



Российская Федерация
Общество с ограниченной ответственностью
«ЗЕНИТ»

Юридический адрес: 454048, г. Челябинск, Свердловский проспект, д. 84Б, офис 7.16, ИНН/КПП 7451387459/745301001, Р/счет 40702810490000020789 в ПАО «Челябинвестбанк», г. Челябинск к/сч. 30101810400000000779 БИК 047501779 т. 89507420077 zenit-project@yandex.ru

**Документация по корректировке проекта планировки
территории квартала "Профсоюзный" Ленинск-Кузнецкого
городского округа Кемеровской области**

Основная часть проекта планировки

Том 1

Раздел 1

Заказчик:

Комитет по управлению

муниципальным имуществом

Ленинск-Кузнецкого городского

округа

Исполнитель:

ООО «ЗЕНИТ»

Генеральный директор

ООО «ЗЕНИТ»

Генеральный директор

ООО «ЗЕНИТ»

Челябинск
2019



Российская Федерация
Общество с ограниченной ответственностью
«ЗЕНИТ»

Юридический адрес: 454048, г. Челябинск, Свердловский проспект, д. 84Б, офис 7.16, ИНН/КПП 7451387459/745301001, Р/счет 40702810490000020789 в ПАО «Челябинвестбанк», г. Челябинск к/сч. 30101810400000000779 БИК 047501779 т. 89507420077 zenit-project@yandex.ru

Документация по корректировке проекта планировки
территории квартала "Профсоюзный" Ленинск-Кузнецкого
городского округа Кемеровской области

Основная часть проекта планировки

Том 1

Раздел 1

Заказчик: Комитет по управлению
муниципальным имуществом
Ленинск-Кузнецкого городского
округа

Исполнитель: ООО «ЗЕНИТ»

Генеральный директор
ООО "ЗЕНИТ"

Главный инженер
проекта

А. В. Пасынков

М. И. Кувшинова

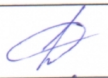



Челябинск
2019

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ

№ п/п	Наименование документа	Масштаб
1	2	3
	Проект планировки территории	
ТОМ 1	Основная часть	
Раздел 1	Текстовая часть	
	Пояснительная записка проекта планировки территории	
Раздел 2	Графическая часть	
	Лист 1. Чертёж планировки территории: красные линии.	М 1:2 000
	Лист 2. Чертеж планировки территории: границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры; границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.	М 1:2 000
ТОМ 2	Материалы по обоснованию	
Раздел 1	Текстовая часть	
	Пояснительная записка проекта планировки территории	
Раздел 2	Графическая часть	
	Лист 3. Фрагмент карты планировочной структуры территории Ленинск-Кузнецкого городского округа	М 1:10000
	Лист 4. Схема организации движения транспорта и пешеходов. схема организации улично-дорожной сети.	М 1:2 000
	Лист 5. Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории.	М 1:2 000
	Лист 6. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства	М 1:2 000
	Лист 7. Схема вертикальной планировки территории. инженерной подготовки территории.	М 1:2 000
	Лист 8. Схема инженерных сетей и сооружений.	М 1:2 000
	Лист 9. Поперечные профили улиц.	М 1:20
	Лист 10. Вариант планировочных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории.	М 1:2 000

Состав исполнителей

№ п/п	ФИО	Должность	Подпись
1	2	3	4
2	Кувшинова М.И.	ГИП	
3	Кувшинова М.И.	Архитектор	

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	5
Общие положения	7
Сведения о красных линиях	7
Параметры планируемого строительства	8
I. Характеристика современного использования территории.....	8
II. Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения	9
III. Характеристика объектов капитального строительства производственного назначения...	11
IV. Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового назначения.....	12
V. Характеристика объектов капитального строительства иного назначения.....	12
VI. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан.....	12
VII. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан.....	14
VIII. Характеристика объектов социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем социальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан.....	16
IX. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта федерального значения.....	16
X. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта регионального значения	16
XI. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта местного значения.....	17
Положения об очередности планируемого развития территории	19

СП 42.13330.2016 ВВЕДЕНИЕ

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях корректировки проекта застройки квартала в районе ул. Профсоюзная в г. Ленинск-Кузнецкий Кемеровской области.

Подготовка проекта 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; установления красных линий.

