



ООО «ТИК-ПРОДЖЕКТ»

Заказчик – ООО «МОНОЛИТСТРОЙ»

*Проект планировки территории в
границах квартала №10 жилого
района «Заовражье» города Обнинска,
Калужской области*

Проект планировки территории

Основная часть

16/24-ППТ



ООО «ТИК-ПРОДЖЕКТ»

Заказчик – ООО «МОНОЛИТСТРОЙ»

*Проект планировки территории в
границах квартала №10 жилого района
«Заовражье» города Обнинска,
Калужской области*

Проект планировки территории

Основная часть

16/24-ППТ

*Генеральный директор
ООО «ТИК-ПРОДЖЕКТ»*

Главный инженер проекта



В.П. Числин

С.Ю. Любимова

Взам. инв. №	
Подл. и дата	
Инв. № подл.	

Содержание

№ п/п	Наименование	Номер стр.	Примечание
	Титульный лист	1-2	
16/24-ППТ.С	Содержание	3	
16/24- ППТ.ПЗ	1. Введение. Общая часть	4	
	2. Положение 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	5	
	2.1. Расчет плотности и параметров населения	7	
	2.2. Характеристики планируемого развития систем транспортного обслуживания. Улично-дорожная сеть. Красные линии	8	
	2.3. Характеристики планируемого развития систем озеленения и благоустройства территории	9	
	2.4. Характеристики планируемого развития систем инженерной инфраструктуры	9	
	3. Положение об очередности планируемого развития территории	10	
16/24-ППТ	Выкопировка из генерального плана с обозначением территории, в отношении которой утверждается проект планировки территории	11	
	Чертеж планировки территории	12	

Согласовано			

Взам. Инв. №	
Подп. и дата	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

16/24-ППТ.С

Инв. № подл.	Разраб.	Мурлыкин	<i>Мурлыкин</i>	
	Н.контр.	Веретенников	<i>Веретенников</i>	
	ГИП	Людимова	<i>Людимова</i>	

Содержание

Стадия	Лист	Листов
П	1	



- 38-этажного многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения и устройством подземного паркинга;
- Детского сада на 136 мест;
- Зоны рекреации (отдыха).

На первом этаже размещаемых жилых домов предусмотрены помещения общественного назначения общей площадью 1600м.кв. без конкретной технологии.

Принимая во внимание то, что территория жилого района застраивается домами выше 9-ти этажей, в соответствии с действующими нормативами удельные размеры площадок могут быть уменьшены на 50%:

- площадок для хозяйственных целей и для выгула собак;
- площадок для занятий физкультурой.

Согласно утвержденному проекту планировки территории жилого района «Заовражье» города Обнинска, общественный центр жилого района предусмотрен к размещению в центральной части жилого района в квартале № 9, расположенном между микрорайонами №1 и №2. На территории общественного центра предлагается размещать торговые и офисные объекты, банки, кинотеатры, центры детского творчества и развития, досуговые семейные центры, фитнес-центры и т.д. Функциональное назначение объектов должно быть определено при детальной разработке проекта, на основании утвержденного, в установленном порядке, задания на проектирование. На территории общественного центра предусмотрено также размещение районных инженерных сооружений.

На территории общественного центра выделена территория для строительства православного храма.

Объекты здравоохранения (районная поликлиника и стационары) предусмотрены к размещению в квартале № 7, что обеспечивает нормативный радиус доступности для жителей всех микрорайонов и кварталов.

Физкультурно – спортивные сооружения районного значения предусмотрены к размещению в квартале № 8.

Согласно утвержденному проекту планировки территории жилого района «Заовражье» города Обнинска, проектом предлагаются парковки хранения: в МКР №1 на 105, 140 машино-мест; МКР №3 парковка хранения на 160 машино-мест и 1046 машино-мест; в квартале №6 три подземных парковки на 300 машино-мест каждая, три подземных парковки на 190 машино-мест каждая; в квартале №10 многоуровневая автостоянка на 279 машино-мест, в квартале № 11 многоуровневая автостоянка на 320 машино-мест, в квартале №9 на 168 машино-мест и 82 машино-места на открытых площадках. Многоуровневые паркинги на 500 машино-мест в квартале №1 и №8.

