

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Фирма ЯНТАРЬ III ЛТД»

Россия г.Бердск ул.Комсомольская 6б, тел. (383 41) 2-24-87, 2-29-14.

**Проект планировки территории
под комплексное освоение в целях жилищного строительства
земельного участка с кадастровым номером 54:32:010447:1834
с местоположением:
Новосибирская обл., г. Бердск,
микрорайон "Южный", квартал 24.**

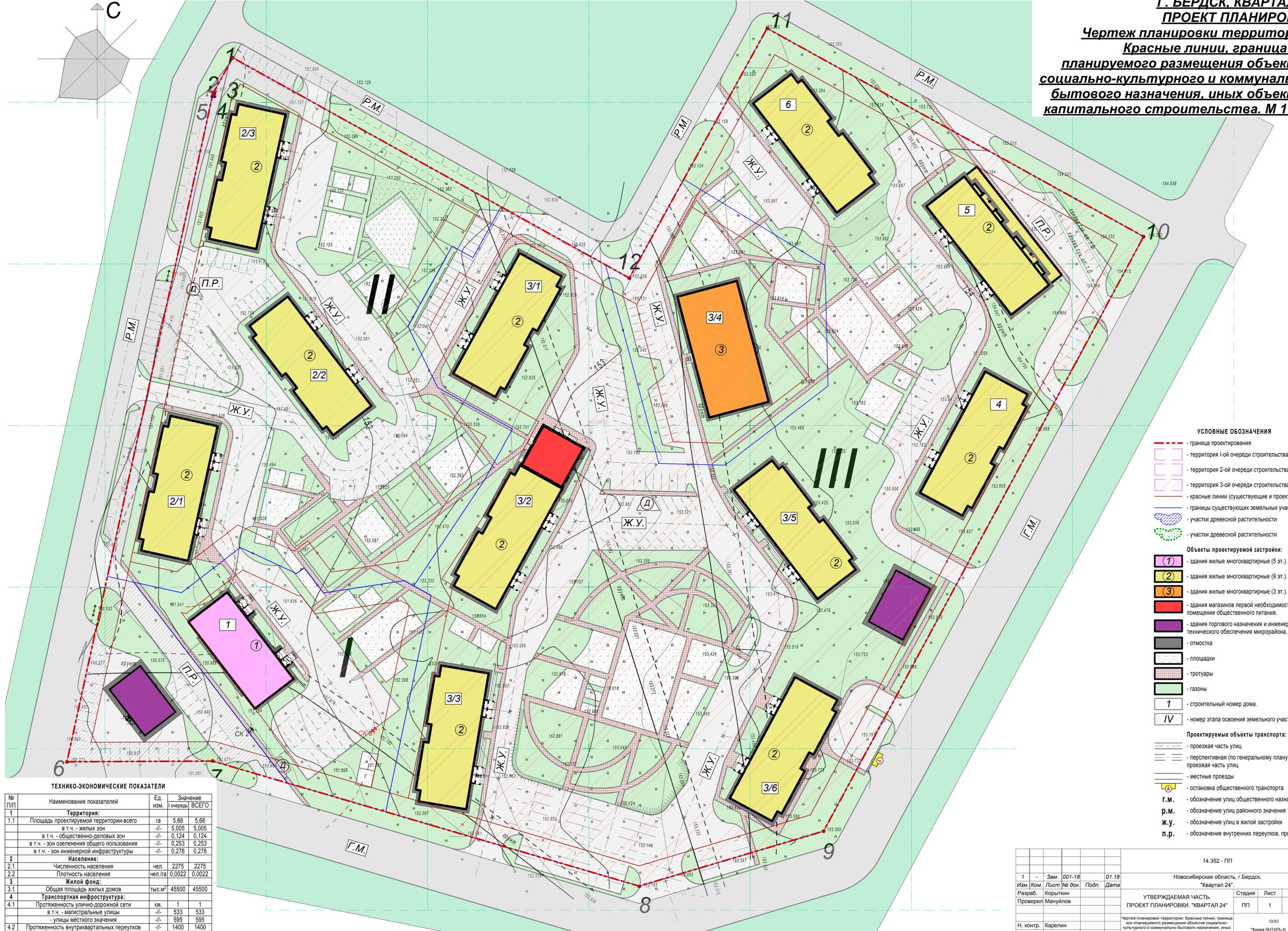
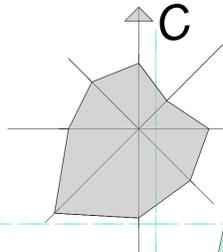
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

