

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В
ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
ТЕХНОПАРКА «ОБНИНСК» (ПЛОЩАДКА № 2)**

Заказчик:

ООО «АО «Обнинская химико-фармацевтическая компания»

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
И
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

Основная часть и материалы по ее обоснованию

04/04-25-ПШТ

Кадастровый инженер



 Д.Г. Щеглов

ОБНИНСК, 2025

СОДЕРЖАНИЕ

№	Наименование	Страница
	Основная часть проекта планировки территории	
1.	Общая часть	3
2.	Положения о характеристиках планируемого развития территории	4
2.1.	Положение о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)	4
2.2.	Положение 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	6
2.3.	Красные линии	10
2.4.	Характеристики планируемого развития систем озеленения и благоустройства территории	10
2.5.	Вертикальная планировка территории	10
2.6.	Характеристики планируемого развития систем инженерной инфраструктуры	10
2.7.	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне	15
3.	Положения об очередности планируемого развития территории	16
	Графические материалы	
	Чертеж планировки территории (М 1:2 000)	Лист 1
	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
1.	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, муниципального округа, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры	18
2.	Результаты инженерных изысканий	18
3.	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	18
4.	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети	18
5.	Схема границ территорий объектов культурного наследия	18
6.	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	19
7.	Обоснование соответствия планируемых параметров,	19

							Лист
Изм.	Копуч.	Лист	Подх.	Подпись	Дата		

	местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории	
8.	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	20
9.	Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах)	20
10.	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне	20
11.	Перечень мероприятий по охране окружающей среды	20
12.	Обоснование очередности планируемого развития территории	20
13.	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	21
	Графические материалы	
	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры	Лист 1
	Схема организации движения транспорта. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема инженерной инфраструктуры (М 1:2000)	Лист 2
	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам (М 1:2000)	Лист 3
	Варианты планировочных решений застройки территории (М 1:2000)	Лист 4
4.	Исходно-разрешительная документация	

							Лист
Изм.	Копуч.	Лист	Нодх	Подпись	Дата		

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

1. Общая часть

Проект внесения изменений в документацию по планировке территории технопарка «Обнинск» (площадка № 2) разработан на основании постановления Администрации города Обнинска от 10.03.2025 № 581-п «О внесении изменений в документацию по планировке территории технопарка «Обнинск»».

Проект планировки территории разработан в соответствии с:

- ✓ Генеральным планом муниципального образования «Город Обнинск», утвержденным решением Обнинского городского Собрания от 12.03.2007 № 01-40 (в редакции решений Обнинского городского Собрания от 10.12.2013 № 02-50, от 09.11.2021 № 01-18);
- ✓ Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Обнинск» в действующей редакции;
- ✓ Документацией по планировке территории технопарка «Обнинск» (площадки № 1 и № 2) (проект планировки и проект межевания территории), утвержденной постановлением Администрации города Обнинска от 12.12.2008 № 1927-п;
- ✓ Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- ✓ Земельным кодексом Российской Федерации;
- ✓ Региональными нормативами градостроительного проектирования Калужской области;
- ✓ Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Обнинск»;
- ✓ СНиП, СП и другими нормативными и правовыми актами и нормативно-техническими документами Российской Федерации и Калужской области в области градостроительства.

Основными задачами проекта планировки территории является:

- установление параметров планируемого развития территории земельного участка с кадастровым номером 40:27:040802:40;
- актуализация параметров развития территории технопарка «Обнинск» (площадка № 2) с учетом сведений Единого государственного реестра недвижимости о границах земельных участков.

							Лист
Изм.	Копуч.	Лист	Нодж	Подпись	Дата		

2. Положения о характеристиках планируемого развития территории

2.1. Положение о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)

Границы территории площадки № 2 технопарка «Обнинск», в отношении которой подготовлен проект, установлены границами проекта планировки территории технопарка «Обнинск» (площадка № 2).

Проектом внесения изменений в документацию по планировке территории технопарка «Обнинск», утвержденную постановлением Администрации города Обнинска от 12.12.2008 № 1927-п, рассматриваются изменения в части земельного участка с кадастровым номером 40:27:040802:40; уточнение границ земельного участка с кадастровым номером 40:27:040802:434, находящегося в частной собственности, путем его перераспределения с земельным участком с кадастровым номером 40:27:040815:21, находящимся в муниципальной собственности.

Территория с севера ограничена установленными границами муниципального образования «Город Обнинск», с запада рекреационной зоной Р-1, с юга границей земельного участка с кадастровым номером 40:27:040802:24, с востока границей земельного участка с кадастровым номером 40:00:000000:381. Общая площадь территории составляет 416 824 кв.м.

В соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Обнинск» территория расположена в границах территориальной зоны **НП «Научно-производственная зона»**.

Для территориальных зон НП «Научно-производственная зона» статьей 28 Правил установлен градостроительный регламент.

Для территориальной зоны НП «Научно-производственная зона» таблицей 23.1 «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Обнинск» установлен градостроительный регламент:

Обозначение	Минимальная площадь ЗУ, (га)		Максимальная площадь ЗУ, (га)		Миним. отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ОКС, (м)		Максимальный процент застройки, (%)		Предельное количество этажей/ высота здания, м		
	Р	У	Р	У	Р	У	Р	У	О	В	У
НП	*	*	*	*	3	3	60	60	*	*	*
											Лист
Изм.	Копуч.	Лист	Нодх	Подпись	Дата						

<*> - не подлежат установлению (выполняются с учетом проектной документации в соответствии с действующими нормами и правилами), в том числе:

1)* – при образовании земельных участков в результате перераспределения, объединения в случае, если площадь исходных земельных участков меньше установленной минимальной площади 0,04 га;

2)* – для земельных участков, находящихся в собственности физических и юридических лиц, и образуемых в результате раздела, объединения, выдела (кроме случаев перераспределения).

В границах проектирования расположены земельные участки (таблица № 1).

Таблица 1

Перечень земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территории

№	Кадастровый номер ЗУ	Площадь ЗУ, кв.м.	Вид разрешенного использования ЗУ	Вид права
1.	40:27:040815:19	126 974	научно-производственная деятельность	муниципальная
2.	40:27:040815:16	23 539	научно-производственная деятельность	муниципальная
3.	40:27:040815:23	21 084	научно-производственная деятельность	муниципальная
4.	40:27:040815:24	26 617	научно-производственная деятельность	муниципальная
5.	40:27:040815:17	43 757	научно-производственная деятельность	муниципальная
6.	40:27:040815:18	31 482	научно-производственная деятельность	муниципальная
7.	40:27:040815:25	26 317	научно-производственная деятельность	муниципальная
8.	40:27:040815:20	20 174	научно-производственная деятельность	муниципальная
9.	40:27:040815:21	23 417	научно-производственная деятельность	муниципальная
10.	40:27:040802:41	6 143	научно-производственная деятельность	муниципальная
11.	40:27:040802:40	19 521	фармацевтическая промышленность	муниципальная
12.	40:27:040802:246	1 056	Для создания и	Государственная

							Лист
Изм.	Копуч.	Лист	Подп.	Подпись	Дата		

			развития технопарка	субъекта РФ
13.	40:27:040815:22	42 603	научно-производственная деятельность	муниципальная
14.	40:27:040802:434	4140	для осуществления научной, лечебной, предпринимательской и иной деятельности	частная
Общая площадь территории – 416 824 кв.м				

В границах территории расположены объекты инженерной инфраструктуры, а также зоны с особыми условиями использования территорий, сведения о границах которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости:

- 40:27:040802:146, кабельная ЛЭП «Мирная» (1.1. сооружение электроэнергетики); охранный зона инженерных коммуникаций 40:00-6.569;
- 40:27:000000:42, газопровод высокого давления (распределительные сети) (7.7. Сооружения трубопроводного транспорта); охранный зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов 40:00-6.308.

2.2. Положение 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 границах территории не предусмотрено размещение объектов жилого и социального назначения.

Основные изменения, предусмотренные Проектом, относятся к территории земельного участка с кадастровым номером 40:27:040802:40. Ранее документацией данный участок относился к административно-управленческой зоне. Проектом участок предназначен под размещение объектов фармацевтической промышленности.

Земельный участок с кадастровым номером 40:27:040802:40

В границах земельного участка с кадастровым номером 40:27:040802:40 «фармацевтическая промышленность» планируется размещение:

1. Корпус производства активных фармацевтических субстанций (АФС):

Площадь – 3600 м²

Объем здания – 21600 м³

Количество этажей – здание переменной этажности 1-2, без подземного этажа.

Производственная мощность 61,5 т/год

Общее количество рабочих мест (предполагающих одновременную работу сотрудников) – 89 человек.

Материал стен — сэндвич панели по металлическому каркасу.

