

ВЕРСТА

архитектурно-кадастровое бюро

125047, Москва, ул. Бутырский Вал, д. 5, оф. 408а
300041, г. Тула, ул. Демонстрации, д. 1г., оф. 401
248600, г. Калуга, ул. Кирова, д. 20, оф. 311
+7 (495) 320-10-30 / (4872) 58-52-52 / (4842) 20-11-22
info@akb-versta.ru

Приложение
к постановлению Администрации
(исполнительно-
распорядительный орган)
городского поселения
«Город Балабаново»
от _____ № _____

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ в районе ул. Гагарина г. Балабаново

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ТОМ 1

Заказчик: Администрация (исполнительно-распорядительный орган)
городского поселения «Город Балабаново»

Исполнитель: ООО «Верста»

Генеральный директор



Д.А.Юдин

г. Тула, 2019 г.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ тома	Наименование
Том 1	Проект планировки территории. Основная часть
	Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур
	Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур
	Графические материалы
Том 2	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию
	Пояснительная записка
	Графические материалы

Изн. № Подл		Подп. и дата		Взаим. инд. №						
						ППТ				
		Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата			
		Архитектор	Камаева			<i>Камаев</i>				
		ГАП	Юдин			<i>Юдин</i>				
		Состав документации по планировке территории					Стадия	Лист	Листов	
							П	2	15	
							ВЕРСТА			
							архитектурно-кадастровое бюро			

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1

Обозначение	Наименование	Примечание
1	Состав документации по планировке территории	
2	Содержание тома 1	
Часть 1	Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур	
Часть 2	Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур	
Часть 3	Графические материалы	

Взаим. инд. №	
Подп. и дата	
Инв. № Подл	

						ПШТ			
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
				<i>Камаева</i>			П	3	15
Архитектор	Камаева					Содержание тома 1	ВЕРСТА архитектурно-кадастровое бюро		
ГАП	Юдин			<i>Юдин</i>					

Часть 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

1. Характеристики планируемого развития территории

Территория проекта планировки расположена в центральной части муниципального образования «Город Балабаново» в районе ул. Гагарина.

Территория проекта планировки расположена в границах кадастрового квартала 40:03:110201 и земельного участка с К№ 40:03:110202:431.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Территория планируемого размещения объектов капитального строительства расположена в зоне застройки многоэтажными жилыми домами Ж4.

В границах проекта планировки отсутствуют зоны охраны объектов культурного наследия.

Площадь территории проекта планировки составляет 49,4 га.

В границах проекта планировки расположены территории существующих объектов капитального строительства:

- трех десятиэтажных многоквартирных жилых домов;
- храма св. прав. Иоанна Кронштадтского;
- Балабановской городской поликлиники;
- пятнадцати многоквартирных жилых домов переменной этажности (2-5 этажей).

Проектом планируется размещение:

- 1) объекта пожарной охраны;
- 2) многоквартирной жилой застройки;
- 3) центра культурного развития;
- 4) дошкольной образовательной организации;
- 5) общеобразовательной организации;
- 6) физкультурно-оздоровительного комплекса;
- 7) сквера;
- 8) магистральной улицы общегородского значения;
- 9) улицы в жилой застройке.

Проектом планируется прокладка и размещение:

- 1) сетей напорной, самотечной, ливневой канализации и КНС;

						Пояснительная записка	Лист
							4
Изм	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

- 2) сетей водопровода;
- 3) сетей газопровода;
- 4) сетей теплоснабжения и котельных;
- 5) сетей воздушных и подземных кабельных линий электропередачи, ТП.

Настоящей документацией предусмотрено формирование единого инженерно-транспортного коридора, обеспечивающего прохождение планируемых улицы в жилой застройке и магистральной улицы общегородского значения, предназначенных для движения транспортных средств и пешеходов, а также обеспечивающего возможность прокладки инженерных коммуникаций. Данная система объектов капитального строительства представляет собой улично-дорожную сеть (далее УДС), которая относится к территориям общего пользования. Границы УДС закрепляются красными линиями.

Красные линии разработаны в соответствии с требованиями действующих законодательных, нормативных правовых и технических документов:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации (Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ);
- Земельного кодекса Российской Федерации (Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ);
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации».

Количество населения жилой застройки составляет:

- 1942 человек в существующей;
- 4372 человек в планируемой.

На расчетный срок реализации проекта планировки территории плотность населения составит 161 чел/га.