г.Бердск, 2014 г

ОПИСЬ документов

№ п/п	Наименование документа	Обозначение, шифр	№ листа
1	Чертеж планировки территории: Красные линии, границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства. М 1:500	14.352-ПП	Прил. 1
2	Чертеж планировки территории: Линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры. М 1:500	14.352-ПП	Прил. 2
3	Положения о размещении объектов капитального строительства регионального и местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории...	14.352-ПП-ПЗ	Прил. 3

**Чертеж планировки территории:
Красные линии, граница зон
планируемого размещения объектов
социально-культурного и коммунально-
бытового назначения, иных объектов
капитального строительства. М 1:500**



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- граница проектирования
 - территория 1-ой очереди строительства
 - территория 2-ой очереди строительства
 - территория 3-ой очереди строительства
 - красные линии (существующие и проектируемые)
 - границы существующих земельных участков
 - участки древесной растительности
 - участки древесной растительности
- Объекты проектируемой застройки:**
- 1 - здания жилые многоквартирные (5 эт.).
 - 2 - здания жилые многоквартирные (9 эт.).
 - 3 - здания жилые многоквартирные (3 эт.).
 - 4 - здания магазинов первой необходимости и помещения общественного питания.
 - 5 - здания торгового назначения и инженерно технического обеспечения микрорайона.
 - 6 - отмстка
 - 7 - площадки
 - 8 - тротуары
 - 9 - газоны
 - 10 - строительный номер дома.
 - IV - номер этапа освоения земельного участка.
- Проектируемые объекты транспорта:**
- проезжая часть улиц
 - перспективная (по генеральному плану города) проезжая часть улиц
 - местные проезды
 - А - остановка общественного транспорта
 - Г.М. - обозначение улиц общественного назначения
 - Р.М. - обозначение улиц районного назначения
 - Ж.У. - обозначение улиц в жилой застройке
 - П.Р. - обозначение внутренних переулков, проездов

