



**Общество с ограниченной ответственностью
Научно-внедренческий центр
«ИНТЕГРАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ»**

305029, Курская область, г. Курск, ул. К.Маркса 66б
E-mail: marketing@isogd.pro, www.isogd.pro
ОКПО 70481484, ОГРН 1045001851894, ИНН/КПП 5008036537/463201001

**Внесение изменений в проект планировки территории
жилого района "Березки" III очередь
в г. Борисоглебске Воронежской области**

**Том 1. Основная часть проекта планировки территории,
которая подлежит утверждению**

Книга 2. Положение о характеристиках планируемого развития территории, характеристиках объектов капитального строительства необходимых для обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Заказчик

**Администрация Борисоглебского городского
округа Воронежской области**

Исполнитель

**ООО Научно-внедренческий центр
«ИНТЕГРАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ»**

**Внесение изменений в проект планировки территории
жилого района "Березки" III очередь
в г. Борисоглебске Воронежской области**

**Том 1. Основная часть проекта планировки территории,
которая подлежит утверждению**

Книга 2. Положение о характеристиках планируемого развития территории, характеристиках объектов капитального строительства необходимых для обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Директор

Назин О.С.

Главный инженер проекта

Сабельников А.Н.

2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОСТАВ ПРОЕКТА	4
СОСТАВ ТОМА 1.....	5
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	6
1. ЦЕЛЬ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.....	6
2. РАЗМЕЩЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	7
2.1. Жилая застройка.....	7
2.2. Учреждения дошкольного образования.....	7
2.3. Промышленные и коммунально-складские предприятия.....	8
3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	9
4. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР.....	10
4.1. Инженерно-техническое обеспечение	10
4.1.1. Водоснабжение	10
4.1.2. Бытовая канализация.....	10
4.1.3. Электроснабжение	10
4.1.4. Газоснабжение	11
4.2. Организация транспорта, улично-дорожной сети и зеленых насаждений.....	11
4.2.1. Организация уличной сети.....	11
4.2.2. Организация транспорта	13
4.3. Санитарная очистка.....	13
4.4. Мероприятия по ГО и ЧС. Оповещение. Связь	13
5. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	15

СОСТАВ ПРОЕКТА

Том 1. Основная часть проекта планировки территории, которая подлежит утверждению, в составе:

Книга 1. Чертежи планировки территории;

Книга 2. Положение о характеристиках планируемого развития территории, характеристиках объектов капитального строительства необходимых для обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории, в составе:

Книга 1. Чертежи материалов по обоснованию проекта планировки территории;

Книга 2. Пояснительная записка.

СОСТАВ ТОМА 1

Основная часть проекта планировки территории, которая подлежит утверждению

Книга 1. Чертежи планировки территории:

- Чертеж красных линий М 1:1000;
- Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры М 1:1000;
- Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства М 1:1000.

Книга 2. Положение о характеристиках планируемого развития территории, характеристиках объектов капитального строительства необходимых для обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

- Цель разработки изменений в проект планировки территории;
- Размещение и характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения;
- Характеристика планируемого развития территории;
- Характеристика развития необходимых для обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур;
- Положения об очередности планируемого развития территории.

Внесение изменений в проект планировки территории жилого района «Березки», III очередь, расположенной в г.Борисоглебске Воронежской области выполнены в соответствии с заданием на проектирование, Градостроительным кодексом РФ, действующими государственными нормами, правилами и техническими регламентами.

В названном проекте планировки территории отсутствуют отступления от указанных нормативов.

Главный инженер проекта

Сабельников А.Н.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1. ЦЕЛЬ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Внесение изменений в проект планировки территории жилого района «Березки», III очередь, расположенной в г.Борисоглебске Воронежской области ориентировочной площадью 12,15 га, выполнен НВЦ «Интеграционные технологии» на основании муниципального контракта с Администрацией Борисоглебского городского округа Воронежской области 15.09.2017 г. № 105.