2. Плотность застройки территории

В границах проекта планировки планируется размещение следующих объектов капитального строительства:

- 1) здания пожарного депо;

						Пояснительная записка	Лист 5
Изм	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

- 2) гараж-стоянки резервных автомобилей;
- 3) склада огнетушащих средств;
- 4) учебной башни;
- 5) зданий жилых многоквартирных;
- 6) зданий жилых многоквартирных со встроенными помещениями общественного назначения;
- 7) здания центра культурного развития;
- 8) здания дошкольной образовательной организации;
- 9) здания общеобразовательной организации;
- 10) здания физкультурно-оздоровительного комплекса;
- 11) здания паркинга.

Нормативные показатели плотности застройки территориальных зон приняты согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами в жилой зоне:

- коэффициент застройки – 0,4;
- коэффициент плотности застройки – 1,2.

Коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки применялся к каждой зоне планируемого размещения объекта капитального строительства.

На расчетный срок реализации проекта планировки территории приняты следующие показатели для территорий:

- 1) объекта пожарной охраны:
 - площадь территории – 10 857,24 м²;
 - площадь застройки – 1 524 м²;
 - общая площадь – 2 832 м²;
 - коэффициент застройки – 0,1;
 - коэффициент плотности застройки – 0,3;
- 2) многоквартирной жилой застройки (:ЗУ1):
 - площадь территории – 42 239,31 м²;
 - площадь застройки – 5 632 м²;

						Пояснительная записка	Лист
							6
Изм	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

- общая площадь – 50 688 м²;
 - коэффициент застройки – 0,1;
 - коэффициент плотности застройки – 1,2;
- 3) многоквартирной жилой застройки (:ЗУ2):
- площадь территории – 28 382,48 м²;
 - площадь застройки – 3 520 м²;
 - общая площадь – 31 680 м²;
 - коэффициент застройки – 0,1;
 - коэффициент плотности застройки – 1,1;
- 4) многоквартирной жилой застройки (:ЗУ3):
- площадь территории – 53 699,65 м²;
 - площадь застройки – 7 835,2 м²;
 - общая площадь – 66 814,4 м²;
 - коэффициент застройки – 0,1;
 - коэффициент плотности застройки – 1,2;
- 5) центра культурного развития:
- площадь территории – 28 608,9 м²;
 - площадь застройки – 3 551,46 м²;
 - общая площадь – 10 654,38 м²;
 - коэффициент застройки – 0,1;
 - коэффициент плотности застройки – 0,4;
- 6) дошкольной образовательной организации:
- площадь территории – 14 568 м²;
 - площадь застройки – 1 973,13 м²;
 - общая площадь – 3 946,26 м²;
 - коэффициент застройки – 0,1;
 - коэффициент плотности застройки – 0,3;
- 7) общеобразовательной организации:
- площадь территории – 34 468 м²;
 - площадь застройки – 7 792,67 м²;

						Пояснительная записка	Лист
							7
Изм	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

- общая площадь – 23 378,01 м²;
 - коэффициент застройки – 0,2;
 - коэффициент плотности застройки – 0,7;
- 8) физкультурно-оздоровительного комплекса:
- площадь территории – 9 965,20 м²;
 - площадь застройки – 1 600 м²;
 - общая площадь – 6 400 м²;
 - коэффициент застройки – 0,2;
 - коэффициент плотности застройки – 0,6.

3. Параметры застройки территории

Согласно р. 4 ст. 28. Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Балабаново» Боровского района Калужской области для зоны Ж4 и:

- 1) основного вида разрешенного использования:
 - минимальная площадь ЗУ – 400 м²;
 - минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ОКС – 1 м;
 - максимальный процент застройки – 30%;
 - предельное количество этажей – 14;
- 2) вспомогательного вида разрешенного использования:
 - минимальная площадь ЗУ – 100 м²;
 - минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ОКС – 1 м;
 - максимальный процент застройки – не подлежит ограничению;
 - предельное количество этажей – 3;
- 3) условно разрешенного вида использования:
 - минимальная площадь ЗУ – не подлежит ограничению;
 - минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ОКС – 1 м;
 - максимальный процент застройки – не подлежит ограничению;

						Пояснительная записка	Лист
Изм	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		8

– предельное количество этажей – 5.

Минимальный отступ от границ не применяется для тех сторон границы участка, расстояния от которых определены линией отступа от красной линии.