В микрорайоне №3 запроектирована общеобразовательная школа, в квартале №10 предусматривается детский сад в соответствии с проектируемой численностью населения и нормами проектирования. Планировочная привязка зданий ДДУ и общеобразовательных школ обеспечивает соблюдение нормативной величины радиуса доступности, соблюдение норм инсоляции и освещенности, противопожарных и бытовых разрывов. Количество мест в общеобразовательных школах и детских дошкольных учреждениях принято с учетом необходимого количества мест, обеспечивающих потребность в местах жителей квартала №10.

Согласно местным нормативам градостроительного проектирования, количество мест в общеобразовательной организации (школа, лицей, гимназия) должно быть 130 мест на 1000 жителей.

Расчетное количество жителей на проектируемой территории – 1100, следовательно, необходимо обеспечить 143 места в общеобразовательной организации.

Взам. Инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Данное количество мест в общеобразовательной организации (школа, лицей, гимназия) будет обеспечено (согласно утвержденному проекту планировки территории жилого района «Заовражье» города Обнинска) за счет корпуса №2 школы №18, находящегося на расстоянии – 170м от участка проектирования в микрорайоне №3, что соответствует нормам.

Согласно местным нормативам градостроительного проектирования, количество мест в дошкольной образовательной организации должно быть 39 мест на 1000 жителей.

Расчетное количество жителей на проектируемой территории – 1100, следовательно, необходимо обеспечить 43 места в дошкольной общеобразовательной организации.

Данное количество мест будет обеспечено за счет проектируемого детского сада на 136 мест на территории квартала №10, находящегося в радиусе доступности менее 300м.

2.1. Расчет плотности и параметров населения

На территории квартала общая площадь квартир (существующая 23002 м.кв., проектируемая 33000 и перспективная – 18319м.кв) составляет – 74321 м.кв. При расчете 20 м.кв. на одного человека, население данного квартала составит 3716 человек. Тогда плотность населения составит 319 чел/га.

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Расчетное значение	Нормативное значение
1.	Площадь квартала №10	Га	11,69	
	Общая площадь квартир, в том числе:	кв.м.	74321	
	- существующих	кв.м.	23002	
	- проектируемых	кв.м.	33000	
	- перспективных	кв.м.	18319	
2.	Плотность населения в границах квартала №10 с учетом перспективной застройки	ч./га	319	
3	Участок проектирования			
3.1	Расчетная площадь территории для определения показателей	кв.м	23466,46	
3.2	в т.ч. территория под проектирование детского сада	кв.м	5070,48	
3.3	Жилищный фонд			
3.3.1	Норма площади на 1 жильяца	кв.м	30	
3.3.2	Площадь, занятая под проектируемыми зданиями (в т.ч. детский сад)	кв.м	4218	
3.3.3	Население	чел.	1100	
3.3.4	Обеспеченность парковочными местами	м/м	507	
3.3.5	Процент застройки		18	0,4
3.3.6	Максимальная общая площадь жилых помещений, исходя из площади территории и показателя земельной доли при обеспеченности 30кв.м/чел	кв.м	33000	
3.3.7	Этажность жилых зданий	эт.	38-44	

Взам. Инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

2.2. Характеристики планируемого развития систем транспортного обслуживания. Улично-дорожная сеть. Красные линии

В соответствии с проектными решениями улицы и дороги жилого района классифицируются как магистральные улицы общегородского значения (бульвар Антоненко и ул. Славского, пр. Ленина) и улицы в жилой застройке (Табулевича, Глазанова, Поленова, Левитана, Осенняя, Владимира Малых).

Расчетная скорость для улиц в жилой застройке в соответствии с СП 42.13330.2016 принята 40км/час.

