

Основная часть.
Положение о характеристиках и об очередности
планируемого развития территории

I.Общие положения

Проект планировки территории 2-го этапа представляет собой вид документации по планировке территории, подготовка которого осуществляется с целью выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Состав и содержание проекта планировки территории 2-го этапа устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации.

II.Характеристики планируемого развития территории

Площадь территории в границах проекта планировки территории 2-го этапа составляет 193,5 га.

Численность населения составит ориентировочно 6 тыс. человек.

Коэффициент плотности застройки – 0,16.

Плотность населения в проектируемых границах проекта планировки – 31 чел./га.

Обеспеченность общей площадью жилых помещений на одного человека – 26 кв.м.

Виды зон размещения объектов капитального строительства

Территория дифференцирована на следующие зоны размещения объектов капитального строительства:

- среднеэтажной жилой застройки;
- малоэтажной жилой застройки;
- торгового назначения;
- учебно-образовательного назначения;
- многофункционального назначения;
- автомобильного транспорта;
- мест отдыха общего пользования.

Параметры планируемого развития территории

В зоне среднеэтажной жилой застройки размещены:

- многоквартирные жилые дома общей площадью 130 тыс. кв.м;
- поликлиника на 180 посещений в смену с аптекой;
- физкультурно-оздоровительный клуб общей площадью 300 кв.м;
- торговые объекты на 945 кв.м торговой площади – 6 объектов;
- ресторан на 40 мест.

В зоне малоэтажной жилой застройки размещены одноквартирные жилые дома общей площадью 28 тыс. кв.м.

Общая площадь жилищного строительства составит 158 тыс. кв.м. С учетом отсутствия жилых домов в границах проекта планировки территории 2-го этапа на момент разработки проекта планировки территории 2-го этапа общая площадь проектного жилищного фонда составит 158 тыс. кв.м.

В зоне размещения объектов торгового назначения размещены:
фитнес-клуб на 340 кв.м общей площади с сауной на 16 мест;
торговые объекты на 780 кв.м торговой площади – 3 объекта;
торговый объект на 50 кв.м торговой площади с кафе на 35 мест;
организация бытового обслуживания на 8 рабочих мест.

В зоне размещения объектов учебно-образовательного назначения размещены дошкольные образовательные организации на 270 мест – 2 объекта.

В зоне размещения объектов многофункционального назначения размещены:

спортивно-досуговый комплекс на 530 кв.м. общей площади с кафе на 50 мест и сауной на 9 мест;

спортивные площадки на 13510 кв.м общей площади – 9 объектов;
многофункциональные центры – 4 объекта;

торговый комплекс на 2500 кв.м торговой площади с кафе на 30 мест;

торговый комплекс на 3500 кв.м торговой площади с кафе на 100 мест;

торговый комплекс на 3000 кв.м торговой площади с кафе на 50 мест;

торговый комплекс на 5000 кв.м торговой площади с кафе на 100 мест;

торговые комплексы на 15930 кв.м торговой площади – 5 объектов;

торговый объект (магазин) на 800 кв.м торговой площади с кафе на 20 мест;

административное здание дорожно-эксплуатационного предприятия;

бизнес-комплекс-центр.

В зоне размещения объектов автомобильного транспорта размещен торговый комплекс на 2700 кв.м торговой площади.

В зоне мест отдыха общего пользования объекты не размещаются.

Параметры развития системы транспортного обслуживания

В целях развития транспортной инфраструктуры территории предлагается строительство магистральных улиц и дорог.

Основные показатели проектируемой улично-дорожной сети представлены ниже (таблица 1).

Таблица 1
Основные показатели проектируемой
улично-дорожной сети

Показатели	Ед. изм.	Количество	
		2 этап	Расчетный срок
Протяженность улично-дорожной сети, всего, в том числе:	км/кв.м	27,5/457500	27,5/457500
магистральные улицы общегородского значения;	км/кв.м	—	5,2/73200
магистральные улицы районного значения;	км/кв.м	8,9/91600	8,9/91600
улицы и дороги местного значения;	км/кв.м	12,5/87700	12,5/87700
проезды и наземные стоянки	км/кв.м	-/20500	-/20500

Параметры развития системы инженерного обеспечения

Водоснабжение

Для обеспечения комфортной среды проживания населения на территории планировочного района с учетом его развития предусматривается строительство кольцевой централизованной системы водоснабжения из полимерных материалов.

Для развития системы централизованного водоснабжения планировочного района необходимо выполнить строительство сетей водоснабжения диаметрами 110-350 мм общей протяженностью 21,7 км.

Водоотведение

Для обеспечения комфортной среды проживания населения планировочного района с учетом его развития предлагается обеспечить централизованной системой водоотведения административно-хозяйственные здания и жилую застройку.

Самотечные и напорные сети канализации проложены с учетом существующих, проектных сетей и рельефа местности и обеспечивают оптимальный отвод сточных вод от зданий.

Для развития системы водоотведения необходимо выполнить прокладку самотечных магистральных коллекторов диаметрами 200-350 мм общей протяженностью 17,8 км.