						Лист
Изм.	Копуч.	Лист	Нодх	Подпись	Дата	

Класс опасности — III
 Уровень ответственности — 2 (нормальный)
 Степень огнестойкости — II
 Класс конструктивной пожарной опасности — C0
 Класс функциональной пожарной опасности — Ф5,1

2. Корпус производства готовых лекарственных форм (ГЛС):

Площадь – 3600 м²
 Объем здания -21600 м³
 Количество этажей - здание переменной этажности 1-2, без подземного этажа.
 Производительность – 800 млн. таблеток и капсул.
 Общее количество рабочих мест (предполагающих одновременную работу сотрудников) – 120 человек.
 Материал стен — сэндвич панели по металлическому каркасу
 Уровень ответственности — 2
 Степень огнестойкости — II

3. Склад хим. Сырья

Площадь здания – 172 м²
 Объем здания – 516,05 м³
 Количество этажей – одноэтажное
 Производственная мощность
 Материал стен — сэндвич-панели по металлическому каркасу.
 Уровень ответственности — 2 (нормальный)
 Степень огнестойкости — III
 Класс конструктивной пожарной опасности — C1
 Класс функциональной пожарной опасности — Ф 5,2

4. Склад ЛВЖ

Площадь – 540 м²
 Объем здания – 4050 м³
 Кол-во этажей – 1 этажное.
 Производственная мощность – хранение ЛВЖ в 6-х емкостях по 20 м³, 1 емкости на 15 м³, в бочках на 14,10 м³ и 200 литров
 Общее количество рабочих мест (предполагающих одновременную работу сотрудников) – 89 человек.
 Материал стен — сэндвич-панели по металлическому каркасу
 Класс опасности — III
 Уровень ответственности — 2 (нормальный)
 Степень огнестойкости — II
 Класс конструктивной пожарной опасности — C0
 Класс функциональной пожарной опасности — Ф5,1

5. КПП — 2 здания

Площадь - 164 м²
 Объем здания – 534 м³

							Лист
Изм.	Копуч.	Лист	Нодж	Подпись	Дата		

Количество этажей – 1 этаж
 Количество рабочих мест – предполагаемая одновременная работа 3 человек
 Материал стен — керамические блоки с оштукатуриванием и внешней облицовкой навесными фасадами
 Уровень ответственности — 2 (нормальный)
 Степень огнестойкости — III
 Класс конструктивной пожарной опасности — C0
 Класс функциональной пожарной опасности — Ф5,1

6. Котельная. Помещение котельной пристроено к зданию корпуса АФС

Площадь – 190 м²
 Объем помещения 679,56 м³
 Количество этажей – 1 этаж
 Мощность котельной – 4 МВт (3 мВт на водогрейную часть и 1МВт на паровую). Расход пара 1800кг/час
 Материал стен — сэндвич-панели по металлическому каркасу.
 Класс опасности — III
 Степень огнестойкости — III
 Класс конструктивной пожарной опасности — C1
 Класс функциональной пожарной опасности — Ф5,1

7. ГРПШ — Класс опасности — III

Проектом сохраняются ранее утвержденные архитектурно-планировочные решения.

На территории технопарка (площадка № 2) предлагается выделить три функциональные зоны:

- производственная (участки резидентов);
- инженерно-техническая;
- рекреационная.

Санитарно-защитная зона

В соответствии с Предварительным расчетом по воздействию источников проектируемой площадки № 3 на атмосферный воздух, выполненным ООО НТП «Экоцентр», сделаны выводы:

1. Размеры санитарно-защитной зоны для объектов АО «ОХФК» на земельном участке с кадастровым номером 40:27:040802:40 по воздействию на атмосферный воздух согласно расчетам можно не устанавливать.
2. Проектируемый объект – площадка № 3 АО «ОХФК» - объект, который, в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (новая редакция) имеет 1 класс опасности и ориентировочную СЗЗ 1000 м.
3. По предварительному расчету максимальных приземных концентраций загрязняющих веществ от проектируемых источников предприятия, выполненному в настоящем проекте для неблагоприятных

							Лист
Изм.	Копуч.	Лист	Нодх	Подпись	Дата		

метеорологических условий, размер санитарно-защитной зоны АО «ОХФК» на земельном участке с кадастровым номером 40:27:040802:40 рекомендуется не устанавливать.

4. Данным проектом доказано, что за контуром проектируемых объектов (за границами земельного участка) превышений нормативов по воздействию на атмосферный воздух с учетом мероприятий не наблюдается.

Производственная зона является наиболее крупной функциональной зоной и занимает большую часть территории технопарка.

Инженерно-техническая зона состоит из нескольких участков, расположенных на территории технопарка: северного, северо-западного, северо-восточного и юго-западного.

Предлагается на территории северного участка расположить котельную с мазутосливом (уточняется проектными решениями), ГРП.

