

Состав проекта планировки территории

Обозначение	Наименование	Примечание
Основная часть		
Том 1	Положения о размещении объектов капитального строительства	Текстовая часть
Лист 1	Чертеж планировки территории, М 1:500	Графическая часть
Материалы по обоснованию		
Том 2	Пояснительная записка	Текстовая часть
Лист 1	Схема размещения элемента планировочной структуры	Графическая часть
Лист 2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки	Графическая часть
Лист 3	Схема размещения инженерных сетей	Графическая часть
Лист 4	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта	Графическая часть
Лист 5	Схема границ объектов культурного наследия	Графическая часть
Лист 6	Схема границ объектов культурного наследия	Графическая часть
Лист 7	Схема радиусов доступности	Графическая часть

Согласовано:

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

						06-06-2017-ППТ		
						Проект планировки территории в границах улиц Пушкина, Ленина, Гоголя, Комсомольская в г. Кургане		
Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Киселева					П	2	9
ГИП	Масюткин							
						Положения о размещении объектов капитального строительства		
						ООО «ПРОФТЕХПРОЕКТ»		

СОДЕРЖАНИЕ

1	Общие положения	4
2	Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 настоящего Кодекса информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения	5
3	Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры	9
4	Графическая часть	10

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

06-06-2017-ППТ

Лист

3

1. Общие положения

1.1 Основание для проектирования:

- Постановление Администрации №2835 от 18 апреля 2017г. "О подготовке документации по планировке территории в границах улиц Пушкина, Ленина, Гоголя, Комсомольская в г. Кургане».
- Выкопировки из топосъемки М 1:500, выполненной отделом архитектуры и градостроительства г. Кургана, с корректировкой в 2017г.
- Выкопировки из карты градостроительного зонирования;
- Задания на проектирование.

1.2 Нормативные материалы:

- Градостроительный кодекс РФ;
- СНиП 11.04.2003 "Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации";
- СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений";
- 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";
- Местные нормативы градостроительного проектирования города Кургана (МНГП), утвержденные решением Курганской городской Думы № 148 от 15.06.2011г.
- Земельный кодекс РФ.

1.3 Задачи проекта планировки:

- развитие территорий в соответствии с документами территориального планирования и нормативами градостроительного проектирования;
- уточнение и детализация планировочной структуры отдельных территорий и закрепление красными линиями границ элементов планировочной структуры;
- установление границ зон сложившейся сохраняемой застройки, зон градостроительного преобразования и зон, предназначенных для застройки, в соответствии с документами территориального планирования;
- организация улично-дорожной сети;
- установление границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;
- установление границ зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

Инва. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					06-06-2017-ППТ	Лист 4
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.		

- определение характеристик планируемого развития территории, в том числе плотности и параметров застройки территории и характеристик развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;
- уточнение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах элементов планировочной структуры.

2. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 настоящего Кодекса информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

2.1. Местоположение

Проектируемая территория расположена в центральной части города Кургана, ограничена ул. Пушкина с северной стороны, ул. Ленина – с восточной, ул. Гоголя - южной, ул. Комсомольской - с западной.

По правилам землепользования и застройки города Кургана проектируемая территория принадлежит к зоне **ОДЗ-2 - зона общественного назначения**.

Проектируемая территория характеризуется устойчивым развитием, полностью застроена зданиями жилого и общественного назначения.

Площадь земельного участка в границах проектируемой территории квартала составляет- 13 382 кв.м.(1,3382га).

2.2 Рельеф

Рельеф участка для проектирования спокойный, имеет общий уклон на юг, в сторону ул. Куйбышева. Уклоны колеблются в пределах нормативных значений 4,0-25,9 промилле.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

06-06-2017-ППТ

Лист

5

2.3 Планировочная структура

Проектируемая территория представляет собой квартал в виде прямоугольника со сторонами 114,0х107,0м. Планировочная структура территории представляет собой периметральную застройку зданиями преимущественно 4-х этажей, с небольшими включениями точечной застройки внутри квартала. Застройка производилась по проекту разработанному архитектурно-планировочной мастерской ПККХ РСФСР в 50гг. XX, который подразумевал объединение застройкой в едином классическом стиле улиц Ленина, Гоголя, Красина.

В условия дефицита свободных от застройки земельных участков в центральной части города Кургана появляется необходимость уплотнения существующей застройки. Проектом планировки планируется разместить на месте старого 2-х этажного административного здания (кадастровый участок № 45:25:070306:91) **гостиницу с административными помещениями на 1 этаже.**

Технико-экономические показатели (по гостинице):

1. Количество номеров – 20.
2. Количество постояльцев (максимальное) – 80чел.
3. Расчетная площадь административных помещений – 260м².
4. Количество офисных работников – 43 чел. (6м²/чел).
5. Количество этажей – 5 этажей.

Технико-экономические показатели:

1. Количество населения – 356 человек.
2. Жилой фонд - 10 787,0 кв.м
3. Плотность населения – 266чел/га.
4. Количество квартир – 192 квартиры.
5. Расчетная площадь административных помещений (в существующих зданиях) – 3345,0м².
6. Торговая площадь (в существующих зданиях) – 3000м² (ориентировочно).

