

- Местными нормативами градостроительного проектирования г. Кургана, утвержденными решением Курганской городской Думы № 148 от 15.06.2011г.

- Постановлением Администрации города Кургана от 17.03.17 г. № 1915 «Об утверждении порядка подготовки и утверждения документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений

18-12/17-ППТ

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
ГИП		Статных				Лист	Листов	
Разраб.		Потоскуев				2		
Н.контр.						ООО «Ресткомплектпроект»		
						Проект планировки для комплексного освоения территории по адресу: г.Курган, в границах ул.Луначарского - ул.Калинина - ул.Смирнова - ул.Чкалова		

Согласовано:

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Администрации г.Кургана, а также правообладателей существующих линейных объектов, субъектов естественных монополий, организаций коммунального комплекса, в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации».

- РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации

Основанием для разработки проекта планировки территории является:

- Договор №381 аренды земельного участка для комплексного освоения территории от 25.12.2017г., заключенный между Администрацией города Кургана и ООО «Гермес»

- Договор №6 комплексного освоения территории от 25.12.2017г., заключенный между Администрацией города Кургана и ООО «Гермес»

Проект планировки является основой для комплексного решения вопросов инженерного, транспортного, социально-экономического развития территории и для последующей стадии разработки проектной документации.

1. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ (ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ)

1.1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Территория, на которую разрабатывается проект планировки территории находится в границах ул.Луначарского-ул.Калинина-ул.Смирнова-ул.Чкалова, на севере города Кургана, в границах земельного участка с кадастровым номером 45:25:020602:652.

Технико-экономические показатели земельного участка

Взам. инв. №						Лист
Подпись и дата						18-12/17-ППТ
Инв. № подл.	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
						3

Наименование показателей	Количество	Примечание
Площадь участка в границах отвода земельного участка	15708,0 м ²	
Площадь застройки зданий	5807,2 м ²	
Площадь асфальтового покрытия	5177,8 м ²	
В том числе: проездов	3458,0 м ²	
тротуаров	897,8 м ²	
отмостки	822,0 м ²	
Площадь озеленения	3252,8 м ²	
Площадь улучшенного грунтового покрытия	1470,2 м ²	
Процент застройки (в %)	37,0 %	
Процент асфальтового покрытия (в %)	33,0 %	
Процент озеленения (в %)	20,6 %	
Процент улучшенного грунтового покрытия (в %)	9,4 %	

Проектом предлагается разместить группу многоквартирных жилых домов средней этажности с объектом торговли.

Численность населения жилой застройки на расчетный срок принята равной 427 человек.

Территория проекта планировки не имеет особых климатических условий.

Опасные геологические процессы отсутствуют, отвод поверхностных вод решен вертикальной планировкой территории.

Участок находится вне установленных санитарно-защитных зон предприятий.

Согласно письма Управления охраны объектов культурного наследия Правительства Курганской области №22-06-1343 от 20.03.2018 в границах земельного участка с кадастровым номером 45:25:020602:652 объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Федерации, выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия, зоны охраны объектов культурного наследия отсутствуют.

Согласно Заключения №32 от 15.03.2018 об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки Департамента по недропользованию по Уральскому Федеральному округу - месторождения полезных ископаемых, учтенные Государственным балансом запасов полезных ископаемых РФ, участки недр федерального значения, подземные источники питьевого и технологического водоснабжения, учтенные Государственным реестром, отсутствуют.

Положение об очередности планируемого развития территории

1-я очередь

Этапы проектирования, строительства, реконструкции ОКС	Описание развития территории	Примечание
1 этап	Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения	

2-я очередь

1 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций	На первом этапе освоения территории предусмотрено: 1) строительство 4-х жилых домов с 1 объектом торговли; 2) строительство плоскостных сооружений (спортивных, детских и др. площадок); 3) устройство капитального, асфальтового покрытия дорожного полотна; 4) благоустройство территории
2 этап	Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию	

1.2 Размещение объектов местного значения

Жилая зона

Взам. инв. №	Подпись и дата							Лист	
Инв. № подл.								18-12/17-ПТТ	5
		Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

На момент подготовки проекта планировки территория свободна от застройки. Проектируемый земельный участок располагается, согласно действующим Правилам землепользования и застройки города Кургана, в территориальной зоне **Ж – 3 – зона застройки среднеэтажными жилыми домами**. Размещение на проектируемом земельном участке группы 3-х этажных многоквартирных жилых домов соответствует основным видам разрешенного использования земельного участка. Проектом предусмотрено формирование группы жилых домов с благоустроенными дворовыми территориями. Показатели для нового строительства приняты в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования и Генеральным планом муниципального образования города Курган:

- Обеспеченность жилой площадью - 21,8 кв.м./чел.
- Площадь проектируемой территории – 1,5708 га
- Население проектируемого участка – 427 чел.
- Жилищный фонд проектируемого участка – 9302,2 кв.м.
- Плотность населения – 272 чел./га

Общественно-деловая зона

В г.Курган имеются все необходимые объекты периодического и эпизодического пользования населением.