На территории северо-восточного участка - электроподстанцию 110/10 кВ (максимально приближенную к ПС 220 кВ «Мирная»), водопроводные сооружения в составе насосной станции второго подъема, фильтров-поглоотителей и двух резервуаров запаса воды емкостью по 900 м³.

На территории северо-западного участка - пожарное депо.

На территории юго-западного участка — размещены два резервуара-накопителя дождевых стоков, емкостью по 5000 м³.

Кроме того, на территории технопарка предусмотрено размещение канализационных насосных станций бытовых стоков КНС №1, №2, №3 для перекачки бытовых стоков на реконструируемые сооружения биологической очистки, принадлежащие ВНИИСХРАЭ.

Рекреационная зона озеленяется газонами и кустарником в соответствии с природно-климатическими условиями.

Сплошная вырубка деревьев предусмотрена в пределах красных линий улиц.

Размещение проектируемых производств в границах производственной зоны необходимо выполнить с учетом размера санитарно-защитной зоны каждого предприятия и розы ветров.

Для прохода работающих на предприятия вдоль проездов запроектирован тротуар с асфальтобетонным покрытием.

По границе участков резидентов и объектов инженерно-технической зоны предполагается устройство ограждения.

Продольные уклоны улиц запроектированы в пределах 3‰ -15‰, поперечные - 20‰.

Срезанный растительный слой почвы используется для озеленения территории технопарка.

Исходя из гидрогеологических и планировочных условий строительства, проектируется подземная прокладка водопровода, канализации и надземная тепловых сетей, кабелей электрических и связи.

							Лист
Изм.	Копуч.	Лист	Подк	Подпись	Дата		

2.3. Красные линии

Красные линии установлены документацией по планировке территории технопарка «Обнинск» (площадки № 1 и № 2) (проект планировки и проект межевания территории), утвержденной постановлением Администрации города Обнинска от 12.12.2008 № 1927-п, и не подлежат изменению.

2.4. Характеристики планируемого развития систем озеленения и благоустройства территории

Благоустройство и озеленение территории научно-производственной застройки осуществляется с учетом требований действующих градостроительных нормативов при проектировании объектов капитального строительства.

Мероприятиями по благоустройству, предусмотренными в проекте, являются:

- устройство проездов и тротуаров с асфальтобетонным покрытием;
- устройство максимально возможного количества автостоянок за территориями предприятий инвесторов;
- посев газонов на участках, свободных от покрытий.

На участках инвесторов существующие зеленые насаждения должны быть максимально сохранены.

Участки, свободные от застройки, озеленяются в соответствии с природно-климатическими условиями и акустическими требованиями.

Принимаются формы насаждений:

- древесно-кустарниковые;
- декоративные и обыкновенные газоны.

2.5. Вертикальная планировка территории

Инженерная подготовка территории тесно связана с инженерным благоустройством и оборудованием территории проектирования (организация стока поверхностных вод и сеть проектируемой ливневой канализации, проектируемые инженерные сооружения, проектируемая сеть проездов).

Работы по организации рельефа должны обеспечить допустимые для движения транспорта и пешеходов уклоны и отвод поверхностных вод при рациональном балансе земляных работ.

Вертикальная планировка территории будет выполняться при подготовке проектной документации объектов капитального строительства.

2.6. Характеристики планируемого развития систем инженерной инфраструктуры

Приняты в соответствии с ранее утвержденной редакцией проекта планировки
Схема теплоснабжения

							Лист
Изм.	Копуч.	Лист	Подп.	Подпись	Дата		

Для теплоснабжения проектируемого комплекса предусматривается размещение новой проектируемой котельной, выполняемой по отдельному проекту сторонней организацией.

Теплооснабжение — централизованное, промышленно-отопительное, закрытое, на нужды отопления, вентиляции, ГВС и технологические нужды. Тепловые сети - четырехтрубные (Т1, Т2, Т3, Т4, Т7, Т8).

Сооружения теплоснабжения

- тепловые сети.

Тепловые сети

Для транспортировки теплоносителей от котельной предусмотрено сооружение водяных тепловых сетей в четырех трубном исполнении:

- водяных тепловых сетей, для отопления, вентиляции к потребителям с температурой 150°С в прямой и 70°С в обратной линиях. Система закрытая;
- водяные тепловые сети для нужд ГВС с температурой на входе от источника 60°С . Система циркуляционная.

Прокладка трубопроводов

Проектом предусматривается прокладка тепловых сетей от проектируемой котельной до проектируемых зданий и сооружений технопарка и к территориям сторонних потребителей (инвесторам), а так же перекладка существующих сетей, идущих на низких опорах к территории ГУ МРНЦ РАМН.