На стадии рабочего проектирования необходимо уточнить характеристики объектов и сетей с учетом стоков планировочного района и стоков рядом расположенных территорий.

Теплоснабжение

Для рационального и эффективного использования энергоресурсов проектом планировки территории 2-го этапа предложена система централизованного теплоснабжения.

Для развития системы централизованного теплоснабжения

необходимо выполнить строительство тепловых сетей в современной тепловой изоляции 3,25 км.

Газоснабжение

Территорию в границах проекта планировки территории 2-го этапа обеспечить централизованной системой газоснабжения.

Для газоснабжения потребителей выполнить строительство газораспределительных сетей среднего давления:

диаметром 110 мм протяженностью 9 км;
диаметром 160 мм протяженностью 5,7 км.

Электроснабжение

Территорию в границах проекта планировки территории 2-го этапа обеспечить электроснабжением от проектной ПС 110/10 кВ «АБЗ» мощностью 2x25 МВА, расположенной северо-западнее территории в границах проекта планировки территории 2-го этапа.

Для электроснабжения объектов установить распределительные пункты: РП №2 10/10 в центральной части и РП №3 10/10 в южной части проекта планировки территории 2-го этапа. Строительство 30 трансформаторных подстанций ТП 10/0,4 кВ.

Строительство кабельных ЛЭП напряжением 10 кВ для подключения проектных ТП 10/0,4 кВ общей протяженностью 14 км. Строительство воздушных ЛЭП напряжением 0,4 кВ для наружного освещения улиц и дорог общей протяженностью 43 км.

Предусмотреть размещение распределительного пункта РП №4 10/0,4 кВ в северо-западной части территории 2-го этапа проекта планировки, площадь земельного участка составляет не менее 150 кв.м (без учета охранной зоны объекта). Строительство двухцепной воздушной ЛЭП 10 кВ от существующей ВЛ-10 кВ ф.20-5, ф.20-8 (от ПП 110/10 кВ «АБЗ») до проектируемого РП №4 10/0,4 кВ, протяженностью 1,1 км – 1 этап. Строительство двухцепной воздушной ЛЭП 10 кВ от проектируемого РП №4 10/0,4 кВ до существующей ВЛ-10 кВ ф.3, ф.4 (от ПС «Авангард» до ТП №2036), протяженностью 3,1 км – 2 этап.

Связь и информатизация

Территорию в границах проекта планировки территории 2-го этапа обеспечить услугами связи – телефонной, факсимильной, Интернет, передача данных от существующих сетей связи.

Необходимо проложить кабельную канализацию сетей связи протяженностью 6,3 км.

Озеленение и благоустройство

Система зеленых насаждений проектируемой территории

складывается из:

озелененных территорий общего пользования (пешеходные аллеи, парки, скверы) площадью 7,6 га, что составляет около 7,5 кв.м на 1 человека, при проектной численности 10031 человек;

озелененных территорий ограниченного пользования (озелененные территории организаций здравоохранения, социального, культурного, бытового обслуживания населения, науки, образования, промышленных организаций, стадионов, спортивных комплексов, внутри дворовых территорий) площадью 15,6 га;

озелененных территорий специального назначения (территории санитарно-защитных зон, территории вдоль автомобильных, железных дорог, улиц) площадью 1,8 га.

После завершения застройки и инженерной подготовки территории выполнить благоустройство и озеленение.

В результате проектных решений предусматривается озеленение и благоустроенностъ около 30% территории от общей площади территории. Необходимо предусмотреть озеленение санитарно-защитных зон на территории микрорайонов и посадку деревьев вдоль пешеходных аллей и автомобильных дорог.

Мероприятия по санитарной очистке территории

Размещение контейнерных площадок (размер и количество площадок рассчитывается на установку необходимого числа контейнеров, но не более 5 штук на одной площадке).

III. Очередность планируемого развития территории

Этапы проектирования, строительства 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.

Таблица 2

№ п/п	Наименование этапа проектирования, строительства	Примечание
1	2	3
Разработка документации по планировке территории, определение основных применяемых проектных решений в жилой застройке (2020)		
I. Освоение территории, строительство индивидуальных жилых, многоквартирных малоэтажных жилых домов, дошкольных образовательных организаций, торговых		

объектов и объектов культурного развития и спорта. Освоение территории и строительство объектов социальной, коммунальной, транспортной инфраструктур, планируемых к реализации на проектируемой территории рассматриваемого элемента планировочной структуры

1.	Проектирование, строительство улично-дорожной сети, объектов инженерной инфраструктуры	Проектирование и строительство необходимых для функционирования и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов благоустройства осуществляется параллельно
2.	Проектирование, строительство индивидуальной жилой застройки	
3.	Проектирование, строительство территории дошкольной образовательной организации	
4.	Проектирование, строительство торговых объектов, объектов культурного развития и спорта	
5.	Проектирование, строительство озелененных территорий общего пользования (общественные пространства, детские и спортивные площадки)	