При разработке проекта планировки территории использована следующая нормативная правовая и методическая база:

- Градостроительный кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- Жилищный кодекс РФ;
- Нормативы градостроительного проектирования Кемеровской области;
- Нормативы градостроительного проектирования Ленинск-Кузнецкого городского округа;
- СП 42.13330.2016 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон";
- СП 31.13330.2012 Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84;

- СП 59.13330.2016 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001;

- СП 31-110-2003 Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий;

- РД 34.20.185-94 Инструкция по проектированию городских электрических сетей;

- Постановление Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 306 "Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме" (с изменениями и дополнениями);

- Приказ Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17 августа 1992 года №197 "О Типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей";

- Постановление Правительства РФ от 9 июня 1995 г. №578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации";

- Санитарные правила содержания территорий населенных мест, утвержденные Главным государственным санитарным врачом СССР, Заместителем министра здравоохранения СССР А. И. Кондрусевым от 5 августа 1988 года, N 4690-88;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (с изменениями на 25 апреля 2014 года);

- СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03 "Гигиенические требования к размещению и эксплуатации передающих радиотехнических объектов".

Кроме того, работа опирается на ранее утвержденные документы проектного, законодательного и прогнозного характера:

- Генеральный план города Ленинск-Кузнецкого, утвержденный решением Ленинск-Кузнецкого городского Совета народных депутатов от 30.04.2009 №27 (далее Ген. план);

- Правила землепользования и застройки Ленинск-Кузнецкого городского округа, утвержденный решением Совета народных депутатов Ленинск-Кузнецкого городского округа от 25.10.2018 №62 (далее ПЗЗ).

Общие положения

Проект планировки территории представляет собой вид документации по планировке территории, подготовка которого 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.

Состав и содержание проекта планировки территории устанавливаются Градостроительным кодексом РФ, законами и иными нормативными правовыми актами.

Сведения о красных линиях

Частью 3 статьи 42 Градостроительного кодекса РФ (в ред. от 03.07.2016) установлена необходимость отображения красных линий на чертежах планировки территории. Согласно п. 11 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ, красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов.

Каталог координат характерных точек устанавливаемых красных линий

№	X	Y
1	552837.75	1347621.20
2	552776.02	1347283.03
3	552850.54	1347241.18
4	552923.26	1347199.12
5	553093.42	1347099.33
6	553119.17	1347106.15
7	553246.74	1347460.90
8	553164.27	1347496.10
9	553012.38	1347555.53
1	552837.75	1347621.20

Параметры планируемого строительства

Положения 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.

I. Характеристика современного использования территории

Территория квартала расположена в районе ул. Профсоюзная г. Ленинск-Кузнецком Кемеровской области и ограничена:

с севера - проектируемая улица Проектая 1,

с запада - ул. Топкинская,

с юга - пер. Кузбасский,
с востока - ул. Пирогова.

Площадь в границах проекта планировки территории составляет 15,02 га.

Квартал "Профсоюзный" входит в состав Северо-восточного планировочного района.

В соответствии с ПЗЗ, на участке проектирования расположены следующие территориальные зоны:

- Ж-3 - зона многоэтажной жилой застройки до 10 этажей;
- ПК-4 - зона гаражей и стоянок для индивидуального транспорта;
- Ц-1 - зона делового, общественного и коммерческого назначения;
- Р-4 - зона озеленения защитного назначения.

На территории проектирования расположено: 9 многоквартирных жилых домов общей жилой площадью 46 666,5 м², 2 магазина (продуктовый магазин "Полинка" по адресу ул. Пирогова 11/1 и супермаркет "Мария-Ра" по адресу Кузбасский переулок, 39), усадебная застройка.

Согласно Ген. плану в границах проектирования вдоль пер. Кузбасский усадебная и 1-2х этажная жилая застройка предполагается на снос.

II. Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения

В границах проекта планировки территории планируется строительство 8 новых многоквартирных 9-этажных жилых домов секционного типа, общей площадью застройки - 5688 м². Застройка предполагается в капитальном исполнении. Минимальные расстояния между жилыми домами принимаются в соответствии с противопожарными нормами в зависимости от степени огнестойкости жилых домов.

Жилая застройка формируется в виде нескольких жилых групп и представлена многоквартирными жилыми домами высотой 9 этажей с формированием локализованных дворовых пространств.

Таблица №2

Характеристика объектов капитального строительства

№ объекта по ППТ	Наименование объекта капитального строительства	Этажность	Площадь застройки, м ²	Общая жилая площадь, м ²
1	Многоквартирный жилой дом	9	618,0	2920,05
2	Многоквартирный жилой дом	9	618,0	2920,05
3	Многоквартирный жилой дом	9	618,0	2920,05
4	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественно-делового назначения	9	618,0	2595,60
5	Многоквартирный жилой дом	9	866,0	4091,85
6	Многоквартирный жилой дом	9	866,0	4091,85
7	Многоквартирный жилой дом	9	866,0	4091,85
8	Многоквартирный жилой дом	9	618,0	2920,05
ИТОГО (жилой площади)				26 551,35

Согласно Ген. плану уровень жилищной обеспеченности на территории многоэтажной жилой застройки составляет 14,4 м²/чел. Таким образом проектная численность населения составит 1847 человек, а с учетом жителей существующих жилых домов - 5087 человек.