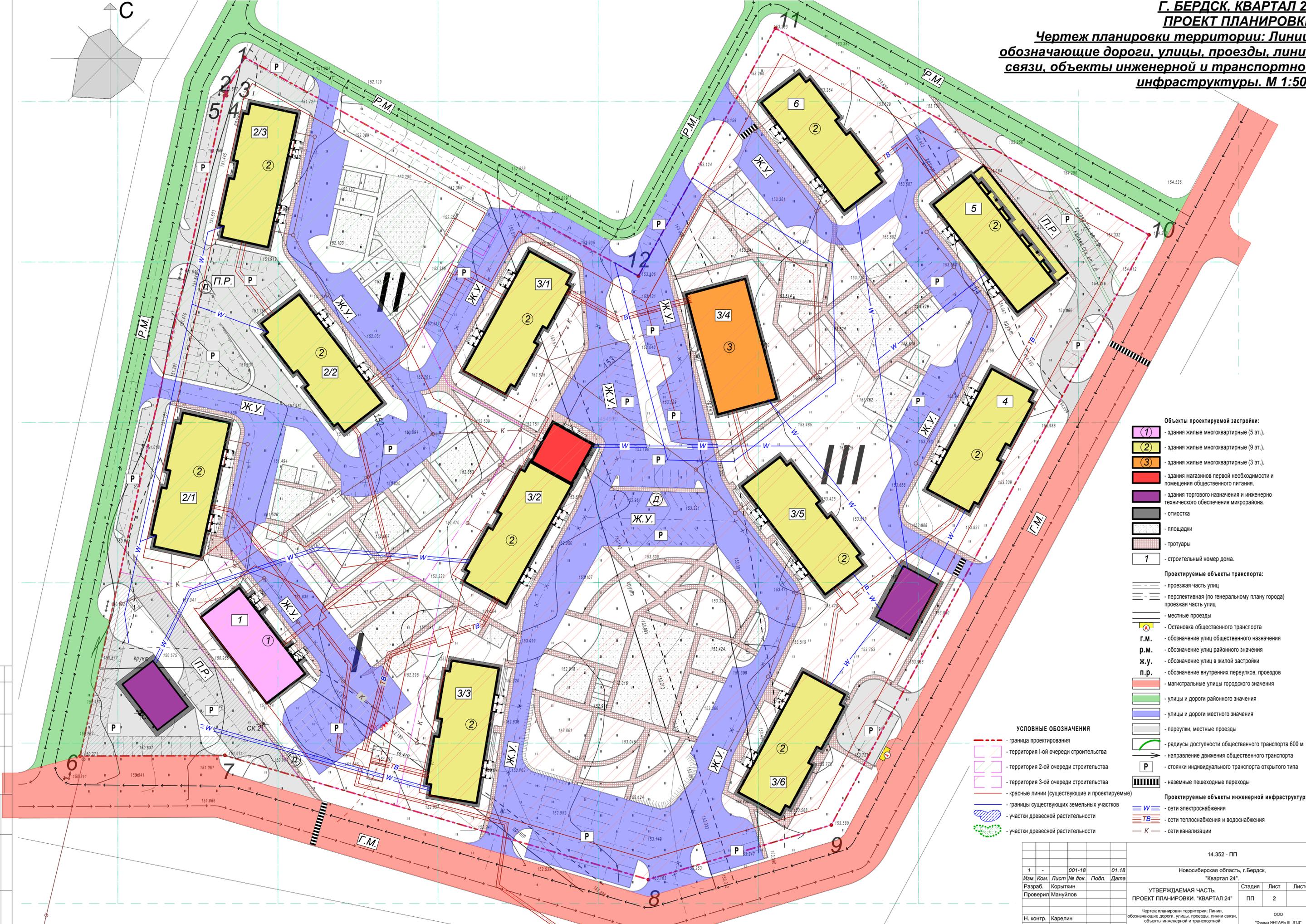
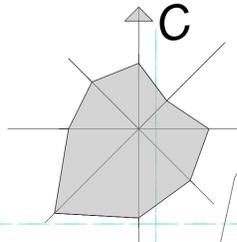
ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Значение	Значение
		Изм.	очередь	ВСЕГО
Территория:				
1	Площадь проектируемой территории-всего	га	5,66	5,66
1.1	в т.ч. - жилых зон	-/-	5,005	5,005
	в т.ч. - общественно-деловых зон	-/-	0,124	0,124
	в т.ч. - зон озеленения общего пользования	-/-	0,253	0,253
	в т.ч. - зон инженерной инфраструктуры	-/-	0,278	0,278
Население:				
2	Численность населения	чел.	2275	2275
2.1	Плотность населения	чел./га	0,0022	0,0022
Жилой фонд:				
3	Общая площадь жилых домов	тыс.м ²	45500	45500
Транспортная инфраструктура:				
4	Протяженность улично-дорожной сети	км.	1	1
4.1	в т.ч. - магистральные улицы	-/-	533	533
	- улицы местного назначения	-/-	595	595
4.2	Протяженность внутриквартальных переулков	-/-	1400	1400

				14.352 - ПП		
1	-	Зам.	001-18	01.18	Новосибирская область, г.Бердск, "Квартал 24".	
Изм.	Ком.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
Разработчик	Корытин					
Проверил	Мануйлов					
				УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ		
				ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ. "КВАРТАЛ 24"		
				Стадия	Лист	Листов
				ПП	1	
				ООО "Фирма ЯНТАРЬ И ПЛД"		
Н. контр.	Карелин					
ГИП	Белов					

СОГЛАСОВАНО:
 Имя и подпись:
 Подпись и дата:
 Имя и подпись:

Г. БЕРДСК, КВАРТАЛ 24
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
Чертеж планировки территории: Линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры. М 1:500



- Объекты проектируемой застройки:**
- ① - здания жилые многоквартирные (5 эт.).
 - ② - здания жилые многоквартирные (9 эт.).
 - ③ - здания жилые многоквартирные (3 эт.).
 - (red) - здания магазинов первой необходимости и помещения общественного питания.
 - (purple) - здания торгового назначения и инженерно технического обеспечения микрорайона.
 - (grey) - отмстка
 - (white) - площадки
 - (dotted) - тротуары
 - 1 - строительный номер дома.