Расчет нормативных показателей размеров площадок в соответствии с СП 42.13330.2011

№ п/п	Наименование	Кол-во населения	Показатель, На 1 чел.	Площадь нормируемая	Площадь проектируемая
1	Площадка для игр детей	356	0,7	249,2	252,0
2	Площадка для отдыха взрослых	356	0,1	35,6	46,9
3	Спортплощадка	356	2,0	712,0	591,0*
4	Площадки для хозяйственных целей	356	0,3	106,8	130,0
5	Парковка автомобилей	356	1,2	427,2	450,0

2.4 Организация социально-бытового обслуживания

Проектируемая территория располагается в центре города и обеспечивается всеми необходимыми предприятиями обслуживания населения в пределах нормативных параметров радиусов доступности.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	06-06-2017-ППТ	Лист
Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					

2.5 Озеленение и благоустройство

Важнейшим элементом планировочной структуры квартала являются зеленые насаждения.

В проекте предусмотрена система озеленения общего пользования:

- озеленение по обе стороны внутриквартальных проездов;
- озеленение площадок;

Нормируемое озеленение внутри дворовой территории составляет 2,0 кв.м/чел., площадь озеленения - 712,0 кв.м.

2.6 Транспортная инфраструктура

Центральное расположение проектируемой территории обусловило наличие хорошо развитой транспортной инфраструктуры, въезд на внутриквартальную территорию осуществляются с улицы Пушкина.

Количество парковочных мест для нужд жилой застройки на внутриквартальной территории составляет 38 машиномест, что соответствует удельному показателю 0,2 машиномест/квартиру.

Для обеспечения парковочными местами проектируемого здания гостиницы с административными помещениями на первом этаже предусмотрены 15 парковочных мест из расчета:

- не менее 8 машино-мест на 100 постояльцев (20 номеров x 4 чел/номер=80 постояльцев; $80/100 \times 8 = 7,0$ машиномест);

- не менее 7 парковочных мест на 100 работающих ($43/100 \times 7 = 3$ машиноместа).

Расчет нормируемого количества парковочных мест для встроенных в существующую застройку административных и торговых помещений:

- административные помещения:

$3345,0 \text{ м}^2 / 6 \text{ чел/м}^2 = 558 \text{ чел.}; 558 / 100 \times 5 = 28$ машиномест.

- торговые помещения:

$3000 \text{ м}^2 / 100 \times 5 = 150$ машиномест.

Итого: 178 машиномест.

Для обеспечения парковочными местами административно-торговых помещений в существующей застройке на прилегающей территории общего пользования располагаются парковки автомобилей с общим числом машиномест – 181.

2.7 Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории

Проектируемая территория характеризуется сложившейся застройкой и благоустройством, что обусловило равенство существующих и проектируемых отметок, уклоны колеблются от 4,0 до 33,8 промилле, что удовлетворяет нормативным требованиям.

Основной уклон территории имеет южное направление. Отвод дождевых и талых вод с внутриквартальной территории осуществляется по асфальтобетонным поверхностям проездов в сторону проезжих частей ул. Пушкина и ул. Гоголя, а затем в существующую ливневую канализацию.

2.8 Территории объектов культурного наследия

Проектируемая территория, расположенная в границах красных линий улиц Пушкина, Ленина, Гоголя и Комсомольской, находится в зоне «Исторически ценной системы планировки» и внутри квартала объекта культурного наследия

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

06-06-2017-ППТ

Лист

7

регионального значения «Градостроительный ансамбль центральной площади города Кургана».

2.9 Зоны с особыми условиями использования территории

Размещается в зоне «Исторически ценной системы планировки» и внутри квартала объекта культурного наследия регионального значения «Градостроительный ансамбль центральной площади города Кургана», в связи с чем высота проектируемого здания не должна превышать 5-ти этажей и фасады проектируемого здания должны повторять стиль окружающей застройки.

Также в границах планировочной структуры имеются охранные зоны тепловых сетей.

2.10 Проектный баланс территории

N п/п	Территория	Единицы измерения	Существующее положение		Проектное решение	
			количество	%	количество	%
1	Территория микрорайона (квартала) в красных линиях - всего в том числе:	га	1,2229	100	1,2229	100
2	Территория жилой застройки	га	0,8900	72,8	0,8900	85,7
3	Участки школ	га	-	-	-	-
4	Участки детских садов	га	-	-	-	-
5	Участки объектов культурно-бытового и административного назначения	га	0,2731	22,3	0,3212	13,4
6	Участки объектов коммунального обслуживания	га	0,0125	1,0	0,0117	0,9
7	Автостоянки для временного хранения	га	В границах отведенных участков			
8	Территория общего пользования	га	0,0473	3,9	-	-
8.1	Участки зеленых насаждений					
8.2	Улицы, проезды					
9	Прочие территории	га	-	-	-	-

2.11. Инженерное обеспечение квартала

Проектом планировки предусматривается подключение вновь проектируемой гостиницы с административными помещениями на 1 этаже к существующим городским сетям.

Потребное количество расхода воды и энергоресурсов приведены ниже в таблице.

Наименование	Гостиница	Административные помещения	Итого
Водоснабжение, м3/сут	20,0	4,0	24,0

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	06-06-2017-ППТ	Лист 8

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Канализация, м3/сут	20,0	4,0	24,0
Отопление, МВт	0,260	0,065	0,325
Вентиляция, МВт	0,00	0,03	0,03
Электроэнергия, кВт	140	30	170

3. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

Проектом планировки предусматривается строительство гостиницы с административными помещениями на 1 этаже в один этап, для чего выделяются основные стадии:

- разработка проекта планировки и межевания территории;
- выполнение инженерных изысканий;
- подготовка проектной документации;
- строительство объекта капитального строительства.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

06-06-2017-ППТ

Лист

4. Графическая часть

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					06-06-2017-ППТ	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.		Подп.