В соответствии со ст. 42 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

2. РАЗМЕЩЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

2.1. Жилая застройка

В результате комплексного анализа территории была сформирована зона застройки индивидуальными жилыми домами, предназначенная для размещения жилого фонда.

Жилая застройка планируемой территории представлена индивидуальными жилыми домами, предназначенными для проживания многодетных семей, поэтому предлагаются жилые дома, по своим параметрам рассчитанные на семью от 5 человек и более. Средний размер земельного участка под индивидуальную жилую застройку составляет 650 м². Сформировано 100 участков.

Для расчетов показателей интенсивности использования проектируемой территории были приняты следующие показатели:

- средний состав семьи – 6 человек;
- средняя жилищная обеспеченность – 20 м²/чел;
- коэффициент застройки – 0,15;
- коэффициент плотности застройки – 0,23.

Расчетное население составляет

$$100 \times 6 = 600 \text{ человека}$$

Минимальная общая жилая площадь домов составляет

$$600 \times 20 = 12000 \text{ м}^2.$$

Средняя площадь застройки жилого дома принимается равной 100м²,
всего $100 \times 100 = 10000 \text{ м}^2$.

Средняя общая площадь жилого дома принимается равной 150 м²,
всего $100 \times 150 = 15000 \text{ м}^2$.

2.2. Учреждения дошкольного образования

Проектом предусмотрено выделение территории общей площадью 12558,7 м² под объекты общественно-деловой застройки. Зона общественно-деловой застройки предназначена для размещения детского сада на 240 человек.

Исходя из планируемого числа населения на данной территории проектом предлагается строительство 2х этажного детского сада.

2.3. Промышленные и коммунально-складские предприятия

В границах жилой застройки проектируемой территории промышленные и коммунально-складские предприятия не предусмотрены.

3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

При разработке проекта планировки территории учитывались следующие требования Заказчика:

- максимально возможное использование имеющейся территории для индивидуально жилой застройки;
- площадь земельных участков под индивидуально-жилищное строительство 650 м²;
- если в результате нарезки земельных участков образуются участки менее 600 м², то территории такого участка распределяется среди смежных участков;
- размещение одного объекта учреждения дошкольного образования.

В ходе проектирования были выделены следующие зоны (см. Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры):

- зона застройки индивидуальными жилыми домами;
- зона общественно-деловой застройки;
- зона улично-дорожной сети;
- зона инженерной инфраструктуры;

Характеристика выделенных зон на проектируемой территории приведена в нижеследующей таблице.

Таблица 1 – Характеристика проектируемых зон

№	Наименование зоны	Площадь		Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
		га.	%		
1	зона застройки индивидуальными жилыми домами	6,5	53,5	0,15	0,23
2	зона общественно-деловой застройки	1,26	10,4	0,19	0,46
3	зона улично-дорожной сети	3,78	30,2	-	-
4	зона инженерной инфраструктуры	0,08	0,7	-	-
5	территории, не используемые в градостроительной деятельности	0,53	5,2	-	-

4. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

4.1. Инженерно-техническое обеспечение

4.1.1. Водоснабжение

Раздел выполнен в соответствии с требованиями СП 31.13330.2012 «СНиП 2.04.02-84* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения», СП 30.13330.2012 «СНиП 2.04.01-85* «Внутренний водопровод и канализация зданий», СП 8.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности», СП 10.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Внутренний противопожарный водопровод. Требования пожарной безопасности», СанПиН 2.1.4.1074-01 «Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества. Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения», РНГП ВО.

Настоящим проектом предлагается обеспечение объектов жилой и общественно деловой застройки питьевой водой за счет индивидуальных источников водоснабжения.

4.1.2. Бытовая канализация

Раздел выполнен в соответствии с требованиями СП 32.13330.2012 «СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения», СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», РНГП ВО.

В границах рассматриваемой территории предусматриваются мероприятия по развитию децентрализованной системой водоотведения, включающую в себя установку герметичных выгребов, септиков полной заводской готовности с последующим вывозом сточных вод специализированным автотранспортом на существующие канализационные очистные сооружения.