- Проектируемые объекты транспорта:**
- — — — — - проезжая часть улиц
 - — — — — - перспективная (по генеральному плану города) проезжая часть улиц
 - — — — — - местные проезды
 - - Остановка общественного транспорта
 - Г.М. - обозначение улиц общественного назначения
 - Ж.У. - обозначение улиц районного значения
 - Ж.У. - обозначение улиц в жилой застройке
 - П.Р. - обозначение внутренних переулков, проездов
 - — — — — - магистральные улицы городского значения
 - — — — — - улицы и дороги районного значения
 - — — — — - улицы и дороги местного значения
 - — — — — - переулки, местные проезды
 - - радиусы доступности общественного транспорта 600 м
 - - направление движения общественного транспорта
 - Р - стоянки индивидуального транспорта открытого типа
 - (hatched) - наземные пешеходные переходы

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- - - - - граница проектирования
 - - - - - территория 1-ой очереди строительства
 - - - - - территория 2-ой очереди строительства
 - - - - - территория 3-ой очереди строительства
 - - - - - красные линии (существующие и проектируемые)
 - — — — — границы существующих земельных участков
 - — — — — участки древесной растительности
 - — — — — участки древесной растительности

- Проектируемые объекты инженерной инфраструктуры:**
- W — сети электроснабжения
 - TB — сети теплоснабжения и водоснабжения
 - K — сети канализации

				14.352 - ПП			
1	-	001-18	01.18	Новосибирская область, г.Бердск, "Квартал 24".			
Изм.	Ком.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		
Разработчик	Корытин	Проверил	Мануйлов	УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ. "КВАРТАЛ 24".			
Н. контр.	Карелин	Стадия				Лист	Листов
ГИП	Белов	ПП				2	
				ООО "Фирма ЯНТАРЬ 11 ПЛД"			

СОГЛАСОВАНО: _____
 Имя и подпись: _____
 Полностью и дата: _____

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Фирма ЯНТАРЬ III ЛТД»

Россия г.Бердск ул.Комсомольская 6б, тел. (383 41) 2-24-87, 2-29-14.

**Проект планировки территории
под комплексное освоение в целях жилищного строительства зе-
мельного участка с кадастровым номером 54:32:010447:1834
с местоположением:
Новосибирская обл., г. Бердск,
микрорайон "Южный", квартал 24.**

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

г.Бердск, 2014 г

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Фирма ЯНТАРЬ III ЛТД»

Россия г.Бердск ул.Комсомольская 6б, тел. (383 41) 2-24-87, 2-29-14.

**Проект планировки территории
под комплексное освоение в целях жилищного строительства зе-
мельного участка с кадастровым номером 54:32:010447:1834
с местоположением:
Новосибирская обл., г. Бердск,
микрорайон "Южный", квартал 24.**

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Исполнитель: ООО «Фирма ЯНТАРЬ III ЛТД»

Шифр: 14.352-ПП-ПЗ

Главный инженер проекта _____ В.В. Белов

Ведущий специалист проекта _____ Н.А. Корыткин

г. Бердск, 2014 г

Приложение 3
к проекту планировки территории под
комплексное освоение в целях жилищного
строительства земельного участка с ка-
дастровым номером 54:32:010447:1834 с
местоположением: Новосибирская обл., г.
Бердск, микрорайон "Южный", квартал
24.

ПОЛОЖЕНИЕ

о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории

1. Характеристика современного использования территории

Территория планируемого жилого района «Квартал 24» расположена на юго-западной окраине г. Бердска. Площадь проектируемой территории составляет 5,66 га. От основного массива застроенных районов города она не отделена и граничит с долиной р. Раздельная. Территория ограничена: с северо-западной стороны – земельными участками предназначенными для многоквартирной жилой застройки средней этажности; с северо-восточной стороны – свободные от застройки земельные участки; с юго-восточной стороны – участком садового товарищества и территорией Бердского кирпичного завода; с юго-западной стороны – неразмежеванными муниципальными землями, занятыми оврагом и лесным массивом.