4. Характеристики объектов капитального строительства и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Площадь зоны, отведенной под размещение объекта пожарной охраны (двухэтажного здания пожарного депо II типа на 4 автомобиля) с параметрами, соответствующими СП 380.1325800.2018 «Здания пожарных депо. Правила проектирования» и Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Балабаново» Боровского района Калужской области для зоны Ж4 и условно разрешенного вида использования «отделения полиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны», составляет 10 857,24 м².

Площадь зоны (:ЗУ1), отведенной под размещение многоквартирной жилой застройки (двух четырехподъездных девятиэтажных жилых домов, двух четырехподъездных девятиэтажных жилых домов с встроенными помещениями общественного назначения) с параметрами, соответствующими СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Балабаново» Боровского района Калужской области для зоны Ж4 и основного вида разрешенного использования «многоквартирные жилые дома этажностью 5-14 этажей включительно», составляет 42 239,31 м².

Площадь зоны (:ЗУ2), отведенной под размещение многоквартирной жилой застройки (двух четырехподъездных девятиэтажных жилых домов, одного двухподъездного девятиэтажного жилого дома с встроенными помещениями общественного назначения) с параметрами, соответствующими СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Балабаново» Боровского района Калужской области для зоны Ж4 и основного

										Лист
										9
Изм	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Пояснительная записка				

вида разрешенного использования «многоквартирные жилые дома этажностью 5-14 этажей включительно», составляет 28 382,48 м².

Площадь зоны (:ЗУЗ), отведенной под размещение многоквартирной жилой застройки (четырёх трехподъездных пятиэтажных жилых домов, одного двухподъездного пятиэтажного жилого дома, одного трехподъездного пятиэтажного жилого дома с встроенными помещениями общественного назначения) с параметрами, соответствующими СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Балабаново» Боровского района Калужской области для зоны Ж4 и основного вида разрешенного использования «многоквартирные жилые дома этажностью 5-14 этажей включительно», составляет 53 699,65 м².

Площадь зоны, отведенной под размещение центра культурного развития (трехэтажного здания центра культурного развития с городской площадью) с параметрами, соответствующими СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Балабаново» Боровского района Калужской области для зоны Ж4 и основного вида разрешенного использования «библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества (исключая ночные заведения)», составляет 28 608,9 м².

Площадь зоны, отведенной под размещение дошкольной образовательной организации (двухэтажного здания дошкольной образовательной организации на 220 мест) с параметрами, соответствующими СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Балабаново» Боровского района Калужской области для зоны Ж4 и основного вида разрешенного использования «общеобразовательные школы, детские дошкольные учреждения общего типа», составляет 14 568 м².

Площадь зоны, отведенной под размещение общеобразовательной организации (трехэтажного здания общеобразовательной организации на 1000

						Пояснительная записка	Лист
							10
Изм	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

мест) с параметрами, соответствующими СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Балабаново» Боровского района Калужской области для зоны Ж4 и основного вида разрешенного использования «общеобразовательные школы, детские дошкольные учреждения общего типа», составляет 34 468 м².

Площадь зоны, отведенной под размещение физкультурно-оздоровительного комплекса (четырёхэтажного здания физкультурно-оздоровительного комплекса) с параметрами, соответствующими СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Балабаново» Боровского района Калужской области для зоны Ж4 и условно разрешенного вида использования «физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные комплексы и залы, бассейны, спортивные площадки, теннисные корты и объекты аналогичного назначения», составляет 9 965,20 м².

Площадь территории общего пользования и инженерной инфраструктуры составляет 102 395,17 м².

В состав территории общего пользования входят УДС и 3-я очередь строительства сквера.

В составе УДС планируется размещение:

1) магистральной улицы общегородского значения со следующими параметрами:

- ширина полосы движения, м – 3,25 – 3,75;
- число полос движения, шт. – 4;
- расчетная скорость движения, км/ч – 70;
- ширина пешеходной части тротуара, м, – 3,0;

2) улицы в зонах жилой застройки со следующими параметрами:

- ширина полосы движения, м – 3,0 – 3,5;
- число полос движения, шт. – 4;
- расчетная скорость движения, км/ч – 50;
- ширина пешеходной части тротуара, м – 3,0;

						Пояснительная записка	Лист
							11
Изм	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

3) велосипедных дорожек со следующими параметрами:

- ширина полосы движения, м – 1,0 – 1,5;
- число полос движения, шт. – 1 – 2;

4) остановок общественного транспорта.