Электроснабжение

Электроснабжение проектируемого комплекса площадки № 2 осуществляется от понижающей подстанции ПС110/10 кВ с двумя трансформаторами по 10 МВА каждый.

Объекты инженерного обеспечения комплекса технопарка и каждое предприятие комплекса технопарка предусматривается комплектовать блочными комплектными трансформаторными подстанциями типа 2БКТП с трансформаторами мощностью 2х630 кВА или 2Х1000 кВА каждая.

Напряжение питающих сетей от ЗРУ ПС 110/10 кВ до БКТП принято 10 кВ. Каждая трансформаторная подстанция запитана двумя питающими линиями от разных секций ЗРУ - 10 кВ ПС110/10 кВ.

Питающие линии предусмотрены кабелями с изоляцией из сшитого полиэтилена марки АПвБВнг(А)-ББ.

Электрическое освещение

Наружное освещение

Освещению подлежат:

- главные проезды;
- вспомогательные проезды и проходы.

Наружное освещение предусматривается светильниками с газоразрядными лампами типа РКУ06-125-001-У1, установленными на стойках типа СЦС110-3,5 (уточняется при проектировании).

Сети наружного освещения выполняются кабелем проложенным в земле.

							Лист
Изм.	Копуч.	Лист	Нодх	Подпись	Дата		

Питание наружных осветительных установок предусматривается от ТП встроеной в здание АХК площадки № 2.

Система водоснабжения

Источники водоснабжения

В соответствии с техническими условиями на водоснабжение, выданными филиалом ФГУП «НИФХИ им. Л.Я. Карпова», водоснабжение предприятия с расходом воды 1500 м³/сут. на хозяйственно-питьевые, производственные и противопожарные нужды обеспечивается из существующего внешнего водовода от водозабора «НИФХИ им. Л.Я. Карпова». Подключение осуществляется в тепловой камере ТК№1 с установкой запорной арматуры.

В точке подключения водопровод имеет следующие характеристики: напор 60 м; трубы стальные диаметром 150 мм.

Качество воды удовлетворяет требованиям СанПиН 2.1.4.1074-01 «Питьевая вода».

Расчетные расходы воды

В соответствии с заданием на проектирование расчетный расход воды на хозяйственнопитьевые нужды составляет 450 м³/сут., на производственные нужды - 1050 м³/сут.

Характеристика системы водоснабжения и ее параметры

На площадке предприятия запроектирована единая хозяйственно-питьевая, производственнопротивопожарная система водоснабжения с общим расходом воды 1500 м³/сут., напором 55 м.

Внутриплощадочные сети и сооружения водоснабжения

Для обеспечения подачи воды предусмотрены водопроводные сооружения в составе:

- насосная станция II подъема с двумя группами насосов;
- камера-фильтров-поглотителей - 2шт.(по т.пр.док. 0901-9-16.187);
- резервуары запаса воды вместимостью 900 м³ каждый - 2 шт.

В насосной станции II подъема предусмотрены две группы насосов:

- насосы марки АЦМЛ-1129/205-37,0/2-NV3.37W производительностью 200 м³ /ч и напором 40 м с устройством Гидровар для подачи воды на хозяйственно-питьевые, производственные нужды;
- насосы марки 1Д315-50 производительностью 250 м³ /ч и напором 54 м для подачи воды на противопожарные нужды.

В соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 для площадки водопроводных сооружений устанавливается зона санитарной охраны, проходящая на расстоянии 30 м от резервуаров, 15 м от насосной станции.

Внутриплощадочные сети хозяйственно-питьевого производственно-противопожарного водопровода запроектированы кольцевые из полиэтиленовых труб по ГОСТ 18599-01 диаметром 200-250 мм.

При проектировании магистральных сетей технопарка учтено присоединение локальных сетей инвесторов.

							Лист
Изм.	Копуч.	Лист	Нодж	Подпись	Дата		

На сети предусмотрены пожарные гидранты, устанавливаемые в колодцах вдоль автомобильных дорог на расстоянии 2-2,5 м от проезжей части. У мест расположения пожарных гидрантов, а также по направлению движения к ним, устанавливаются указатели, выполненные с использованием флуоресцентных или светоотражающих покрытий в соответствии с ГОСТ 12.4.009-83 и ГОСТ 12.4.026-01.

На сетях водопровода предусмотрены колодцы из сборного железобетона. Трассировкой внутриплощадочных сетей предусмотрено подключение сетей водопровода для возможного перспективного расширения территории площадки №2 технопарка.