В настоящее время в северной части планируемой территории ведется комплексное жилищное строительство. Оставшаяся часть территории свободна от застройки и занята луговой растительностью с редкими залесенными участками. Вокруг проектируемой территории генеральным планом города запланировано размещение автодорог с твердым покрытием, связывающих проектируемый участок с существующими частями города, а в частности одна из основных городских магистралей г. Бердска.

Территория планируемого жилого района не попадает в зону обслуживания существующих учреждений культурно-бытового назначения, ближайшие

из которых (школа, детский сад, спортивный комплекс, дом культуры) расположены в районе улиц Космическая, Лунная на расстоянии более 1,5 км.

Таблица 1

Существующий баланс использования территории

№ п/п	Наименование показателя	Ед. измерения	Количество	Процент к итогу
1	2	3	4	5
1. Используемая территория				
1.1	Площадь территории, занятой автомобильной дорогой	га	0	0
1.2	Застраиваемые участки	то же	0	0
1.3	<i>ИТОГО используемой территории:</i>	- // -	0	0
2. Неиспользуемая территория				
2.1	Свободные участки	га	5,66	100,0
2.2	<i>ИТОГО не используемой территории:</i>	- // -	5,66	100,0
3. Территория ВСЕГО		- // -	5,66	100,0

К основным проблемам градостроительного освоения территории относятся слабая развитость дорожно-транспортной инфраструктуры, отсутствие инженерной и социальной инфраструктур.

2. Основные направления градостроительного развития территории

Проектом предусмотрено размещение на территории объектов капитального строительства жилого назначения малой и средней этажности. Решения направлены на создание жилой среды городского типа, обеспеченной необходимыми учреждениями культурно-бытового обслуживания населения, озелененными и благоустроенными территориями отдыха, транспортной, инженерной инфраструктурами. Также проектом предусматривается размещение мелкопромышленных и сервисных предприятий в составе жилой зоны в пространстве первых этажей.

Основными планировочными осями территории являются предусмотренные генеральным планом города перспективные магистральные улицы общегородского значения, расположенные на продолжении улиц Парашютная, Максима Горького и Раздельная. Магистральные улицы дополняются сетью жилых улиц, образующих квартальную планировочную структуру района.

В составе квартала предусмотрено размещение застройки жилого и общественного назначения. Проектируемое зонирование территории предусматривает размещение следующих объектов капитального строительства:

- в **зоне обслуживания и деловой активности местного значения** предусмотрено размещение офисных зданий, гостиничных, торгово-развлекательных комплексов, предприятий бытового обслуживания, отделения связи, Сбербанка, аптек, спортивно-досуговых комплексов, объектов блокированной жилой застройки со встроенными объектами обслуживания, многоуровневых автостоянок, а также центральной отопительной котельной, обслуживающей объекты зоны;

- в **зоне малоэтажной смешанной жилой застройки 2 - 4 этажа** предусмотрено размещение многоквартирных жилых домов не выше 4-х этажей, придомовых территорий, подземных и надземных автостоянок, объектов обслуживания и инженерной инфраструктуры местного значения, а также территорий общеобразовательной школы и детских садов;

- в **зоне среднеэтажной жилой застройки 5 - 10 этажа** предусмотрено размещение многоквартирных жилых домов не выше 10-х этажей, придомовых территорий, подземных и надземных автостоянок, объектов обслуживания и инженерной инфраструктуры местного значения, а также территорий общеобразовательной школы и детских садов;

- в **зоне коммунальных объектов IV - V класса вредности** предусмотрено размещение Технопарка с сервисными и производственными объектами, предприятиями малого предпринимательства производственного и коммунального назначения, а также районной мини-ТЭС и центральных отопительных котельных;

- в **зоне инженерной инфраструктуры** предусмотрено размещение центральной отопительных котельной, станции технического обслуживания индивидуальных автомобилей, автозаправочной станции;

- в **зоне улично-дорожной сети** предусмотрено размещение улиц и дорог общего пользования с необходимыми транспортными сооружениями, остановками общественного транспорта;

- в **зоне парков, скверов, бульваров** предусмотрено размещение сада жилого района с аттракционами и объектами обслуживания, сада жилого квартала П, парково-рекреационного комплекса, бульваров, скверов;

Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения размещаются в шаговой доступности от жилья в соответствии с нормативными требованиями.