Точные параметры объектов капитального строительства и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов транспортной, социальной инфраструктур определяются проектной документацией.

Согласно решению Городской Думы города Калуги от 23.12.2016 № 163 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Калуга» предельные значения расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов местного значения и объектов иного значения, влияющих на расчетные показатели объектов местного значения поселения, составляют:

1) в области образования:

- дошкольные образовательные организации: пешеходная доступность 500 м/10 мин;
- общеобразовательные организации: пешеходная доступность 500 м/10 мин; транспортная доступность – для городского населенного пункта для учащихся 1 ступени обучения - не более 15 минут в одну сторону, для учащихся 2 - 3 ступени обучения - не более 50 минут в одну сторону;

2) в области культуры:

- помещения для культурно-досуговой деятельности: пешеходная доступность 1000 м/20 мин; транспортная доступность – 30 минут;

3) в области физической культуры и массового спорта:

- помещения для физкультурных занятий и тренировок: пешеходная доступность – 1000 м/ 10 минут; транспортная доступность – 30 минут;

4) в области торговли, общественного питания, бытового и коммунального обслуживания:

- торговые предприятия (магазины, торговые центры, торговые комплексы): пешеходная доступность – 500 м/10 минут;

										Лист
										12
Изм	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Пояснительная записка				

– предприятия бытового обслуживания: пешеходная доступность – 1000 м/20 минут;

5) в области кредитно-финансового обслуживания:

– отделения банков: пешеходная доступность – 1000 м/20 минут;

6) в области почтовой связи:

– отделения почтовой связи: пешеходная доступность – 1000 м/20 минут;

7) в области предупреждения и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций:

– объекты добровольной и муниципальной пожарной охраны, в том числе на межселенной территории: транспортная доступность – время прибытия первого подразделения к месту вызова в городских поселениях не должно превышать 10 минут;

8) в области автомобильных дорог местного значения:

– автомобильные дороги местного значения в границах поселения (дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта в населенном пункте 500 м; в общегородском центре – не более 250 м от объектов массового посещения);

9) в области благоустройства (озеленения) территории:

– сады, скверы и бульвары: 10 мин. (время пешеходной доступности) или не более 650 м.

Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» радиус обслуживания населения учреждениями, организациями и предприятиями, размещенными в жилой застройке, следует принимать не более:

1) для аптек в городах – 500 м;

2) для поликлиник и их филиалов в городах – 1000 м.

В рамках проекта планировки территории соблюдены все максимально допустимые уровни территориальной доступности объектов местного значения и объектов иного значения, влияющих на расчетные показатели объектов местного значения поселения.

										Лист
										13
Изм	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Пояснительная записка				

Часть 2. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Проектом планировки территории предполагается размещение следующих объектов капитального строительства: объекта пожарной охраны, многоквартирных жилых домов, физкультурно-оздоровительного комплекса, центра культурного развития, дошкольной общеобразовательной организации и общеобразовательной организации, а также предусматривается прокладка линейных объектов со всей необходимой инженерной инфраструктурой.

Точки подключения и технические параметры, необходимые для подключения потребителей всех планируемых объектов капитального строительства уточняются на последующих стадиях проектирования после получения технических условий.

В соответствии с техническим заданием, подготовленным заказчиком, и нормативно-правовыми документами необходимо выполнить инженерные изыскания и разработать проектную и рабочую документации на каждый планируемый к размещению объект.