Проектными решениями приняты следующие параметры улиц в красных линиях:

- ул. Славского – 50,0 м–42,0 м;
- бульвар Антоненко – 73,0 м;
- проспект Ленина – 41,8 м (от оси до красной линии со стороны застройки);
- улица Табулевича – 36,0 м;
- улица Глазанова – 25,0 м;
- улица Поленова – 25,0 м;
- улица Левитана – 25,0 м;
- улица Владимира Малых – 17,7 м (от оси до красной линии со стороны застройки);
- улица Осенняя – 25,0 м;

Ширина пешеходной части тротуара вдоль ул. Славского, ул. Гагарина, бульвара Антоненко, ул. Табулевича, пр. Ленина – 3,0 м (4,5 метра с учетом ширины велосипедной дорожки – 1,5 метра).

Потребность в автомобильных парковках (гостевых и постоянного хранения) определяется согласно пункта 1.2.12. местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Обнинск» от 12.12.2017 № 02–35 для планируемой жилой застройки и составляет 430 мест на 1000 жителей, для существующих, строящихся жилых домов 300 мест на 1000 жителей.

Утвержденным проектом планировки территории и межеванию территории жилого района «Заовражье» города Обнинска предлагаются парковки хранения: в МКР №1 на 105, 140 машино-мест; МКР №3 парковка хранения на 160 машино-мест и 1046 машино-мест; в квартале №6 три подземных парковки на 300 машино-мест каждая, три подземных парковки на 190 машино-мест каждая; в квартале №10 многоуровневая автостоянка на 279 машино-мест, в квартале № 11 многоуровневая автостоянка на 320 машино-мест, в квартале №9 на 168 машино-мест и 82 машино-места на открытых площадках. Многоуровневые паркинги на 500 машино-мест в квартале №1 и №8.

На территории проектирования, рассматриваемой в данном проекте, предусматривается размещение:

- 44-этажного многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения и устройством подземного паркинга;
- 38-этажного многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения и устройством подземного паркинга.

Для жилой группы предусматривается размещение 330 машино-мест на территории кадастрового участка КН 40:27:030401:4741, в частности 40 машино-мест на плоскостных стоянках и 290 машино-мест в подземном паркинге. Габариты машино-мест составляют 5.3x2.5 м.

Размещение стоянок общего пользования вдоль красных линий магистральных улиц и дорог в числе 143 машино-мест предусматривается на улицах Табулевича и Гагарина, а так

Взам. Инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.					16/24-ППТ	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.		

Подключение объектов проектируемой застройки к инженерным сетям осуществляется в соответствии с техническими условиями, которые могут быть уточнены при разработке проектной документации (стадия ПД):

- технические условия на подключение к тепловым сетям филиала АО «РИР» в г. Обнинске объектов капитального строительства (жилая застройка в границах микрорайонов № 11 и № 14 и квартала № 10 жилого района «Заовражье») 06-02/304 от 28.10.2024;

- технические условия на подключение к сетям ливневой канализации территории квартала №10 жилого района «Заовражье» №15 от 15.01.2024, выданные МАУ «Благоустройство»;

- письмо филиала ПАО «Россети Центр и Приволжье» - «Калугазэнерго» о технологическом присоединении к электрическим сетям №МР7-КаЭ/016-1/7565 от 26.06.2024;

- условия подключения (технологического присоединения) объекта к централизованной системе водоотведения №02-23/538 от 02.10.2023, выданные ООО «Инфраструктура»;

- условия подключения (технологического присоединения) объекта к централизованной системе водоснабжения №02-23/537 от 02.10.2023, выданные ООО «Инфраструктура».

На территории проектирования предусмотрено размещение трансформаторной подстанции.