Таблица 2

Проектируемый баланс использования территории

№ п/п	Наименование показателя	Ед. измерения	Количество	Процент к итогу
1	2	3	4	5
1	Зона обслуживания и деловой активности местного значения	га	0,124	2,1%
2	Зона малоэтажной и среднеэтажной жилой застройки	-//-	5,005	88,4%
3	Зона инженерной инфраструктуры	-//-	0,278	5,0%
4	Зона парков, скверов, бульваров	-//-	0,253	4,5%
ВСЕГО:			5,66	100,0

Проектом выделено 3 очереди строительства:

- I – охватывает 0,46 га территории с размещением 1-го 5-этажного многоквартирного жилого дома. Так же предусматривается возможность размещения объектов обслуживания населения и инженерного обеспечения микрорайона как отдельно стоящими так и встроенными.
- II - охватывает 1,326 га территории с размещением 3-х 9-этажных многоквартирных жилых домов. Так же предусматривается возможность размещения объектов обслуживания населения и инженерного обеспечения микрорайона как отдельно стоящими так и встроенными.
- III - охватывает 3,713 га территории с размещением 8-и 9-этажных многоквартирных жилых домов, 1-го 3-хэтажного многоквартирного жилого дома, заблокированного здания магазина. Так же предусматривается возможность размещения объектов обслуживания населения и инженерного обеспечения микрорайона как отдельно стоящими так и встроенными.

Расчетная численность населения района составит 2275 чел. Общая площадь жилого фонда района составит 45,5 тыс.кв.м.

Площадь озелененных территорий общего пользования составит 0,253 га без учета озеленения общего пользования на придомовых территориях, что обеспечит озеленения на 1 жителя. На территории сохраняется и используется для озеленения большая часть существующей древесной растительности. Озеленение внутриквартальных территорий устраивается на площадках отдыха, в скверах и на придомовых территориях жилой застройки, объектов общественного назначения.

3. Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание территории

Генеральным планом города предусмотрено размещение на рассматриваемой территории системы улично-дорожной сети, обеспечивающей транспортную связь с другими районами города. Система включает устройство магистральных улиц общегородского значения и транспортно-пешеходных улиц районного значения с остановками общественного транспорта, а также жилых улиц. Связь с районами города будет обеспечиваться посредством новых магистральных улиц, размещаемых по линии существующей дороги от ул. Микрорайон и на продолжении улицы Максима Горького, которая получит свое развитие из центра города в сторону планируемого района.

К улицам общегородского и районного значения примыкают улицы в жилой застройке, местные проезды. Сеть данных улиц и дорог образуют квартальную структуру планировки территории. Улично-дорожная сеть общего пользования, выделенная проектируемыми красными линиями, дополняется системой переулков и местных проездов, расположенных на внутриквартальной территории и обеспечивающих подъезд транспорта к участкам и объектам застройки.

Магистральные улицы общегородского значения предусмотрены с устройством 2 полос движения в каждом направлении. Улицы районного значения и улицы в жилой застройке имеют по 1 полосе в каждом направлении. Местные проезды и переулки внутриквартальной сети дорог также имеют по 1 полосе движения в каждом направлении. Пересечения магистральных улиц, а также жилых улиц, расположенных в зоне общественного центра района, предусмотрены с регулированием движения. Остальные пересечения улично-дорожной сети приняты саморегулируемыми в одном уровне.

Плотность уличной дорожной сети составит 6,1 км/кв.км, магистральной дорожной сети – 1,7 км/кв.км. Это удовлетворяет параметрам перспективного уровня автомобилизации населения и нормативным требованиям.