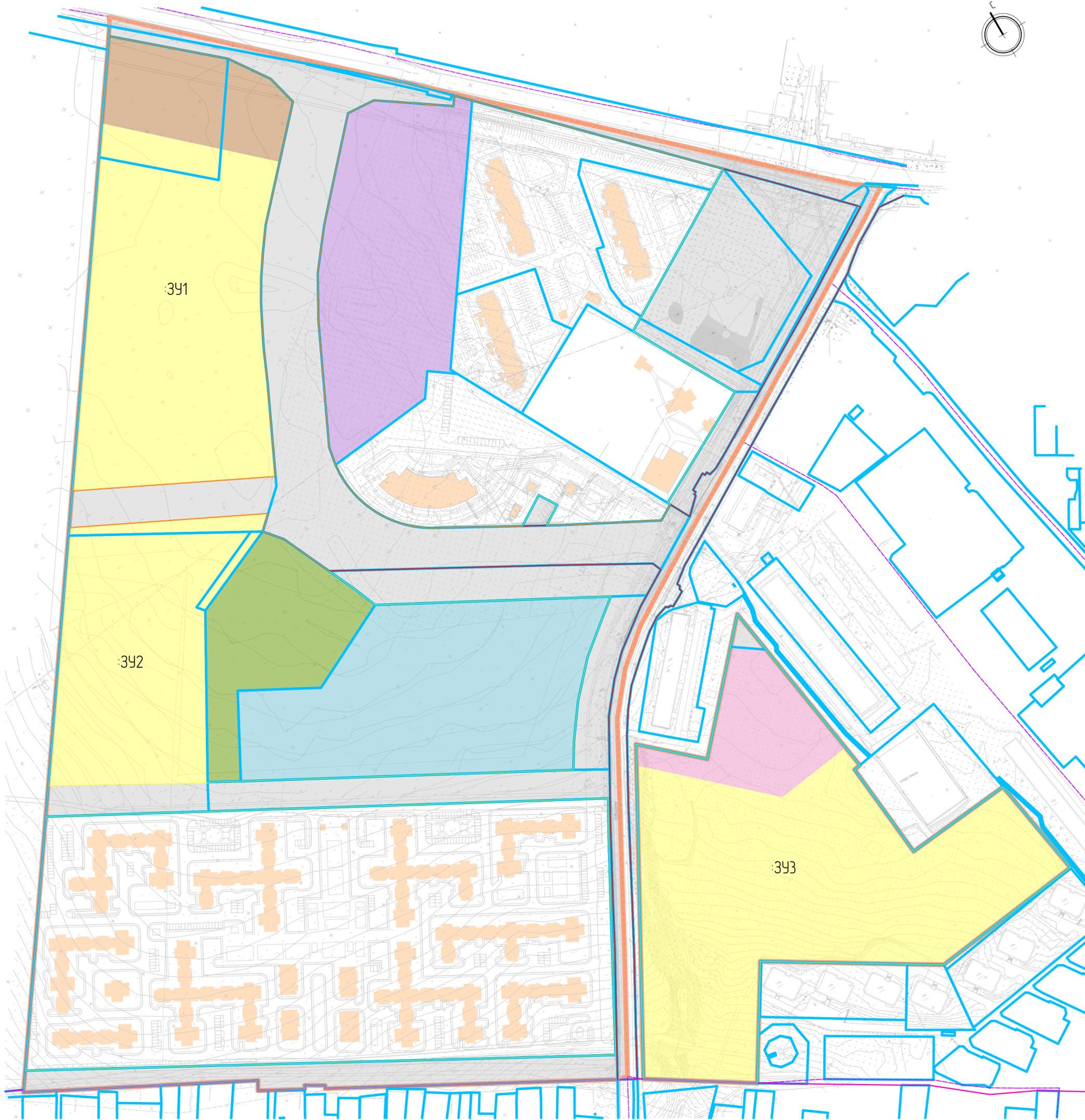
Строительство объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, необходимых для функционирования объектов капитального строительства различного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан, должно предусматриваться постепенно, по мере роста необходимости введенных объектов.

Последовательность возведения объектов капитального строительства различного назначения планируется на усмотрение заказчика.

						Пояснительная записка	Лист
							15
Изм	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

Часть 3. Графические материалы

Чертеж планировки территории М 1:2000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Границы территории проекта планировки		Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:
	Красные линии планируемые		объекта пожарной охраны
	Объекты капитального строительства существующие		многоквартирной жилой застройки
	Границы планируемых элементов планировочной структуры		центра культурного развития
	Границы земельных участков на КПП		дошкольной образовательной организации
	Границы кадастровых кварталов		общеобразовательной организации
	Границы муниципальных образований, населенных пунктов		физкультурно-оздоровительного комплекса
	Территория общего пользования и инженерной инфраструктуры		391 Условные номера территорий многоквартирной жилой застройки

						ППТ			
						Внесение изменений в проект планировки территории в районе ул. Гагарина г. Балабаново			
Изм.	Колуч.	Лист	Издк.	Подпись	Дата	Проект планировки территории Основная часть	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Канаева			<i>Канаева</i>			П	1	1
Н.Контр.	Юдин			<i>Юдин</i>		Чертеж планировки территории М 1:2000	ВЕРСТА архитектурно-кадастровое бюро		