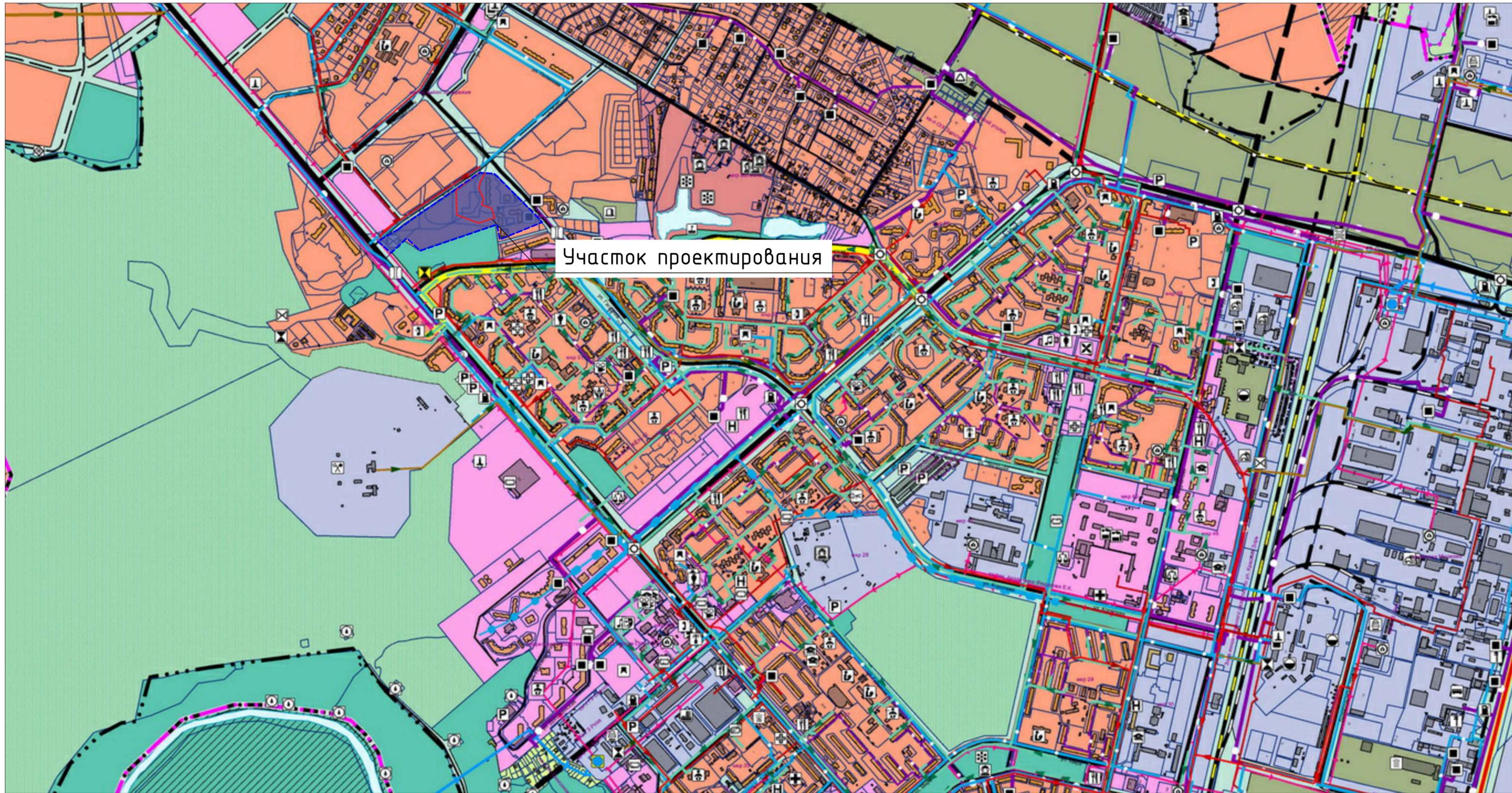
3. Положение об очередности планируемого развития территории

Очередность строительства на участке проектирования :