Мероприятия по резервированию воды

Для создания регулирующего и противопожарного запаса воды, запроектированы два резервуара вместимостью 900 м³ каждый.

Объем противопожарного запаса воды составляет 432 м³.

Учет водопотребления

В насосной станции П подъема на напорных трубопроводах предусмотрены водомерные узлы.

Внеплощадочные сети и сооружения водоснабжения

Источником водоснабжения проектируемого объекта является водозабор "НИФХИ им.Л.Я. Карпова". Для подачи воды на площадку от существующего внешнего водовода, проложенного в проходном канале, запроектированы два водовода из полиэтиленовых труб по ГОСТ 18599-01 диаметром 150 мм, длиной 0,64 км одной нитки водовода, проложенные в проходном канале — 180 м и в земле.

Система водоотведения

Расчетные расходы сточных вод проектируемого объекта

В соответствии с техническими условиями на отведение сточных вод запроектированы следующие системы канализации:

- бытовая, с общим объемом бытовых и технологических сточных вод, очищенных на локальных очистных сооружениях, 1500 м³/сут.;
- дождевая, с расчётным расходом дождевых вод 4717 м³/сут.

Сооружения сточных вод проектируемого объекта

Общий поток бытовых и очищенных производственных сточных вод площадки №2 в количестве 1500 м³/сут подается на канализационную насосную станцию, размещаемую на самой низкой отметке территории, откуда перекачивается на реконструируемые сооружения биологической очистки, принадлежащие ГНУ ВНИИСХРАЭ. При проектировании магистральных сетей технопарка учтено присоединение локальных сетей инвесторов.

Для уменьшения глубины расположения самотечных трубопроводов предусмотрена перекачка части бытовых стоков. На территории технопарка запроектированы две канализационные насосные станции производительностью 80 м³/ч, напором 10 м.

							Лист
Изм.	Копуч.	Лист	Нодх	Подпись	Дата		

Подземная часть насосной станции является изделием блочно-комплектной поставки ООО «НИИ «Экотехника» (КНС 2,2/4,5-80/10) и представляет собой приемный резервуар, укомплектованный погружными насосами фирмы «GRUNDFOS» (1 рабочий, 1 резервный), утепленной крышкой, площадками обслуживания, решеткой-контейнером для грубых отбросов, грузоподъемным устройством для спуска-подъема насосов и решетки, оборудованием для «мокрого» монтажа насосов, вентиляционной системой, щитом управления и автоматикой.

Резервуар в форме цилиндра диаметром 2,2 м, высотой 7,1 м выполнен из углеродистой стали с антикоррозийным покрытием.

Работа насосов осуществляется в автоматическом режиме при подаче сигналов от поплавковых выключателей, установленных в приемном резервуаре.

Надземная часть представляет собой отапливаемый павильон из кирпича габаритным размером 4,2х4,8 м.

Решения по сбору и очистке дождевых вод

Дождевые стоки, в количестве 4717 м³/сут., 93,439 тыс.м³/год, стекающие с территории площадки № 2 площадью 30 га, собираются через дождеприёмники и сети дождевой канализации, направляются в резервуары-накопителя дождевой канализации, а затем самотеком отводятся в существующий колодец ЛК35 дождевой канализации, расположенной на территории ГНУ ВНИИСХРАЭ.

Для регулирования подачи дождевых стоков на территорию ГНУ ВНИИСХРАЭ предусмотрены резервуары-накопители емкостью 5000 м³ каждый - 2 шт.

Внутриплощадочные сети канализации

Внутриплощадочные сети бытовой канализации запроектированы из труб из непластифициро- ванного поливинилхлорида по ТУ 2248-003-75245920-2005 и полиэтиленовых напорных по ГОСТ 18599-2001.

Внутриплощадочные сети дождевой канализации запроектированы из труб из непластифициро- ванного поливинилхлорида по ТУ 2248-003-75245920-2005, железобетонных безнапорных труб по ГОСТ 6482-88.

Внеплощадочные сети канализации

Для отвода дождевых вод от площадки технопарка запроектирован внеплощадочный напорный коллектор из полиэтиленовых напорных труб по ГОСТ 18599-2001 диаметром 200 мм длиной трассы 0,25 км.

Решения по обеспечению надежности работы систем водоснабжения и водоотведения

Для обеспечения надежности работы системы водоснабжения приняты следующие решения:

- прокладка водоводов в две линии с устройством переключений между ними;
- установка резервного насоса в насосной станции П подъема.

Для обеспечения надежности работы системы водоотведения в проектной документации приняты следующие решения:

							Лист
Изм.	Копуч.	Лист	Нодх	Подпись	Дата		

- установка двух резервуаров—накопителей в системе дождевой канализации;
- установка резервных насосов в канализационных насосных станциях.