Проектом предусмотрено комплексное благоустройство территории проектируемого квартала.

Территория проектирования оборудуются необходимым количеством площадок для сбора мусора согласно Нормативам градостроительного проектирования Ленинск-Кузнецкого городского округа.

В зоне дворовых пространств обустраиваются площадки для игр детей дошкольного и младшего возрастов, площадки для отдыха взрослого населения, спортивные площадки. Площади элементов дворовой территории соответствуют Нормам градостроительного проектирования Кемеровской области. Все площадки необходимо оснастить набором малых архитектурных форм.

Для улучшения качества жизни населения квартала проектом планировки предложен снос и перенос индивидуальных металлических гаражей (зона ПК-4) в северо-восточную часть квартала. На месте существующей зоны ПК-4 предложено обустройство сквера для прогулок, игр детей и занятий спортом.

Пешеходную связь на территории сквера обеспечивают основные дорожки шириной 4 метра и второстепенные шириной 2 метра. Сквер рекомендуется озеленить быстрорастущими растениями с высокими фитонцидными и декоративными свойствами, такими как береза, ива, клен, барбарис, яблоня, калина, ель, сосна.

В связи с развитием жилищного строительства на территории квартала требуется корректировка границ территориальных зон. Проектом предложено продлить зону Ж-3 до переулка Кузбасского, а зону Ц-1 перенести на территорию существующих магазинов "Полинка" и "Мария-Ра". Зону Р-4 предложено соединить с зоной Ж-3 с сохранением полос защитного озеленения вдоль магистральных улиц.

III. Характеристика объектов капитального строительства производственного назначения

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов производственного назначения.

IV. Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового назначения

Вся территория проектирования находится в зоне обслуживания магазинов "Полинка" и "Мария-Ра".

Первый этаж многоквартирного дома № по ППТ 4 предложено отвести под помещения общественно-делового назначения (магазины продовольственных и непродовольственных товаров, аптеки, отделения банков, парикмахерские и т.п.).

V. Характеристика объектов капитального строительства иного назначения

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов капитального строительства иного назначения.

VI. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

Проектом планировки территории предусматривается строительство новых объектов коммунальной инфраструктуры:

- водопровод;
- хозяйственно-бытовая канализация;
- теплоснабжение;
- кабель связи;
- кабель электропередач.

Водоснабжение и водоотведение

Система водоснабжения проектируемого района решается прокладкой уличных кольцевых водопроводных сетей с подключением к существующим сетям водоснабжения.

Подключение проектируемой территории выполнить к водопроводной линии Ду400 мм.

Водопотребление на хозяйственно-питьевые нужды составит - 568,88 куб.м/сутки (23,70 куб.м./час).

Водопотребление на полив на расчетный срок составит 93,5 куб.м/сут (3,90 куб.м/час).

Протяженность сетей водоснабжения в границах проектирования - 770,09 м.

Проектом планируется оборудование централизованной канализацией всей проектируемой жилой застройки через подключение проектируемых сетей к существующим сетям канализации.

При проектировании систем канализации города принимают, что водоотведение равно водопотреблению.

Водоотведение составит - 568,88 куб.м/сутки (23,70 куб.м./час).

Протяженность сетей канализации в границах проектирования - 806,56 м.

Проект водоснабжения и водоотведения выполняется на рабочей стадии проектирования.

Электроснабжение

Для обеспечения устойчивого развития территории проектирования и создания условий для комфортного проживания населения предусматривается развитие централизованной системы электроснабжения.

Подключение потребителей предусматривается от существующей системы электроснабжения города. Для подключения к сетям

электроснабжения проектируемых объектов капитального строительства предусмотрена прокладка кабельных линий электропередачи.

Протяженность кабельных линий электропередачи - 881,01 м (в границах проектирования).

Более подробная система электроснабжения разрабатывается на рабочей стадии проектирования.

Теплоснабжение

Подключение потребителей предусматривается от существующей системы теплоснабжения (подземная тепловая сеть Ду300мм) на территории квартала.

Протяженность проектируемой системы теплоснабжения - 525,27 м.

Более подробная система теплоснабжения разрабатывается на рабочей стадии проектирования.

Связь

Для обеспечения устойчивого развития территории проектирования и создания условий для комфортного проживания населения предусматривается размещение сетей связи.

Протяженность проектируемых сетей связи – 1060,23 м.

VII. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

Въезды на проектируемую территорию осуществляются по магистральным улицам районного значения (ул. Топкинская, ул. Пирогова, ул. Проектная 1) и по переулку Кузбасский (районная магистраль).