- 1 этап - строительство двух многоэтажных жилых домов (44 и 38 этажей) с устройством подземного паркинга, проездов и благоустройством прилегающей территории .
- 2 этап строительство детского сада.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №							Лист
			16/24-ППТ						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

Выкопировка из генерального плана с обозначением территории в отношении которой утверждается проект планировки территории (1:5000)



-  - Граница 10 квартала
-  - Граница территории в отношении которой утверждается проект планировки территории

Согласовано
Инв. № подл.
Подп. и дата
Взам. инв. №

						16/24-ППТ				
						Проект планировки территории в границах квартала №10 жилого района «Заображье» города Обнинска, Калужской области				
Изм.	К.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Основная часть	Стадия	Лист	Листов	
Разраб.		Мурлыкин		<i>Мурлыкин</i>			П	1		
Н. контр.						Выкопировка из генерального плана с обозначением территории в отношении которой утверждается проект планировки территории (1:5000)			TIKPRO	
ГИП										

Чертеж планировки территории М 1:1000

Ведомость зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество						Площадь, м2		Строительный объем, м3	
			зданий	квартир		застройки		общая нормируемая		здания	всего	
				здания	всего	здания	всего	здания	всего			
1	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения на 1-м этаже с подземным паркингом (проектируемый)	44	1	-	-	-	-	-	-	-	-	
2	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения на 1-м этаже с подземным паркингом (проектируемый)	38	1	-	-	-	-	-	-	-	-	
3	Стилобатная часть для размещения помещений общественного назначения (проектируемый)	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	
4	Детский сад на 136 мест (проектируемый)	3	1	-	-	-	-	-	-	-	-	
5	Трансформаторная подстанция (проектируемый)	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	



Технико-экономические показатели

№	Наименование	Единица измерения	Расчетное значение
1	Площадь квартала №10	Га	11,69
	Общая площадь квартир, в том числе:	кв.м	74321
	- существующих	кв.м	23002
	- проектируемых	кв.м	33000
	- перспективных	кв.м	19319
2	Плотность населения в границах квартала №10 с учетом перспективной застройки	чел/га	212
3	Участок проектирования		
3.1	Расчетная площадь территории для определения показателей	кв.м.	23466,46
3.2	в т.ч. территория под проектирование детского сада	кв.м.	5070,48
3.3	Жилищный фонд		
3.3.1	Норма площади на 1 жильца	кв.м.	30
3.3.2	Площадь, занятая под проектируемыми зданиями	кв.м.	4218
3.3.3	Население	чел.	1100
3.3.4	Обеспеченность парковочными местами		507
3.3.5	Процент застройки		18
3.3.6	Максимальная общая площадь жилых помещений, исходя из площади территории и показателя земельной обеспеченности 30 кв.м/чел	кв.м	33000
3.3.7	Этажность жилых зданий	эт.	38-44

Условные обозначения:

- Граница участка проектирования
- Проектируемые здания и сооружения
- Существующие здания и сооружения
- Перспективная застройка
- Проектируемое озеленение
- Проектируемая дорога
- Проектируемый тротуар
- Покрытие детской площадки
- Покрытие спортивной площадки
- Площадка для отдыха взрослого населения
- Открытые стоянки для автомобилей с нанесением разметки по ГОСТ Р 51256-2018
- Граница подземного паркинга на 290 м/м

Потребность в энергитических ресурсах

№	Наименование показателя	Значение	Единица измерения
1	Водоснабжение	628,56	м3/сут
2	Водоотведение	628,56	м3/сут
3	Электрификация	14,17	кВт
4	Отопление	5,633	Гкал/час

16/24-ППТ				
Проект планировки территории в границах квартала №10 жилого района «Заображье» города Обнинска, Калужской области				
Изм.	К.уч.	Лист № док.	Подп.	Дата
		Мурлыкин	Людимова	
Разраб.	Основная часть			Листов
	П			2
Н. контр.	Веретенников	Чертеж планировки территории (1:1000)		
ГИП	Людимова			