Расчет потребности в учреждениях обслуживания по местам выполнен с учетом местных нормативов градостроительного проектирования г. Кургана. Расчет произведен на проектное население – 427 человек.

В соответствии с произведенными расчетами минимальное необходимое количество учащихся в общеобразовательных учреждениях составляет 47 человек, минимальное необходимое количество мест в дошкольных учреждениях – 33 места.

Ближайшее детское дошкольное учреждение МБДОУ центр развития ребенка-детский сад № 131 «Ветерок» расположено по адресу г.Курган, 6-й микрорайон, 9, в радиусе 1000м от границ проектирования. Еще один детский сад комбинированного вида № 138 «Дюймовочка» находится по адресу

Взам. инв. №							Лист
Подпись и дата							6
Инв. № подл.							18-12/17-ППТ
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

г.Курган, 6-й микрорайон, 8, в радиусе 1000-1100м от границ проектирования. Также в радиусе 1000-1100м от границ проектирования располагается детский сад комбинированного вида № 127 «Катюша», по адресу г.Курган, 6-й микрорайон, 4А.

Ближайшее общеобразовательное учреждение Муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение Средняя общеобразовательная школа № 39 имени Молодой Гвардии находится по адресу г.Курган, ул. Молодежи, 35, в радиусе 750м от границ проектирования.

Суммарная площадь плоскостных спортивных сооружений, предусмотренных на проект, составляет 893,4 кв.м.

Объекты торговли в количестве 1 (магазин) расположен на въезде на проектируемый земельный участок.

Обслуживание остальными объектами социального и культурно-бытового обслуживания будет происходить за границей проектирования, на территории г.Курган.

1.3 Планируемое размещение объектов инженерной инфраструктуры

Проектом предусматривается полное инженерное благоустройство зданий жилой застройки и объекта торгового назначения. Запроектированы централизованные системы водоснабжения, электроснабжения, теплоснабжения. Система водоотведения запроектирована общая для всей группы жилых домов, с отводом канализационных стоков в водонепроницаемый септик.

Произведены расчеты энергопотребления на полный объем жилищного строительства. Расчеты по перспективным объемам энергопотребления выполнены в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Курганской области. Также мероприятия по развитию инженерной инфраструктуры проектируемого земельного участка увязаны с положениями Генерального плана муниципального образования города Кургана.

Предлагаемые проектом к строительству объекты инженерной

Взам. инв. №					
	Подпись и дата				
Инв. № подл.					
	18-12/17-ППТ				
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
					Лист
					7

инфраструктуры и трассы сетей представлены на «Сводном плане инженерных сетей».

Электроснабжение

Настоящим проектом предусматривается 100% обеспечение всей проектной застройки централизованной системой электроснабжения. Основной источник питания – ПС 110/10 кВ «Заозерная», ТП-133, РУ-10 кВ, КЛ-10 кВ. Точка подключения – проектируемая КТП-1602. Максимальная мощность присоединяемых энергопринимающих устройств составляет 99 кВт. Класс напряжения электрических сетей, к которым осуществляется технологическое присоединение – 0,4 кВ. Категория надежности – третья.

Водоснабжение

Настоящим проектом предусматривается 100% обеспечение всей проектной застройки централизованной системой водоснабжения с вводами сети в дома. Водопровод принимается объединенный хозяйственно-питьевой и противопожарный. Наружное пожаротушение предусматривается от пожарных гидрантов на водопроводной сети.

Согласно Технических условий №072 от 16.02.2018г., выданных АО «Водный Союз», водоснабжение территории для комплексного освоения возможно выполнить в пределах границ земельного участка. Место врезки запроектировано на границе земельного участка в сторону существующего водопровода Д=110мм по ул.Чкалова-ул.Луначарского. На месте врезки установить задвижку с обрезиненным клином. Ввода в здания предусмотреть из труб ПНД, на глубине 2,8м, с установкой водомерного узла на вводе в каждое здание.

Объем водопотребления проектного населения составит 123,0 м³/сут.