Транспортная связь внутри микрорайона ко всем жилым домам и объектам общественно-делового назначения предусматривается по проездам

с капитальным типом покрытия и организацией разворотных площадок на тупиковых проездах, с устройством автостоянок.

Для обеспечения пешеходного движения вдоль проездов предусмотрены тротуары шириной 2,0 м.

Параметры проектируемых проездов приняты в соответствии с СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений":

Основные проезды:

- расчетная скорость движения - 40 км/ч;
- ширина полосы движения - 3,0 м;
- число полос движения - 2.

Второстепенные проезды:

- расчетная скорость движения - 30 км/ч;
- ширина полосы движения - 3,5 м;
- число полос движения - 1.

Расчет необходимого количества машино-мест для планируемой территории произведен согласно Нормативам градостроительного проектирования Ленинск-Кузнецкого городского округа. Необходимое количество машино-мест на проектируемой территории - 129. Запроектировано 208 машино-мест, в том числе 26 машино-мест для инвалидов.

Также проектом рекомендуется при дальнейшем развитии территории обустройство открытой автостоянки в зоне ПК-4.

Проектом предусмотрено сохранение существующих автобусных остановок на перекрестке переулка Кузбасского с улицей Пирогова и перекрестке переулка Кузбасского с улицей Топкинской. Также в связи с дальнейшим развитием улично-дорожной сети прилегающей к территории проектирования проектом предложено обустройство автобусных остановок по улице Топкинской (после перекрестка с проектируемой улицей Проектной 1) и по улице Пирогова в северной части квартала.

VIII. Характеристика объектов социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем социальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов социальной инфраструктуры.

IX. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта федерального значения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов федерального значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

X. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта регионального значения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов регионального значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

XI. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта местного значения

Таблица №3

Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

№ п.п.	Наименование показателей	Единица измерения	Существующее положение	Проектное предложение
1	Территория			
1.1	Территория квартала в границах проектирования, в т.ч.:	га	15,02	15,02
	Зона размещения многоэтажной жилой застройки до 10 этажей (Ж-3)	га	12,23	14,34
	Зона размещения гаражей и стоянок индивидуального транспорта (ПК-4)	га	0,62	0,42
	Зона размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения (Ц-1)	га	1,61	0,26
	Зона озеленения защитного назначения (Р-4)	га	0,56	-
2	Население			
2.1	Численность населения	чел.	3240	1847
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая жилая площадь	м ²	46 666,5	26 551,35
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	8	9
3.3	Новое жилищное строительство - всего, в т.ч.:			
	многоэтажное	м ² общей жилой площади		26 551,35
4	Объекты культурно-бытового обслуживания населения			
4.5	Предприятия обслуживания населения (магазины)	объект	2	-
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего, в т.ч.:	км	1,78	2,8

	магистральные улицы районного значения	км	0,71	0,85
	проезды	км	1,07	1,24
	открытые парковочные места - всего		114	208
6	Инженерная инфраструктура и благоустройство территории			
6.1	Водопотребление			
	Расход воды на хозяйственно-питьевые нужды	м ³ /сут	997,92	568,88
	Протяженность водопроводных сетей	м	2090,54	770,09
6.2	Водоотведение			
	Объем хозяйственно-бытовых стоков	м ³ /сут	997,92	568,88
	Протяженность канализационных сетей	м	2422,81	806,56
6.3	Электроснабжение			
	Электрическая нагрузка потребителей	кВт		1 218,41
	Трансформаторные подстанции	объект	3	-
	Протяженность сетей электроснабжения	м	3906,58	881,01
6.4	Теплоснабжение			
	Потребление тепла на коммунально-бытовые нужды	ккал/час		1 174 856,4
	Протяженность сетей теплоснабжения	м	1344,09	525,27
6.5	Связь			
	Охват населения телефонизацией	%	100	100
	Протяженность сетей связи	м	2922,42	1060,23
6.6	Количество твердых бытовых отходов от жилищного фонда			
		м ³ /год	3078	1754,65

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

Таблица №4

Наименование вида разрешенного использования	Перечень объектов предполагаемых к размещению	Годы реализации
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Многоквартирные жилые дома №№ по ППТ 1-3,8	2020-2025
	Многоквартирные жилые дома №№ по ППТ 4-7	2025-2030
Коммунальное обслуживание	Сети водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения, связи для обслуживания домов №№ по ППТ 1-3,8	2020-2025
	Сети водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения, связи для обслуживания домов №№ по ППТ 4-7	2025-2030
Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, малых архитектурных форм благоустройства	2025-2030
Отдых (рекреация)	Сквер	2025-2030