2.7. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне

В соответствии с данными Главного Управления МЧС России по Калужской области вблизи проектируемого объекта не располагаются опасные объекты.

Также опасность представляют чрезвычайные ситуации, связанные с пожарами. При разработке проектной документации на объекты капитального строительства будут предусмотрены меры пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», СНиП 2.01.02-85* «Противопожарные нормы» и СНиП 21-01-97* «Пожарная безопасность зданий и сооружений».

Документация по планировке территории жилого района «Заовражье» выполнена с соблюдением следующих требований нормативных документов:

- выдержаны необходимые нормативные противопожарные разрывы между зданиями и сооружениями (региональные нормативы градостроительного проектирования Калужской области);
- предусмотрена кольцевая система местных проездов и обеспечена необходимая ширина проездов и подъездов к зданиям;
- размещены пожарные гидранты на расстояниях, позволяющих производить тушение пожаров любого из зданий, не менее чем от двух гидрантов;
- все проектируемые здания должны быть обеспечены телефонной связью;
- предусмотрено твердое покрытие всех дорог, проездов и подъездов ко всем зданиям и сооружениям;
- проектом предусмотрена кольцевая система водоснабжения с установкой пожарных гидрантов.

Все проектируемые сооружения относятся ко II степени огнестойкости. Наружное пожаротушение предусмотрено от пожарных гидрантов.

Для предотвращения подобных чрезвычайных ситуаций и снижения их тяжести необходимо предусмотреть технические и организационные мероприятия, направленные на снижение вероятности возникновения пожара, защиту от огня, безопасную эвакуацию людей. Беспрепятственный ввод и продвижение пожарных расчетов и пожарной техники.

В ходе проектирования объектов строительства очень важно оценить обстановку по возможному возникновению чрезвычайных ситуаций, связанных с природными условиями, и предусмотреть мероприятия, направленные на предупреждение или снижение их последствий.

							Лист
Изм.	Копуч.	Лист	Нодх	Подпись	Дата		

Источником чрезвычайных ситуаций является опасное природное явление или процесс, причиной которого могут быть: наводнение, сильный ветер, сильные осадки, заморозки, гроза.

Наиболее опасными явлениями, связанными с метеоусловиями для рассматриваемой территории могут быть грозы, сильные морозы, ливни. Необходимо предусматривать технические мероприятия, направленные на максимальное снижение негативных воздействий особо опасных погодных явлений.

Ливневые дожди.

Затопление территории и подтопление фундаментов предотвращается сплошным водонепроницаемым асфальтовым покрытием и планировкой территории со сбором воды в приемные колодцы дождевой канализации.

Ветровые нагрузки.

Прочность и устойчивость конструктивных элементов должна соответствовать требованиям СП 20.13330.2016 «СНиП 2.01.07-85* Нагрузки и воздействия» с учетом ветровых нагрузок.

Снегопады.

Прочность покрытий должна быть рассчитана на восприятие нагрузок, превышающих снеговые нагрузки, установленные СП 20.13330.2016 «СНиП 2.01.07-85* Нагрузки и воздействия».

Сильные морозы.

Теплоизоляция помещений, глубина заложения и конструкции теплоизоляции подземных коммуникаций должны соответствовать СНиП 2.01.01-82 «Строительная климатология и геофизика» для климатического пояса, соответствующего условиям Калужского региона.

Для предотвращения подтопления подземных сооружений при сезонных колебаниях уровня грунтовых вод и защиты подземных сооружений от «верховодки» необходимо предусматривать локальные пристенные дренажи, применение усиленной гидроизоляции заглубленных конструкций.

3. Положения об очередности планируемого развития территории

Очередность планируемого развития территории определяется сроками строительства отдельных объектов, расположенных в границах территории, в соответствии с проектной документацией соответствующих объектов.

							Лист
Изм.	Копуч.	Лист	Нодх	Подпись	Дата		

Графические материалы
Лист 1. Чертеж планировки территории (М 1:2 000)

							Лист
Изм.	Копуч.	Лист	Нодж	Подпись	Дата		

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

1. Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, муниципального округа, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры

Территория технопарка «Обнинск» (площадка № 2) расположена в границах территориальной зоны НП «Научно-производственная зона» и с севера ограничена установленными границами муниципального образования «Город Обнинск», с запада рекреационной зоной Р-1, с юга границей земельного участка с кадастровым номером 40:27:040802:24, с востока границей земельного участка с кадастровым номером 40:00:000000:381. (Лист 1).