Водоотведение

Согласно Технических условий №072 от 16.02.2018г., выданных АО «Водный Союз», централизованных сетей канализации в данном районе нет.

Проектом предусматривается 100% обеспечение всей проектной застройки единой системой водоотведения в водонепроницаемый септик, с последующим

Взам. инв. №					
	Подпись и дата				
Инв. № подл.					
	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.
18-12/17-ППТ					
					Лист
					8

вывозом на очистку и утилизацию.

Отведение хозяйственно-бытовых стоков с проектируемой территории решается с помощью системы самотечных коллекторов, проложенных в соответствии со «Схемой вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории».

Уточнение диаметров канализационных коллекторов, диаметров труб вводов в здания выполняется на этапах рабочего проектирования.

Объем хозяйственно-бытовых стоков от проектного населения составит 123,0 м³/сут.

Теплоснабжение

Настоящим проектом предусматривается 100% обеспечение всей проектной застройки централизованной системой теплоснабжения. Источник теплоснабжения – ООО «Курганская ТЭЦ»

Согласно Технических условий №499 от 13.02.2018г., выданных ПАО «Курганская генерирующая компания» Структурное подразделение «Тепловые сети», точка подключения – на существующей тепловой сети от ЦТП №13Д (УТ-8).

Суммарный максимальный размер тепловой энергии составит 1,239 Гкал/час.

Связь

В соответствии с Пособием по проектированию городских (местных) телефонных сетей проводного вещания городских и сельских поселений телефонизация в населенных пунктах для жилого фонда должна быть предусмотрена 100%. С учетом коэффициента семейности общее

количество номеров для проектируемой территории составит 306.

Обеспечить фиксированной связью жителей проектируемой группы жилых домов предлагается от существующих станций связи операторов г.Кургана.

Также проектом предлагается:

- обеспечить население интернет-связью;
- обеспечить население системами цифрового телевизионного вещания;

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

18-12/17-ППТ

- обеспечить население системами домофонов.

1.4 Планируемое размещение объектов транспортной инфраструктуры

В основу перспективного развития улично-дорожной сети проектируемого участка положены принципы оптимальной транспортной доступности всех объектов проектируемой застройки, а также учтены предложения Генерального плана г.Курган.

Развитие планировочной структуры предполагает следующие основные мероприятия:

- трассировка улицы Калинина (местного значения) вдоль северо-восточной границы земельного участка;
- трассировка улицы Смирнова (местного значения) вдоль северо-западной границы земельного участка;
- трассировка внутриквартальных проездов по территории земельного участка для обеспечения равной доступности всех объектов проектируемой застройки;

Поперечные профили реконструируемых улиц и проектируемых проездов выполнены в соответствии с СП 42.13330.2011.

Пешеходное движение организовано вдоль всех проектируемых проездов, а также по дворовой части проектируемого участка, для обеспечения минимальной дальности перемещения до объектов пешеходного тяготения.

Автобусное сообщение в районе ул.Луначарского - ул.Калинина - ул.Смирнова - ул.Чкалова существующее. Ближайшие остановочные пункты расположены:

- в районе перекрестка улиц Луначарского-Молодой Гвардии (в Заозерный);
- в районе перекрестка улиц Комиссаров – Смирнова (в Заозерный);
- в районе перекрестка улиц Комиссаров – Чкалова (в центр);
- в районе перекрестка улиц Комиссаров – Смирнова (в центр);

Расположение остановочных пунктов представлено на «Фрагменте карты

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

18-12/17-ППТ

планировочной структуры территорий поселения». Расположение остановочных пунктов общественного транспорта предусматривает высокий уровень доступности от всех объектов проектируемой застройки (радиус доступности 200м).

Хранение автомобильного транспорта жителями проектируемых многоквартирных жилых домов предусмотрено на прилегающих к жилым домам территориях, вдоль внутриквартальных проездов. Согласно Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования города Кургана норма обеспеченности парковочными местами составляет 310 машиномест на 1000 человек. Проектом предусмотрено 134 машиноместа для временного хранения автомобилей в границах проектируемого земельного участка.

1.5 Планируемое размещение объектов инженерного благоустройства территории

Инженерная подготовка проводится для улучшения качества территорий и исключения негативного воздействия на застраиваемые территории, с целью создания благоприятных условий для рационального функционирования застройки, системы инженерной инфраструктуры, сохранности архитектурно-ландшафтных и водных объектов, а также зеленых массивов.

Инженерная подготовка представляет собой комплекс мероприятий, обеспечивающих создание благоприятных условий для строительства и эксплуатации населенных мест, размещения и возведения зданий, прокладки улиц, инженерных сетей и других элементов градостроительства.