4.1.3. Электроснабжение

По степени обеспечения надежности электроснабжения все потребители электроэнергии на территории проекта планировки будут относиться, к электроприемникам III категории.

Для обеспечения потребителей электрической энергией проектом предусмотрено:

- строительство ВЛ 0,4 кВ, общей протяженность 2,7 км для подключения потребителей.

Передача электрической мощности потенциальным потребителям планируется осуществляется от существующей трансформаторной подстанции ТП-10/0,4 кВ по воздушным распределительным электрическим сетям напряжением 0,4 кВ. Тип проводов и сечение, марку опор уточнить на стадии рабочего проектирования.

4.1.4. Газоснабжение

Развитие системы теплоснабжения на проектируемой территории не предусматривается. Объекты капитального строительства жилой и общественно деловой застройки планируется отапливать от локальных газовых систем отопления.

Газоснабжение проектируемой территории застройки предусматривается от местной ГРП расположенной рядом с восточной границей проектируемой территории.

Газ используется для газоснабжения индивидуальных жилых домов и объектов общественно-деловой застройки. Прокладка газопровода предусматривается надземной. Подбор оборудования и диаметры газопровода будут принимать в соответствии с расчетной схемой на стадии рабочего проектирования.

4.2. Организация транспорта, улично-дорожной сети и зеленых насаждений

4.2.1. Организация уличной сети

Улично-дорожная сеть проектируемой территории представлена улицами в жилой застройке и проездами, ограничивающие жилые кварталы и обеспечивающие транспортной проезд к жилым домам.

Улично-дорожная сеть проектируемой территории имеет общую протяженность 2,25 км и выходит на 5-ю улицу СНТ Черемушки образуя единую транспортную сеть г. Борисоглебск Воронежской области..

Классификация и параметры улично-дорожной сети территории проекта планировки приведены в нижеследующей таблице.

Таблица 2 - Классификация и параметры улично-дорожной сети проекта планировки

№ пп	Наименование	№№ попер. профиля	Ширина (м)		Протяженность (м)	Площадь	
			в красных линиях	проезжей части		земельного участка (тыс.м ²)	покрытия (тыс.м ²)
1	Улицы и дороги местного значения	1-1	17	7,0	2249	38,25	15,75

При проектировании улично-дорожной сети использовался вид профиля улиц 1-1, с шириной в красных линиях 17 м, шириной проезжей части 7,0м.