2. Результаты инженерных изысканий

Инженерно-геодезические изыскания выполнены ИП Щеглов Д.Г. (шифр: 1-ИГДИ, 2025 год). Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий по объекту: «Внесение изменений в проект планировки и межевания территории земельного участка с кадастровым номером 40:27:040802:40 по адресу: Калужская обл., г. Обнинск, ш. Киевское, 108 км».

3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства определены в соответствии с градостроительным регламентом, установленным для территориальной зоны НП «Научно-производственная зона», а также местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Обнинск».

4. Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети

Схема организации движения транспорта представлена на листе 2.

5. Схема границ территорий объектов культурного наследия

Объекты культурного наследия федерального, регионального и местного значения в границах территории отсутствуют. Подготовка Схемы границ территорий объектов культурного наследия не требуется.

							Лист
Изм.	Копуч.	Лист	Нодх	Подпись	Дата		

6. Схема границ зон с особыми условиями использования территории

Зоны с особыми условиями использования территории представлены на Листе 2.

Согласно выводам предварительного расчета негативного воздействия – размер санитарно-защитной зоны АО «ОХФК» на земельном участке с кадастровым номером 40:27:040802:40 рекомендуется не устанавливать.

7. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории

Для территориальных зон НП статьей Правил установлен градостроительный регламент.

Для территориальной зоны НП таблицей 23.1 «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Обнинск» установлен градостроительный регламент:

Обозначение	Минимальная площадь ЗУ, (га)		Максимальная площадь ЗУ, (га)		Миним. отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ОКС, (м)		Максимальный процент застройки, (%)		Предельное количество этажей/ высота здания, м		
	Р	У	Р	У	Р	У	Р	У	О	В	У
НП	*	*	*	*	3	3	60	60	*	*	*

<*> - не подлежат установлению (выполняются с учетом проектной документации в соответствии с действующими нормами и правилами), в том числе:

1)* – при образовании земельных участков в результате перераспределения, объединения в случае, если площадь исходных земельных участков меньше установленной минимальной площади 0,04 га;

2)* – для земельных участков, находящихся в собственности физических и юридических лиц, и образуемых в результате раздела, объединения, выдела (кроме случаев перераспределения).

Размещение объектов выполняется в соответствии с градостроительным регламентом, установленным статьей 24 Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Обнинск», местными нормативами градостроительного проектирования муниципального

							Лист
Изм.	Копуч.	Лист	Подх.	Подпись	Дата		

образования «Город Обнинск» и иными нормативно-правовыми актами в области градостроительства.

Требуемое количество парковочных мест определяется в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Обнинск» для каждого объекта капитального строительства в границах соответствующего земельного участка.

В границах улично-дорожной сети площадки № 2 технопарка «Обнинск» предусмотрено размещение 140 машино-мест на открытых парковочных карманах общего пользования.

8. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам

Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства представлена на Листе 3.

Водные объекты в границах проектирования отсутствуют.

9. Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах)

Варианты планировочных решений застройки территории технопарка «Обнинск» (площадка № 2) представлены на Листе 4.

10. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне

Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне определяется проектной документацией, разрабатываемой для планируемых объектов капитального строительства в границах территории.

11. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

Перечень мероприятий по охране окружающей среды определяется проектной документацией, разрабатываемой для планируемых объектов капитального строительства в границах территории.

12. Обоснование очередности планируемого развития территории

							Лист
Изм.	Копуч.	Лист	Нодх	Подпись	Дата		

Очередность планируемого развития территории обоснована сроками строительства объектов капитального строительства в границах территории технопарка «Обнинск» (площадка № 2).

13. Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории

В границах территории квартала № 2 жилого района «Заовражье» не планируется размещение объектов улично-дорожной сети, следовательно, подготовка схемы вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории не требуется.

							Лист
Изм.	Копуч.	Лист	Нодх	Подпись	Дата		

Графические материалы

Лист 1. Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры

Лист 2. Схема организации движения транспорта. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема инженерной инфраструктуры (М 1:2000)

Лист 3. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам (М 1:2000)

Лист 4. Варианты планировочных решений застройки территории (М 1:2000)

							Лист
Изм.	Копуч.	Лист	Нодх	Подпись	Дата		

4. Исходно-разрешительная документация

№ п/п	Наименование	Кол. листов
1.	Постановление Администрации города Обнинска от 10.03.2025 № 581-п «О внесении изменений в документацию по планировке территории технопарка «Обнинск»»	

							Лист
Изм.	Копуч.	Лист	Подх	Подпись	Дата		