В соответствии с требованиями действующих санитарных правил и норм была разработана схема поверхностного водоотвода, которая включает следующие мероприятия:

- вертикальная планировка;
- поверхностный водоотвод;

Основные мероприятия по инженерной подготовке отражены на листе «Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

18-12/17-ПТТ

инженерной защиты территории» графических материалов. Проектом предусмотрен поверхностный водоотвод по проектируемым внутриквартальным проездам в сторону северо-восточной границы участка.

В соответствии с принятыми планировочными решениями проекта планировки предусмотрено благоустройство и озеленение территорий общего пользования, как внутри дворовой территории, так и вдоль красных линий застройки.

Мероприятия по благоустройству включают в себя:

- организацию площадок с улучшенным грунтовым покрытием для занятий физкультурой, отдыха взрослых и игр детей, хозяйственных площадок;
- устройство пешеходных дорожек;
- озеленение;

Для организации беспрепятственного доступа инвалидов ко всем необходимым объектам необходимо предусмотреть понижающие площадки в местах пересечения тротуаров с проезжей частью. Высота бортовых камней тротуара должна быть не менее 2,5см и не превышать 4см. Минимальная ширина пониженного бордюра, исходя из габаритов кресла-коляски, должна быть не менее 900мм.

1.6 Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателя	Ед. измерения	Современное состояние	Расчетный срок	
					1
I					
ТЕРРИТОРИЯ					
1	Территория земельного участка, в том числе:	кв.м/%	15708,0/100,0	15708,0/100,0	
2	Площадь застройки зданий	кв.м/%	0,0/0,0	5807,2/37,0	
3	Площадь асфальтового покрытия	кв.м/%	0,0/0,0	5177,8/33,0	
4	Площадь озеленения	кв.м/%	0,0/0,0	3252,8/20,6	
5	Площадь улучшенного грунтового покрытия	кв.м/%	0,0/0,0	1470,2/9,4	
II					
НАСЕЛЕНИЕ					
18-12/17-ПТТ					
				Лист	
				12	
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

1	Общая численность населения	чел.	-	427
2	Плотность населения	чел./га	-	272
III	ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД			
1	Средняя обеспеченность населения	м ² /чел. в жилой застройке	-	21,8
2	Общий объем жилищного фонда	кв.м	-	9302,2
3	Количество жилых домов	шт.	-	4
4	Существующий сохраняемый жилищный фонд	кв.м.	-	-
IV	ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОГО И КУЛЬТУРНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ			
1	Дошкольное образовательное учреждение (ясли-сад)	место	-	-
2	Общеобразовательное учреждение (начальная школа)	учащихся	-	-
3	Школа искусств (эстетического образования)	мест	-	-
4	Библиотека	объект	-	-
5	Помещения досуга и любительской деятельности	кв.м.	-	-
6	Больничное учреждение	коек	-	-
7	Поликлиника	посещений в смену	-	-
8	Объекты торговли	кв.м.	-	300
9	Объект общественного питания	посадочное место	-	-
10	Спортивный зал	кв.м. площади пола	-	-
11	Бассейн	кв.м.зеркала воды	-	-
12	Детская и юношеская спортивная школа	учащиеся	-	-
13	Плоскостные спортивные сооружения	кв.м.	-	893,4
14	Объект бытового обслуживания	раб.место	-	-
15	Филиал банка	операционное место	-	-
V	ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА И БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ			
1	Водоснабжение			
1.1	Водопотребление всего	м ³ /сут.	-	123,0
2	Хозяйственно-бытовая канализация			
2.1	Общее поступление сточных вод всего	м ³ /сут.	-	123,0
3	Электроснабжение			
3.1	Потребность в электроэнергии всего	кВт	-	-

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	--------	------	--------	-------	------

18-12/17-ПТТ

Лист

3.2	Трансформаторный пункт	шт.	-	-
4	Теплоснабжение			
4.1	Потребление тепла всего	гкал/час	-	1,239
	Газовая котельная	шт.	-	-
5	Газоснабжение			
5.1	Потребление газа всего	м ³ /год	-	-
6	Связь			
6.1	Обеспеченность населения телефонной сетью общего пользования	номеров	-	306
7	Инженерная подготовка территории			
7.1	Общее поступление поверхностного стока	м ³ /сут.	-	-
VI	ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА			
1	Протяженность улично-дорожной сети, в том числе:	км	-	0,39
	- внутриквартальных проездов	км	-	0,39
2	Количество парковочных мест	м/мест	-	134

Инва. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					18-12/17-ПШТ	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.		Подп.