Сечение 1-1

Улица в жилой застройке

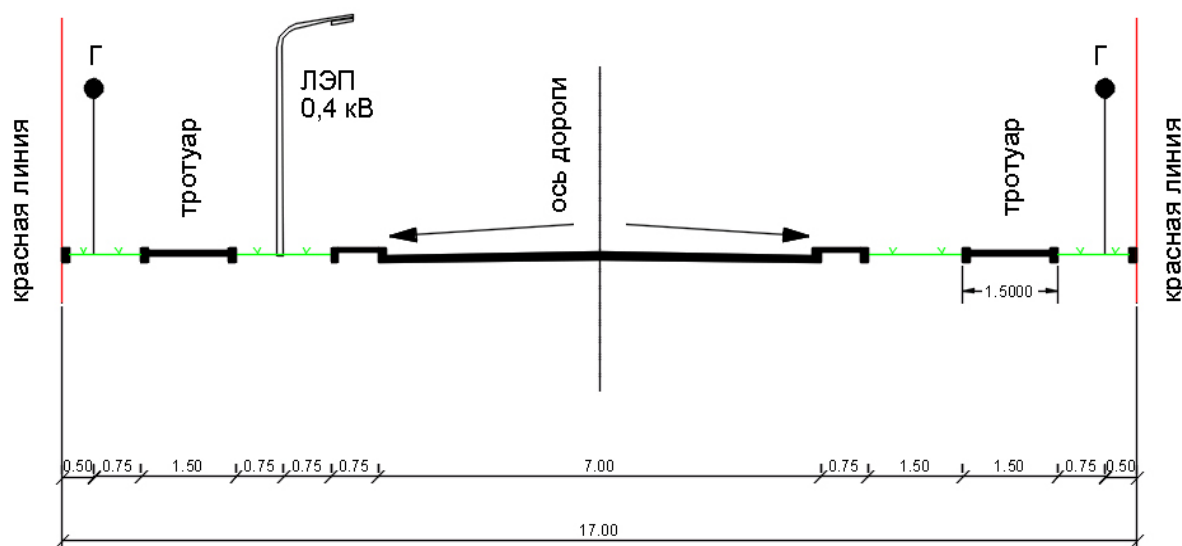


Рисунок 1 - Варианты профилей улиц и проездов

Для обеспечения доступности зданий и сооружений для маломобильных групп населения согласно СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» проектом предусматривается устройство:

- пониженных бортов в местах наземных переходов, а также изменения конструкций покрытия тротуаров в местах подходов к переходам для ориентации инвалидов по зрению с изменением окраски асфальта;
- пешеходных ограждений в местах движения инвалидов, на участках, граничащих с высокими откосами и подпорными стенками;
- пандусов и двухуровневых поручней, а также горизонтальных площадок для отдыха – на лестничных сходах;
- дорожных знаков и указателей, предупреждающих о движении инвалидов.

4.2.2. Организация транспорта

Организация общественного транспорта в пределах проектируемой территории проектом не предусматривается.

Хранение индивидуального автотранспорта жителей проектируемой застройки предусматривается на придомовых земельных участках.

4.3. Санитарная очистка

Проектом рекомендуется проведение следующих мероприятий по санитарной очистке территории в границах проекта планировки:

- организация уборки территорий от мусора, смета, снега;
- поливка проезжих частей улиц, зеленых насаждений;
- обустройство оборудованной площадки для сбора мусора в контейнеры в северной части проектируемой территории.

4.4. Мероприятия по ГО и ЧС. Оповещение. Связь

Для обеспечения безопасности на зимних дорогах необходимо проводить следующие мероприятия (руководствуясь отраслевым дорожным методическим документом «Руководство по борьбе с зимней скользкостью на автомобильных дорогах», утвержденным распоряжением Минтранса России от 16.06.2003 № ОС-548-р):

- профилактическую обработку покрытий противогололедными материалами (ПГМ) до появления зимней скользкости или в начале снегопада, чтобы предотвратить образование снежного наката;
- ликвидацию снежно-ледяных отложений с помощью химических или комбинированных ПГМ;
- обработку снежно-ледяных отложений фрикционными материалами.

В соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 22 июля 2008г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и (или) ограничение последствий их воздействия обеспечиваются одним или несколькими из следующих способов:

- применение объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага;
- устройство эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре;
- устройство систем обнаружения пожара (установок и систем пожарной сигнализации), оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре;

- применение систем коллективной защиты (в том числе противодымной) и средств индивидуальной защиты людей от воздействия опасных факторов пожара;
- применение основных строительных конструкций с пределами огнестойкости и классами пожарной опасности, соответствующими требуемым степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности зданий, сооружений и строений, а также с ограничением пожарной опасности поверхностных слоев (отделок, облицовок и средств огнезащиты) строительных конструкций на путях эвакуации;
- применение первичных средств пожаротушения;
- применение автоматических установок пожаротушения.

5. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

В границах проектируемой территории предусмотрено размещение объектов капитального строительства жилого (100 индивидуальных жилых домов) и общественно-делового (детский сад на 240 человек) назначения, проектирование и строительство которых, совместно с необходимыми для функционирования этих объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектами коммунальной и транспортной инфраструктур, предусмотрено последовательно в один этап.

Планируемых к размещению объектов капитального строительства производственного, и иного назначения, не предусматривается.