Транспортное обслуживание планируемой территории предусматривается с использованием общественного и личного транспорта. На расчетный срок движение общественного транспорта будет осуществляться по магистральным улицам. Предусмотрено движение транзитных маршрутов, проходящих со стороны центральных районов города через территорию района в направлении размещения садово-дачных обществ. Возможна организация специализированного маршрута с движением до разворотной площадки, предусмотренной в южной части района.

Остановки общественного транспорта располагаются с интервалом 500-600 м с соблюдением нормативных радиусов пешеходной доступности. Движение личного транспорта осуществляется по всем элементам улично-дорожной сети, а также по внутриквартальным переулкам и местным проездам.

Хранение личного автомобильного транспорта жителей района предусмотрено на участках жилых домов.

Пешеходное движение района организовано по уличным тротуарам и внутриквартальным дорожкам с твердым покрытием. Пересечение проезжей части – по наземным пешеходным переходам. На улицах местного значения скорость транспорта ограничивается средствами организации движения.

4. Инженерная подготовка территории и отвод поверхностных вод

На территории не выявлены опасные экзогенные процессы. Уровни грунтовых вод располагаются ниже 15,0 м от поверхности земли. Проектом предусматривается выполнение вертикальной планировки территории с учетом максимального сохранения существующих отметок рельефа. Это позволит минимизировать объемы земляных работы, максимально сохранить существующий почвенный слой и древесную растительность.

Проектные мероприятия застройки участков территории должны предусматривать снятие и сохранение плодородного слоя почвы перед проведением планировки рельефа для последующего использования при озеленении территории.

На территории района предусмотрен организованный сбор поверхностных вод по системе открытых лотков и кюветов. Открытые кюветы выполняются с укрепленной поверхностью.

5. Инженерно-техническое обеспечение территории

На планируемой территории в настоящее время отсутствуют сети и сооружения инженерно-технического обеспечения. На расчетный срок предусматривается создание новой инженерной инфраструктуры с использованием автономных и централизованных источников инженерно-технического обеспечения.

5.1 Водоснабжение

Предусматривается централизованная система хозяйственно-питьевого водоснабжения района с использованием городской сети.

Горячее водоснабжение предусматривается двух видов: централизованное от мини-ТЭС и центральных отопительных котельных, используемое для объектов общественной и производственной застройки, многоквартирных жилых домов.

5.2 Водоотведение

Территория обеспечивается централизованной системой канализации с отводом хозяйственно-бытовых стоков на районные очистные сооружения.

5.3 Теплоснабжение

На территории района выполняется смешанная система теплоснабжения и ГВС, использующая в качестве топлива сжиженный углеводородный газ.

Тепловые сети от источников централизованного теплоснабжения и ГВС прокладываются подземно, в непроходных железобетонных каналах.

5.4 Газоснабжение

В перспективе возможно переключение района на газоснабжение природным газом. Возможность прокладки газопровода высокого давления предусматривается в пределах улично-дорожной сети района.

5.5 Электроснабжение

Электроснабжение объектов района предусматривается от централизованных и автономных источников. Часть объектов первой очереди строительства

обеспечиваются электроэнергией от РУ 10 кВ ТП-14, размещенной за пределами района. Распределение энергии осуществляется через трансформаторные подстанции стационарного и контейнерного типа, размещаемые на территории планируемых кварталов. Количество, тип и мощность трансформаторных подстанций уточняются на стадии рабочего проектирования.

Трансформаторные подстанции запитываются с использованием подземных кабельных сетей по встречно-лучевой схеме. Питающие линии жилого фонда и объектов соцкультбыта 0,4 кВ выполняются по кабельным линиям.

5.6 Связь и информатизация

Объекты района обеспечиваются современными информационно-коммуникационными услугами. На территории размещается районный коммутатор мультисервисной связи, подключаемый по проектируемой кабельной канализации к магистральным узлам связи города. Районный коммутатор размещается в помещении проектируемой застройки. Домовые (квартальные) коммутаторы подключаются к районному коммутатору по радиальной топологии. Линии внутрирайонной связи прокладываются по опорам уличного освещения в направлении потребителей. В многоквартирных жилых и общественных зданиях, либо на входе в комплексы малоэтажной жилой застройки, устанавливаются коммутаторы сети абонентского доступа.